

AMÉLIORATION DE L'HABITAT EN VALLESPIR

Règlement des interventions financières de la Communauté de communes du Vallespir dans le cadre de la convention de Pacte Territorial – France Rénov' (PIG)

Adopté par délibérationdu

Modifié par délibérations n°du

Préambule

La Communauté de communes du Vallespir, en partenariat avec l'État et l'Agence nationale de l'habitat (Anah), a mis en œuvre en 2025 le Programme d'intérêt général (PIG) : Pacte territorial France Rénov' du Vallespir.

Ce programme s'inscrit dans la continuité des actions précédemment menées en faveur de :

- La lutte contre l'habitat indigne ou dégradé,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Cette nouvelle convention introduit également deux axes d'intervention inédits :

- Un soutien financier aux primo-accédants,
- et une aide à la remise sur le marché locatif des logements vacants.

Ces actions visent à renforcer la qualité du parc locatif et résidentiel du Vallespir, mais aussi de favoriser le maintien et l'attractivité du territoire, tout en répondant aux besoins des habitants en matière d'habitat.

I - Aide aux propriétaires occupants primo-accédants

I. A – Principes d'attribution des subventions

Article 1 – Bénéficiaires

1.1 Nature du logement :

L'aide financière accordée aux propriétaires occupants primo-accédants est soumise à plusieurs critères d'éligibilité relatifs au logement concerné.

Les logements suivants peuvent bénéficier de l'aide :

- Les logements construits avant le 1^{er} janvier 1983
- Les résidences principales (occupation au moins 8 mois par an)
- Les immeubles faisant l'objet de travaux de rénovation visant à améliorer la qualité du logement.

L'aide ne peut pas être attribuée dans les cas suivants :

- Les immeubles appartenant à des établissements publics ou para-publics ou appartenant à des propriétaires institutionnels (collectivités local, Etat, OPH, ...),
- Les immeubles non concernés par un projet de réhabilitation d'ensemble lorsqu'ils comportent au moins un logement locatif indigne,
- Les immeubles construits après 1983,
- Les immeubles ou parties d'immeubles à usage commercial,
- Les travaux sur les immeubles en bon état, entrepris par simple convenance personnelle des propriétaires.

1.2 Éligibilité du ménage :

Cette subvention est exclusivement dédiée pour les propriétaires occupants, primo-accédants. Sont considérées comme primo-accédants les personnes accédant à la propriété n'ayant pas été propriétaires d'un logement au cours des deux années précédant l'acquisition du bien faisant l'objet de la demande d'aide.

Un justificatif de la situation antérieure devra être fourni (bail, quittances de loyer, ou attestation d'hébergement).

L'aide est accordée sous conditions de ressources, conformément au barème de l'Anah en vigueur à la date du dépôt du dossier. Elle s'adresse aux ménages à revenus modestes ou très modestes.

1.3 Conditions annexes :

Pour bénéficier de l'aide, le propriétaire bénéficiaire doit :

- S'engager à occuper le logement à titre de résidence principale pendant une durée minimale de six (6) ans à compter de la fin des travaux ;
- Ne pas engager les travaux avant l'avis de la Commission d'Engagement ;
- Réaliser des travaux conformes aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque le logement est situé en secteur protégé ;
- Respecter les règles d'urbanisme en vigueur, notamment les prescriptions figurant dans les documents réglementaires (déclaration préalable, permis de construire)

Article 2 – Définition des subventions

2.1 Bénéficiaires de la subvention :

Peuvent bénéficier de la subvention :

- Les propriétaires occupants primo-accédants dont les ressources sont classées dans les catégories "modestes" ou "très modestes", conformément au barème de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) en vigueur à la date de dépôt de la demande.

Ces ménages doivent satisfaire aux conditions d'éligibilité précisées à l'article 1 du présent règlement et s'engager à occuper le logement à titre de résidence principale pour une durée minimale de six (6) ans après l'achèvement des travaux.

2.2 Quotité

Cette aide est cumulable avec les subventions mobilisables dans le cadre du Pacte territorial France Rénov' du Vallespir.

Article 3 – Champ d'application

L'aide financière s'applique exclusivement au logement constituant la résidence principale du propriétaire occupant primo-accédant faisant la demande de subvention.

Les annexes, dépendances, garages, cabanons, abris de jardin ou tout autre local non destiné à l'habitation principale ne peuvent pas faire l'objet de l'aide, même s'ils sont situés sur la même parcelle que le logement principal.

Article 4 – Nature des travaux

Les travaux éligibles à l'aide sont ceux destinés à améliorer le logement principal, notamment ceux visant à renforcer la sécurité, le confort, la performance énergétique et la salubrité du bien.

