

VILLE DE RODEZ
ACTIONS SPECIFIQUES HABITAT
RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES

Préambule

Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de type Renouvellement Urbain pilotée par la Communauté d'agglomération du Grand Rodez, la Ville de Rodez a souhaité mettre en place un dispositif d'aides municipales spécifique qui concerne trois types d'opérations :

- une aide aux primo accédants : « Primo accédant : aide aux travaux dans l'ancien » ;
- une aide à la réalisation de travaux des façades ;
- une prime de sortie de vacance (remise sur le marché immobilier d'un logement vacant).

Les conditions d'attribution des aides précisées par ce règlement concernent toute personne physique ou morale de droit privé entreprenant ou habilitée à entreprendre des travaux sur un immeuble situé dans le périmètre¹.

Les dossiers de demande de subvention doivent être déposés entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2018. La date limite pour le paiement de la subvention par la mairie de Rodez est fixée au 31 décembre 2019.

Le règlement d'attribution des aides

1) Primo accédant : aide aux travaux dans l'ancien

Cette aide, calculée sur le montant des travaux hors taxes (HT) entrepris dans le cadre d'une rénovation ou amélioration de l'habitat existant, ou dans le cadre d'un aménagement à usage de logement de locaux non destinés auparavant à l'habitation, peut être versée aux acquéreurs si les conditions suivantes sont réunies :

A) Conditions tenant au bénéficiaire :

il ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant son achat ;

le logement doit être la résidence principale du bénéficiaire ;

le logement doit avoir plus de 15 ans d'ancienneté (l'ancienneté du logement se justifiera par la déclaration d'achèvement des travaux - DAACT ou à défaut par la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme);

le dossier complet de demande de subvention devra être déposé au plus tard 6 mois après la date de signature de l'acte notarié ;

les ressources (année N-2) du ménage bénéficiaire ne devront pas dépasser le plafond de ressources du P.S.L.A. (Prêt Social Location Accession) ;

¹ Cf. annexe °1

le bénéficiaire doit prendre l'engagement d'occuper le logement pour au moins cinq ans à compter de l'achèvement des travaux, sauf impondérable lié à sa situation professionnelle ou familiale.

B) Conditions tenant aux travaux effectués :

- les travaux effectués devront au moins correspondre à 10 % du prix net d'acquisition (hors frais d'agence et de notaire);
- les travaux de rénovation ou d'amélioration de l'habitat doivent être réalisés par des entreprises inscrites au Registre de la Chambre de Métiers et être en règle avec la législation sociale et fiscale. Elles ne devront pas faire l'objet pour elles et leur personnel, d'interdiction d'exercer.
- le calcul de l'aide ne portera que sur les factures mentionnant explicitement fourniture et pose ;
- les travaux doivent respecter les prescriptions applicables en matière d'urbanisme et correspondre aux normes applicables.

C) Calcul de l'aide aux travaux :

L'aide est calculée sur le montant H.T. des travaux réalisés s'élèvera à :

- 50 % du montant des travaux éligibles² pour les logements exclusivement situés dans le périmètre joint en annexe ;

Ce taux de subvention s'appliquera sur un montant H.T. de travaux plafonné à 30 000 €, soit une aide aux travaux maximale de 15 000 €.

2) Mise en valeur des façades:

Cette aide financière concerne les travaux extérieurs de conservation et de valorisation du patrimoine.

L'éligibilité du dossier sera conditionnée au fait que les logements présents dans l'immeuble concerné par la demande de subvention respectent les conditions d'habitabilité. Ils devront donc être salubres et décents au sens du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Mise en valeur des façades des immeubles vues depuis la voie publique :

Pour les immeubles dits « communs » une seule demande de subvention par entité cadastrale sera possible au cours de l'opération. Cette aide calculée sur le montant H.T. des travaux, les frais d'occupation du domaine public (frais de permission de voirie pour travaux) seront déduits, s'élèvera à :

- 20 % du montant des travaux éligibles³ pour les immeubles situés dans le périmètre. Le plafond des travaux subventionnables est de 15 000 €, soit une aide maximale de 3 000 € au cours de l'opération.

