

DIRECTION URBANISME ET HABITAT

SERVICE HABITAT

**Règlement des aides financières en faveur
des logements publics et de l'accèsion
aidée à la propriété**

Annexe à la délibération N° **xxxxxx** du 21 juin 2023

Table des matières

CHAPITRE 1 : Les aides en faveur de la production de logements locatifs conventionnés publics neufs et des opérations de rénovation de logements publics existants 3

Article 1 – Les bénéficiaires..... 3

Article 2 – Les opérations éligibles 3

Article 2-1 - La production de logements locatifs..... 3

Article 2-1-1 Les conditions d'octroi..... 4

Article 2-1-2 Les critères d'attribution et les montants d'aides 4

Article 2-1-3 Les pièces nécessaires à la constitution du dossier..... 6

Article 2-2 - La rénovation et/ou le cloisonnement 7

Article 2-2-1 Les conditions d'octroi..... 7

Article 2-2-2 Les montants d'aides 7

Article 2-2-3 - Les pièces nécessaires à la constitution du dossier..... 8

Article 3 - Les modalités d'instruction des subventions..... 8

Article 4 - Les modalités de versement des subventions..... 9

Article 5 - Les contrôles..... 9

CHAPITRE 2 : Les aides en faveur de l'accession aidée..... 10

Article 1 – Les bénéficiaires – Le montant de l'aide 10

Article 2 – Les conditions et obligations relatives aux acquéreurs 10

Article 3 – Les modalités pratiques..... 11

Article 3.1 Les programmes en PSLA et BRS : 11

Article 3.2 Les ventes HLM : 12

Article 4 – Les clauses de remboursement et anti-spéculatives 13

Index 14

PREAMBULE

Le présent règlement a pour objet de définir les modalités d'attribution et le montant des aides financières accordées par Montélimar Agglomération en faveur de la production de logements locatifs conventionnés publics et de la rénovation des logements publics.

Ce règlement permet la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 9 mars 2022 et de répondre à l'orientation N°2, conforter une offre de logements diversifiée et abordable pour renforcer l'attractivité du territoire.

Ce règlement tient compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Les dispositions du présent règlement d'aides s'appliquent à toute décision de financement prise à compter de son entrée en vigueur et sur l'ensemble du périmètre de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération.

Toute opération d'habitat ayant fait l'objet d'une décision de financement notifiée avant l'approbation du présent règlement d'aides continuera, pour l'exécution de cette décision, à s'appuyer sur les dispositions des règlements d'aides antérieurs.

Le présent règlement pourra être révisé en fonction des évolutions législatives, des ajustements éventuels du PLH 2021-2027, ou de nouvelles orientations souhaitées par les instances dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL).

CHAPITRE 1 : Les aides en faveur de la production de logements locatifs conventionnés publics neufs et des opérations de rénovation de logements publics existants

Ce règlement s'inscrit dans l'action 2.2 du PLH à savoir : « Veiller à une production de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins ».

Article 1 – Les bénéficiaires

Les aides sont ouvertes aux opérateurs sociaux publics ou privés, agréés pour réaliser des logements locatifs sociaux et aux associations agréées maîtrise d'ouvrage d'insertion –(MOI) tel SOLIHA ; réalisant une opération sur le territoire de Montélimar Agglomération.

Article 2 – Les opérations éligibles

Article 2-1 - La production de logements locatifs

Soutenir la production de logements locatifs conventionnés publics est un objectif majeur de l'action 2.2 du PLH, l'objectif de production est de 751 logements sur 2021-2027.

Montélimar Agglomération soutient financièrement la production des logements locatifs conventionnés publics en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) et PLAi adaptés (Prêt Locatif Aidé d'intégration avec accompagnement social assuré par des organismes spécialisés).

Compte-tenu des niveaux d'aides existants (financements État et CD26) en soutien à la production de PLAi ordinaires, Montélimar Agglomération fait le choix de ne pas subventionner ces logements. Parallèlement au soutien financier, Montélimar Agglomération intervient également au travers de la garantie d'emprunt contractée par les opérateurs via un règlement distinct.