En revanche, les travaux extérieurs sans lien direct avec le logement, tels que les travaux de clôture, d'aménagement paysager, de portails, ou d'espaces annexes, ne peuvent pas être pris en compte dans le cadre de la présente aide.

Article 5 – Recevabilité et modalités de calcul des aides

- Les travaux ne doivent pas être engagés avant l'avis de la Commission d'Engagement.
- Les travaux doivent être conformes aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas d'interventions en secteurs protégés, ainsi qu'à celles figurant dans les documents réglementaires (déclaration préalable, permis de construire).
- Les travaux doivent respecter les orientations validées par la Commission d'Engagement.
- Les travaux doivent être réalisés dans le délai de trois ans suivant la notification de réservation de subvention.

I. B – Mode de calcul

5.1 Montant de l'aide

L'aide financière accordée aux propriétaires occupants primo-accédants est fixée à 10 % du montant des travaux éligibles retenus.

Le plafond des travaux subventionnables est fixé à 30 000 € HT, soit un montant maximum de subvention de 3 000 €.

Le dispositif est limité à dix (10) dossiers par an. Les dix premiers dossiers complets et recevables seront examinés et retenus, sans distinction ni priorisation entre les demandeurs au-delà de ce quota annuel.

5.2 Délai de réalisation

La non-réalisation des travaux dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de notification de la réservation de subvention entraîne l'annulation automatique du dossier et la perte du bénéfice de l'aide.

Une prolongation du délai de réalisation des travaux pourra être accordée par une dérogation en cas d'événements de force majeure dûment justifiés et examinés au cas par cas par la commission.

Les cas ouvrant droit à dérogation sont les licenciements, les décès, les liquidations judiciaires, les mutations professionnelles et les invalidités des demandeurs.

5.3 Non-respect des engagements

Tout bénéficiaire de l'aide financière qui ne respecte pas ses engagements relatifs à l'occupation du logement est tenu de rembourser une partie de l'aide perçue, proportionnelle à la durée non respectée.

Pour les propriétaires occupants primo-accédants, l'engagement consiste à occuper le logement à titre de résidence principale pendant une durée minimale de six (6) ans à compter de l'achèvement des travaux. Si le bénéficiaire n'occupe le logement que pendant une partie de cette période, le montant de l'aide à rembourser est calculé au prorata des années non respectées.

Ainsi, si le logement est occupé pendant trois (3) années sur six (6), le bénéficiaire est tenu de rembourser la moitié (1/2) du montant de l'aide accordée.

I. C – Dispositif d’instruction des dossiers

Article 6 – Le montage et le traitement des dossiers

Le montant et le traitement des dossiers sera effectué par les techniciens de la Communauté de communes du Vallespir qui s’assurent de l’éligibilité de la demande, accompagnent le montage du dossier, vérifient la conformité de la réalisation aux prescriptions réglementaires et aux orientations de l’opération et calculent la subvention définitive à attribuer.

Le montant prévisionnel de subvention est notifié aux pétitionnaires après validation du dossier par la Commission d’Engagement.

Le montant définitif est arrêté au vu des travaux réalisés, de leur conformité aux prescriptions réglementaires et au programme de travaux validé initialement. La subvention est attribuée sur présentation des factures originales et sur avis favorable de la Commission d’Engagement.

6.1 La Commission d’engagement des aides est chargé :

- D’apprécier le déroulement et l’avancement de l’opération,
- De valider les réorientations éventuelles si nécessaire,
- De statuer sur les demandes présentées par la communauté de communes,
- De notifier les réservations de subvention au vu du programme de travaux chiffré présenté,
- De valider la conformité des travaux et notifier les paiements des subventions sur présentation des factures

Il est souverain pour juger des cas litigieux ou dérogatoires.

6.2 La Commission d’engagement est composé comme suit :

- Le vice-président délégué en charge de l’habitat de la Communauté de communes du Vallespir ou son représentant,
- Les membres de la Commission Habitat et Cohésion sociale,
- La Directrice générale des services de la Communauté de communes,
- Les techniciens du service Habitat de la Communauté de communes du Vallespir.

6.3 Constitution du dossier d’engagement :

Pièces à fournir pour la constitution du dossier d’engagement relatif aux aides destinées aux primo-accédants dans le cadre du Pacte Territorial – France Rénov’ :

- Justificatif de loyer sur 24 mois précédents (quittances / bail)
- Justificatif d’hébergement à titre gratuit (attestation de l’hébergeur + CNI de l’hébergeur+ justificatif propriété de l’hébergeur)
- Compromis de vente/ promesse d’achat
- Devis des travaux (puis factures après réalisation)
- Avis d’impôts N-1
- Engagement d’occupation à titre de résidence principale pendant 7 ans après la réalisation des travaux.
- Copie de la pièce d’identité (CNI ou Passeport)
- Relevé d’Identité Bancaire (RIB)

6.4 Pièces à présenter au dossier de paiement :

- Copie de l’arrêté municipal d’autorisation de travaux,
- Factures originales et détaillées des entreprises intervenantes, ou factures des matériaux en cas d’auto-réalisation des travaux par le demandeur.