Pour les immeubles pouvant justifier d'une situation en site inscrit ou faisant l'objet d'un classement ou d'une inscription à l'inventaire des Monuments Historiques ou possédant un élément inscrit au dit

² Cf. liste des travaux éligibles en annexe n°2

³ Cf. liste des travaux éligibles en annexe n°3

inventaire, deux demandes de subventions par entité cadastrale seront possibles au cours de l'opération. Cette aide calculée sur le montant H.T. des travaux s'élèvera à :

- 30 % du montant des travaux éligibles³ pour les immeubles situés dans le périmètre. Le plafond des travaux subventionnables est de 30 000 €, soit une aide maximale de 9 000 € au cours de l'opération.

3) Prime sortie de vacance

Cette prime concerne les logements vacants depuis au moins 3 ans, au 1^{er} janvier de l'année en cours.

A) Calcul de la prime

La prime s'élèvera à :

- 1 000 € pour tout logement vacant depuis au moins 3 ans au 1^{er} janvier de l'année en cours lors du dépôt du dossier et qui sera mis en location suite à des travaux de réhabilitation réalisés dans le cadre de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat de Type Renouvellement Urbain ;
- 2 000 € pour tout logement vacant depuis au moins 3 ans au 1^{er} janvier de l'année en cours lors du dépôt du dossier et qui sera mis en location suite à des travaux de réhabilitation réalisés dans le cadre de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat de Type Renouvellement Urbain et concerné par l'Opération de Restauration Immobilière ;

B) Justification de la vacance

L'ancienneté de la vacance du logement sera justifiée à partir du fichier des locaux vacants n° 1767 bis COM transmis par la Direction Générale des Finances Publiques - DGFIP.

Le déroulement de la procédure

La demande de subvention :

- Examen de la demande, vérification des possibilités d'attribution des subventions et indications des démarches administratives nécessaires.
- Visite sur place éventuelle et élaboration de la fiche de recommandations (pour l'opération façades).
- Le porteur de projet contacte les entreprises de travaux, dans l'objectif d'obtenir des devis détaillés des travaux prévisionnels.

Instruction des autorisations et de la demande de subvention :

- Le dossier de déclaration de travaux ou de permis de construire est déposé en Mairie pour instruction.
- Le dossier de demande de subvention est déposé simultanément.
- Le comité d'agrément Habitat analysera l'ensemble des éléments transmis par le demandeur pour arrêter la somme allouée.

Déroulement des travaux :

- Les travaux sont réalisés conformément aux prescriptions mentionnées sur la demande d'autorisation d'urbanisme.

Païement des subventions :

- Au terme des travaux, pour les chantiers soumis à permis de construire, le porteur de projet renverra la déclaration d'achèvement de travaux.
- Une visite de contrôle de fin de chantier sera effectuée
- Le paiement des subventions sera engagé sur présentation des factures originales avec attestation d'acquiescement de l'entreprise.
- Le commandement à payer de la subvention interviendra dans un délai maximum de six mois à compter du constat de bonne et complète exécution des prestations.

Les différents dispositifs de subventions peuvent être cumulés sur un même immeuble. Toutefois, chaque prestation de travaux ne peut être comptabilisée qu'une seule fois dans le cadre de l'attribution de plusieurs subventions.

Remarques

Pour le cas particulier de l'obligation, pour le primo accédant, d'occuper le logement cinq ans à compter de l'achèvement des travaux, la Ville est en droit de vérifier si cette condition est remplie pendant cette durée. S'il advient que cette obligation n'est pas respectée, et hors le cas d'impondérable lié à une situation professionnelle et familiale, l'aide ainsi octroyée est reversée de plein droit, sans qu'il soit besoin de saisir le juge pour constater cet état, à la Ville de Rodez. En cas de refus, par le bénéficiaire, du reversement de cette somme, la Ville peut poursuivre le recouvrement de celle-ci par toute voie de droit laissée à sa convenance.

Pour les autres aides, s'il advient que le bénéficiaire d'une aide a usé de documents frauduleux, le reversement est alors dû de plein droit. La Ville de Rodez est alors en droit, sans qu'il soit besoin d'en recourir au juge, de procéder au recouvrement de ces sommes selon les règles en vigueur.

Les dispositions du présent règlement seront applicables au jour où la délibération du Conseil Municipal sera rendue exécutoire.