Article 2-1-1 Les conditions d'octroi

Sont éligibles aux aides communautaires les opérations contribuant à favoriser l'accroissement de l'offre en logements locatifs conventionnés publics de qualité sur le territoire par de la construction neuve sur un terrain foncier non bâti, de l'acquisition en état futur d'achèvement (VEFA), de l'extension, de la surélévation de bâtis existants, de l'acquisition-amélioration ou le cas échéant par de l'acquisition-démolition-reconstruction. Pour ces opérations, l'autorisation de l'urbanisme doit avoir été délivrée et purgée des recours.

Et elles doivent également être inscrites et avoir obtenu un accord de financement de l'État dans le cadre de sa programmation annuelle.

Les opérations en construction neuve doivent obligatoirement répondre aux dernières normes exigées (accessibilité, énergie...).

Favoriser l'acquisition-amélioration est une volonté forte de Montélimar Agglomération, afin de valoriser le patrimoine existant et de favoriser la mixité sociale par de petites opérations dans le diffus. Pour que le projet soit éligible à la subvention, les murs doivent être conservés pour au moins 1/4 et l'opération doit résulter de l'achat d'un lot ou d'un bien existant dont l'opération permet la transformation en logement social.

Les opérations qualifiées d'acquisition-démolition-reconstruction pourront être éligibles sous condition qu'une opération d'acquisition-amélioration ne puisse se faire. Tous éléments le justifiant seront à produire (aucun intérêt patrimonial ou valeur architecturale, coût important, fortes contraintes techniques...)

Tout dossier non complet ne pourra être soumis à la décision du Président ou de son représentant en charge de l'équilibre social de l'habitat.

Les opérations dont les travaux ont déjà commencé ne peuvent pas bénéficier des aides de Montélimar Agglomération.

Seules les opérations ayant reçu l'agrément de l'État au cours de l'exercice seront étudiées. Les opérations ayant reçues l'agrément de l'État en fin d'année N, pourront être étudiées jusqu'au 31 mars de l'année N+1.

Article 2-1-2 Les critères d'attribution et les montants d'aides

La subvention de Montélimar Agglomération est une aide forfaitaire éventuellement complétée d'une aide bonifiée valorisant différents critères de qualité de l'opération.

Les opérations doivent se situer dans les zones d'habitat « prioritaire » qui seront définies dans le cadre de la politique de peuplement, et hors QPV sauf dérogation accordée par le Préfet de Région.

Les logements en construction neuve, les extensions, les surélévations et les acquisitions-démolitions-reconstructions, doivent de fait être conformes aux normes de la RE 2020. Pour les opérations en acquisition-amélioration l'étiquette énergétique C doit être au minimum atteint.

Aide forfaitaire :

1 000 € par logement pour la production de logements neufs en PLUS, PLS ou PLAI-adapté.

7 000 € par logement pour les opérations d'acquisition-amélioration, d'acquisition-démolition-reconstruction, d'extension ou de surélévation en PLUS, PLS ou PLAI-adapté.

Aide bonifiée :

L'octroi d'une aide bonifiée est facultatif.
Les aides bonifiées sont cumulatives entre elles et avec l'aide forfaitaire.
Les thématiques pouvant justifier l'octroi de cette bonification sont :

<div>Aide forfaitaire</div>	Neuf dont VEFA : 1 000 €	Acquisition- démolition- reconstruction : 7 000 €	Extension ; Surélévation : 7 000 €	Acquisition- amélioration : 7 000 €
<div>Aide bonifiée</div>				
Si nombre de T1, T2, T3 > à 75 % hors périmètre ACV Si nombre de T3, T4 > à 50 % dans périmètre ACV	+ 500 €	+ 1000 €	+ 1000 €	+ 1000 €
Qualité environnementale **	+ 500 €	+ 1000 €	+ 1000 €	
Label BBC rénovation				+ 1 000 €
Bonus petites opérations ≤ à 6 logements				+ 1 000 €
Confort ***		1000 €	+ 1000 €	

** idem barème DDT : La totalité des logements d'une opération de type T3, T4, T5, T6 sont traversants ou bi-orientés et aucun T1 et T2 ne sont mono-orientés nord.