II - Aide destinée aux propriétaires bailleurs pour la remise sur le marché d'un logement vacant

II. A – Principes d'attribution des subventions

Article 7 – Bénéficiaires

7.1 Nature du logement :

L'aide financière accordée aux propriétaires bailleurs pour la remise en location d'un logement vacant est soumise à plusieurs critères d'éligibilité.

Les logements suivants peuvent bénéficier de l'aide :

- Les logements construits avant le 1^{er} janvier 1983
- Les logements vacants depuis au moins 2 ans avant le dépôt de la demande d'aide.
- Les logements destinés à être remis à la location à titre de résidence principale après travaux.

L'aide ne peut pas être attribuée dans les cas suivants :

- Les immeubles appartenant à des établissements publics ou para-publics ou appartenant à des propriétaires institutionnels (collectivités local, Etat, OPH, ...),
- Les immeubles non concernés par un projet de réhabilitation d'ensemble lorsqu'ils comportent au moins un logement locatif indigne,
- Les immeubles construits après 1983,
- Les immeubles ou parties d'immeubles à usage commercial,
- Les travaux sur les immeubles en bon état, entrepris par simple convenance personnelle des propriétaires.

7.2 Éligibilité du ménage :

Cette subvention peut être attribuée à une personne physique ou à une personne morale (société civile immobilière, association, etc...).

7.3 Conditions annexes :

Pour bénéficier de l'aide, le propriétaire bénéficiaire doit :

- S'engager à louer à titre de résidence principale le logement à l'issue des travaux ;
- S'engager à le louer pour une durée minimale d'un an (bail meublé ou non meublé) ;
- Réaliser des travaux conformes aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque le logement est situé en secteur protégé ;
- Respecter les règles d'urbanisme en vigueur, notamment les prescriptions figurant dans les documents réglementaires (déclaration préalable, permis de construire)

Les justificatifs de taxe foncière des deux dernières années, ainsi que l'engagement de location, devront être annexés au dossier de demande.

Article 8 – Définition des subventions

8.1 Bénéficiaires de la subvention :

Peuvent bénéficier de la subvention :

- Les propriétaires, qu'ils soient des personnes physiques ou des personnes morales (sociétés civiles immobilières, associations, etc.).

Ces propriétaires doivent répondre aux conditions d'éligibilité précisées à l'article 1 du présent règlement et s'engager à louer le logement à titre de résidence principale pour une durée minimale d'un an après l'achèvement des travaux, que le bail soit meublé ou non meublé.

8.2 Quotité

Cette aide est cumulable avec les subventions mobilisables dans le cadre du Pacte territorial France Rénov' du Vallespir.

Article 9 – Champ d'application

L'aide financière s'applique uniquement aux logements vacants depuis au moins deux ans à la date de dépôt de la demande.

Les annexes, dépendances, garages, cabanons, abris de jardin ou tout autre local non destiné à l'habitation principale ne peuvent pas faire l'objet de l'aide, même s'ils sont situés sur la même parcelle que le logement principal.

Article 10 – Nature des travaux

Les travaux éligibles à l'aide sont ceux destinés à améliorer le logement principal, notamment ceux visant à renforcer la sécurité, le confort, la performance énergétique et la salubrité du bien.

En revanche, les travaux extérieurs sans lien direct avec le logement, tels que les travaux de clôture, d'aménagement paysager, de portails, ou d'espaces annexes, ne peuvent pas être pris en compte dans le cadre de la présente aide.

Article 11 – Recevabilité et modalités de calcul des aides

- Les travaux ne doivent pas être engagés avant l'avis de la Commission d'Engagement.
- Les travaux doivent être conformes aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas d'interventions en secteurs protégés, ainsi qu'à celles figurant dans les documents réglementaires (déclaration préalable, permis de construire).
- Les travaux doivent respecter les orientations validées par le Comité d'attribution.
- Les travaux doivent être réalisés dans le délai de trois (3) ans suivant la notification de réservation de subvention.

II. B – Mode de calcul

11.1 Montant de l'aide

L'aide financière accordée aux propriétaires bailleurs pour la remise en location d'un logement vacant correspond à 10 % du montant des travaux éligibles retenus.