*** au choix parmi :

- espace extérieur partagé : jardin, terrasse...
- espace extérieur privé
- espace d'accueil partagé tel que : salle de sport / espace de coworking / chambre d'amis commune...

Les demandes d'aides sont traitées par ordre d'arrivée et l'**attribution se fait dans la limite des crédits budgétaires annuels disponibles, soit :**

- 94 000€ / an pour la production neuve.
- 219 667 € / an pour les acquisitions-améliorations, extensions, surélévations et acquisitions-démolitions-reconstructions.

Article 2-1-3 Les pièces nécessaires à la constitution du dossier

Dès le démarrage des phases de réflexion, les bailleurs doivent informer (par mail, lors de réunion ...) le Service habitat de Montélimar Agglomération afin de l'associer dans l'élaboration du projet et joindre les premiers éléments : la localisation, le nombre de logements, le type de financement et des esquisses.

Avant le dépôt du permis de construire, une concertation avec les riverains sera demandée.

Pour l'instruction définitive :

- ✓ Demande écrite et signée adressée au Président de Montélimar Agglomération mentionnant le montant de la subvention sollicitée ;
- ✓ Localisation de l'opération (référence cadastrale, plan de situation et plan de masse) ;
- ✓ Présentation détaillée des qualités du projet en vue de l'allocation d'une aide bonifiée précisant les particularités de l'opération, son intérêt et sa cohérence, la nature de l'opération avec les caractéristiques techniques, le nombre et la typologie des logements comprenant le nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, les catégories de financement, la maîtrise d'ouvrage directe ou VEFA en indiquant le nom du promoteur ;
- ✓ Justificatif de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble (promesse ou acte de vente, bail ou promesse de bail emphytéotique...) ;
- ✓ Déclaration d'autorisation des travaux ou le permis de construire accordé ;
- ✓ Plan de financement prévisionnel (prix de revient prévisionnel et décomposition du financement, loyer de sortie par type et catégorie de financement...)
- ✓ Calendrier prévisionnel de l'opération : de la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme au lancement du chantier et à son achèvement ;
- ✓ Attestation sur l'honneur du non-commencement des travaux ;
- ✓ Décision d'attribution favorable de l'aide de l'État ;
- ✓ Délibération du conseil d'administration ou de l'instance équivalente approuvant l'opération ;
- ✓ Nombre de logements réservés et les organismes réservataires ;
- ✓ Relevé d'identité bancaire de l'opérateur.

Pour les projets d'acquisition-amélioration, d'acquisition-démolition- reconstruction, d'extension et de surélévation, il est demandé en plus des pièces précédentes, des photos et/ou des plans du (des) logement(s) existant(s) en état actuel et projeté, l'année de construction, le type d'habitat prévu (collectif ou individuel).

- ✓ Le diagnostic de performance énergétique des logements acquis ;
- ✓ Le cas échéant, les pièces justifiant une démarche de labellisation ou de certification de l'opération ; ou une étude permettant de définir le niveau de consommation après travaux pour l'atteinte du niveau de performance exigé.
- ✓ Un document notarié précisant la date d'acquisition du bien et l'absence d'occupation des logements.
- ✓ **Pour les projets d'acquisition-démolition-reconstruction,** il est demandé en complément tous éléments justifiants que l'acquisition-amélioration ne peut être réalisée.

Montélimar Agglomération se réserve la possibilité d'exiger toute pièce complémentaire nécessaire à l'examen du dossier déposé.

Article 2-2 - La rénovation et/ou le cloisonnement

L'action 2.2 du PLH met l'accent sur la réhabilitation des logements conventionnés publics actuels et notamment l'adaptation du parc existant par le cloisonnement pour adapter les logements à la taille des ménages. (Plus particulièrement à Montélimar hors périmètre Action Cœur de Ville - ACV)

Article 2-2-1 Les conditions d'octroi

Sont éligibles aux aides communautaires :

- Pour la rénovation :
 - Les logements locatifs conventionnés publics construits depuis plus de 15 ans.
 - Les logements classés de l'étiquette énergétique D à G, dont les travaux doivent permettre d'atteindre un niveau de performance énergétique équivalent à l'étiquette B au minimum. Toutefois, des opérations avec une étiquette énergétique de sortie de travaux inférieure pourront être prises en compte pour tenir compte de spécificités à justifier, notamment dans le patrimoine historique.
 - Les logements destinés à la vente HLM sont recevables.

Cependant la rénovation devra être globale et ne pas porter uniquement sur le côté énergétique ; une réflexion sur des travaux d'accessibilité et/ou de confort seront à inclure dans la démarche de la rénovation.

Ces dispositions peuvent évoluer dans le cas de la mise en place de nouveaux dispositifs nationaux ou de modification des dispositifs existants.

- Pour le cloisonnement :
 - Tous les décroisonnements de logements locatifs conventionnés publics pour produire des typologies plus grandes dans le périmètre ACV de Montélimar.
 - Tous les re-cloisonnements de logements locatifs conventionnés publics pour produire des typologies plus petites en dehors du périmètre ACV de Montélimar.

Toutefois, la création de logements avec une étiquette énergétique \geq à D ne sera pas éligible à l'aide communautaire.

Article 2-2-2 Les montants d'aides

Aide forfaitaire :

2 500 € par logement locatif rénové
7 500 € par logement cloisonné

Pour le re-cloisonnement, l'aide est cumulable avec celle apportée à la production de logement locatif aidé (base acquisition-amélioration) pour le nouveau logement PLUS, PLS ou PLAI-A créé.

Article 2-2-3 - Les pièces nécessaires à la constitution du dossier

- ✓ Demande écrite et signée adressée au Président de Montélimar Agglomération mentionnant le montant de la subvention sollicitée ;
- ✓ Date de construction de l'immeuble ;
- ✓ Adresse de l'opération (référence cadastrale), le nombre et la typologie des logements comprenant le nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, les catégories de financement, la maîtrise d'ouvrage ;
- ✓ Programme de travaux en distinguant ceux relevant de l'enveloppe du bâtiment et ceux relevant des aménagements intérieurs et extérieur des logements ;
- ✓ Diagnostic de performance énergétique avant travaux et une étude permettant de définir le niveau de consommation après travaux pour l'atteinte du niveau de performance exigé ;
- ✓ Calendrier prévisionnel des travaux : du lancement du chantier et à son achèvement et une attestation sur l'honneur du non-commencement des travaux ;
- ✓ Plan de financement ;
- ✓ Impact de la rénovation sur les niveaux des loyers pratiqués ;
- ✓ Délibération du conseil d'administration ou de l'instance équivalente approuvant les travaux ;
- ✓ Décision de conventionnement de l'État lors de la construction ou de l'acquisition du logement ;
- ✓ Relevé d'identité bancaire de l'opérateur.

Montélimar Agglomération se réserve la possibilité d'exiger toute pièce complémentaire nécessaire à l'examen du dossier déposé.

Article 3 - Les modalités d'instruction des subventions

Les aides ci-avant décrites sont conditionnelles et attribuées après instruction, et notamment sous réserve de la complétude du dossier. Le dossier doit être transmis par mail à : service.habitat@montelimar-agglo.fr ou par voie postale ou déposé à l'adresse suivante :

Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération
Direction Urbanisme et Habitat – Service Habitat
Maison des Services Publics
1 avenue Saint-Martin
26200 MONTE LIMAR

Une confirmation de réception sera transmise uniquement par voie électronique dans tous les cas. Les demandes seront instruites par le Service habitat de la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, qui disposera d'un délai d'un mois maximum à compter de la date de réception du dossier pour demander les éventuelles pièces manquantes en cas de dossier incomplet.