Le plafond des travaux subventionnables est fixé à 30 000 € HT, soit un montant maximum de subvention de 3 000 €.

Le dispositif est limité à dix (10) dossiers par an. Les dix premiers dossiers complets et recevables seront examinés et retenus, sans distinction ni priorisation entre les demandeurs au-delà de ce quota annuel.

11.2 Délai de réalisation

La non-réalisation des travaux dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de notification de la réservation de subvention entraîne l'annulation automatique du dossier et la perte du bénéfice de l'aide.

Une prolongation du délai de réalisation des travaux pourra être accordée par une dérogation en cas d'événements de force majeure dûment justifié et examiné au cas par cas par la commission.

Les cas ouvrant droit à dérogation sont les licenciements, les décès, les liquidations judiciaires, les mutations professionnelles et les invalidités des demandeurs.

11.3 Non-respect des engagements

Tout bénéficiaire de l'aide financière qui ne respecte pas ses engagements relatifs à la mise en location du logement est tenu de rembourser une partie de l'aide perçue, proportionnelle à la durée ou aux conditions non respectées.

Pour les propriétaires bailleurs, les engagements portent sur :

- La location du logement à titre de résidence principale à l'issue des travaux ;
- Une durée minimale de location d'un an, que le bail soit meublé ou non meublé.

Si le logement n'est pas loué pendant toute la durée minimale prévue, le montant de l'aide à rembourser est calculé au prorata du nombre de mois restants non respectés

Si le logement est loué mais pas à titre de résidence principale, l'intégralité de l'aide accordée doit être remboursée.

II. C – Dispositif d’instruction des dossiers

Article 12 – Le montage et le traitement des dossiers

Le montant et le traitement des dossiers sera effectué par les techniciens de la Communauté de communes du Vallespir qui s’assurent de l’éligibilité de la demande, accompagnent le montage du dossier, vérifient la conformité de la réalisation aux prescriptions réglementaires et aux orientations de l’opération et calculent la subvention définitive à attribuer.

Le montant prévisionnel de subvention est notifié aux pétitionnaires après validation du dossier par la Commission d’Engagement.

Le montant définitif est arrêté au vu des travaux réalisés, de leur conformité aux prescriptions réglementaires et au programme de travaux validé initialement. La subvention est attribuée sur présentation des factures originales et sur avis favorable de la Commission d’Engagement.

12.1 La Commission d’Engagement des aides est chargé :

- D’apprécier le déroulement et l’avancement de l’opération,
- De valider les réorientations éventuelles si nécessaire,
- De statuer sur les demandes présentées par la communauté de communes,
- De notifier les réservations de subvention au vu du programme de travaux chiffré présenté,
- De valider la conformité des travaux et notifier les paiements des subventions sur présentation des factures

Il est souverain pour juger des cas litigieux ou dérogatoires.

12.2 La Commission d’Engagement est composé comme suit :

- Le vice-président délégué en charge de l’habitat de la Communauté de communes du Vallespir ou son représentant,
- Les membres de la Commission Habitat et Cohésion sociale,
- La Directrice générale des services de la Communauté de communes,
- Les techniciens du service Habitat de la Communauté de communes du Vallespir.

12.3 Constitution du dossier d’engagement :

Pièces à fournir pour la constitution du dossier d’engagement concernant les aides accordées aux propriétaires bailleurs pour la remise en location d’un logement vacant dans le cadre du Pacte Territorial – France Rénov’ :

Si le demandeur est une personne physique :

- Copie de la pièce d’identité (CNI ou Passeport)
- Taxe foncière des deux dernières années
- Taxe sur les logements vacants, si applicable
- Bail de location (meublé ou non meublé) à l’année
- Devis des travaux (puis factures après réalisation)
- Relevé d’Identité Bancaire (RIB)
- Engagement à louer le logement à titre de résidence principale pour une durée minimale d’un an après les travaux, dans le cadre d’un bail meublé ou non meublé, conformément à la législation en vigueur.

Si le demandeur est une personne morale :

- Extrait K-bis
- Taxe foncière des deux dernières années
- Taxe sur les logements vacants, si applicable
- Bail de location (meublé ou non meublé) à l'année
- Devis des travaux (puis factures après réalisation)
- Relevé d'Identité Bancaire (RIB)
- Engagement à louer le logement à titre de résidence principale pour une durée minimale d'un an après les travaux, dans le cadre d'un bail meublé ou non meublé, conformément à la législation en vigueur.

12.4 Pièces à présenter au dossier de paiement :

- Copie de l'arrêté municipal d'autorisation de travaux,
- Factures originales et détaillées des entreprises intervenantes, ou factures des matériaux en cas d'auto-réalisation des travaux par le demandeur.