Chaque dossier est soumis à l'avis de l' élu en charge de l'équilibre social de l'habitat.

Une fois le dossier validé, une décision accompagnée le cas échéant d'une convention précisant notamment les obligations de l'opérateur quant à la gestion des droits à réservation, sont transmis par voie électronique.

Rappel : Les demandes d'aides sont traitées par ordre d'arrivée et l'attribution se fait dans la limite des crédits budgétaires annuels disponibles.

Article 4 - Les modalités de versement des subventions

À compter de la décision délivrée par la collectivité, l'aide est versée aux bénéficiaires sur justification des travaux et dépenses engagés.

Le versement de l'aide financière intervient, sur demande écrite, en deux phases :

50 % du montant total de la subvention communautaire au démarrage des travaux, sur présentation :

- De l'ordre de service de commencement des travaux pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration, d'acquisition-démolition- reconstruction, d'extension et de surélévation, ou de la copie du contrat de vente définitif entre le promoteur et l'opérateur pour les opérations en VEFA.
- Une photo de l'insertion du logo de Montélimar Agglomération sur le panneau de chantier.

50 % du montant total de la subvention communautaire à l'achèvement des travaux, sur présentation :

- De la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)
- De l'attestation de la livraison des logements pour les opérations en VEFA
- Le cas échéant de la copie des labels et/ou justificatifs pour la validation des bonus.
- Du DPE établie en fin de chantier par un organisme indépendant.

Article 5 - Les contrôles

Avant-propos, il convient de rappeler que Montélimar Agglomération pourra, conformément à l'article L.242-1 du Code des relations entre le public et l'administration, sans condition de délai, retirer une décision attribuant une subvention lorsque les conditions mises à son octroi n'ont pas été respectées.

Le bénéficiaire s'engage à utiliser l'aide aux fins pour lesquelles elle lui a été attribuée.

Si l'opération réalisée se révélait non conforme au dossier initialement instruit (nombre et type de logements, par exemple) le solde de la subvention ne pourra être versé, et l'acompte initial de 50% devra être restitué pour tout ou partie.

Si le porteur de projet se révélait incapable de fournir l'une des pièces justificatives exigées, le solde de la subvention ne pourra être versé, et l'acompte initial de 50% devra être restitué en totalité. La décision portant octroi de la subvention sera alors retirée¹.

Les travaux doivent débuter dans un délai de 24 mois à compter de la notification de la décision de subvention, sous peine de rendre nulle et sans effet ladite décision. À l'expiration de ce délai,

¹ L.242-2 Code des relations entre le public et l'administration

si aucun démarrage de l'opération n'est constaté, le porteur de projet perd le bénéfice de la décision valant accord de subvention.

La décision portant octroi de la subvention sera alors retirée².

La participation de Montélimar Agglomération à l'opération est signalée explicitement par la présence de son logo sur tous les supports promotionnels ou contractuels, dans le respect de la charte graphique en vigueur.

CHAPITRE 2 : Les aides en faveur de l'accèsion aidée

Au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, Montélimar Agglomération soutient le développement d'une offre en accèsion à prix encadrés pour les ménages primo-accèsionants au revenu modeste.

Ce chapitre s'inscrit dans l'action 2.3 du PLH à savoir « Favoriser l'accèsion sociale et abordable dans l'optique des parcours résidentiels ascendants ».

Article 1 – Les bénéficiaires – Le montant de l'aide

Les aides sont ouvertes aux ménages primo-accèsionants c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaire dans les deux ans qui précèdent l'entrée dans le logement, étant entendu qu'en cas de pluralité d'acquéreurs d'un même logement, l'obligation de primo-accèsion s'impose à chacun d'eux.

L'aide ne peut être sollicitée qu'une seule fois par bénéficiaire.

L'aide est versée aux organismes de logement social afin de minorer le prix d'acquisition du logement pour l'accèsionant.

La subvention de Montélimar Agglomération est une aide forfaitaire de 5 000 €.

Les subventions seront délivrées dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle réservée à cette action, soit 50 000€ par an.

Les demandes d'aides sont traitées par ordre d'arrivée.

Article 2 – Les conditions et obligations relatives aux acquéreurs

- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale pendant au moins 6 ans à compter de la signature de l'acte de vente.
- Ressources N-2 inférieures aux plafonds de ressource PSLA
- Habiter ou travailler sur le territoire de Montélimar Agglomération au moment de l'acquisition.
- Pour l'acquisition d'un bien HLM ancien, l'acheteur doit être locataire du parc HLM ou demandeur d'un logement social depuis au moins 1 an.

² L.242-2 Code des relations entre le public et l'administration

Article 3 – Les modalités pratiques

Article 3.1 Les programmes en PSLA et BRS :

a) Les conditions relatives aux logements

- Le programme doit bénéficier d'un agrément de l'État délivré pour un prêt social de location-accession (PSLA) ou en bail réel solidaire (BRS)
- Le prix de vente du logement ne doit pas excéder le prix plafond fixé par arrêté.

b) Les pièces nécessaires à la constitution du dossier

En amont, l'opérateur présente (par mail, lors de réunion...) à Montélimar Agglomération l'opération globale pour valider l'éligibilité de l'opération.

Le dépôt d'une demande de subvention nécessite la présentation d'un dossier complet, regroupant toutes les pièces listées dans le présent chapitre, avant la signature de l'acte authentique de vente.

Pour ouvrir droit à l'aide, **le maître d'ouvrage de l'opération immobilière** dépose un dossier complet comportant :

- ✓ Demande écrite et signée adressée au Président de Montélimar Agglomération mentionnant le montant de la subvention sollicitée ;
- ✓ Décision d'agrément provisoire de l'État pour les PSLA ;
- ✓ Présentation détaillée et identification du projet (localisation, référence cadastrale, plan du logement) et la typologie du logement ;
- ✓ Surface utile et prix de vente
- ✓ Déclaration d'autorisation des travaux ou le permis de construire accordé ;
- ✓ Calendrier prévisionnel de réalisation du projet ;
- ✓ Attestation sur l'honneur du non-commencement des travaux ;
- ✓ Délibération du conseil d'administration ou de l'instance équivalente approuvant l'opération ;
- ✓ Convention type pour les contrats de location-accession.
- ✓ Attestation sur l'honneur apportant la preuve que le bénéficiaire n'a pas été propriétaire dans les deux ans précédant l'entrée dans le logement financé ;

Pour les opérations d'acquisition-amélioration en PSLA, l'opérateur doit justifier d'un programme de travaux représentant au moins 25% du coût de l'opération permettant d'atteindre une consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire inférieure à 331 Kwh.m².

c) Les modalités de clôture de l'opération et de paiement

Au moment de la clôture de l'opération, les pièces complémentaires suivantes doivent être transmises au Service habitat de Montélimar Agglomération :

- ✓ Agrément définitif de l'État ;
- ✓ Contrat de réservation et acte notarié mentionnant la subvention de Montélimar Agglomération et la clause anti-spéculative (cf. article 4 ci-après) ;
- ✓ Les conditions de reversement de la subvention en cas de revente du logement avant 6 ans ;

Montélimar Agglomération se réserve la possibilité d'exiger toute pièce complémentaire nécessaire à l'examen du dossier déposé.

L'aide de Montélimar Agglomération est versée en totalité au moment de l'obtention de l'agrément définitif de l'État. Toutefois un accord de principe peut être fourni sur production de l'agrément

provisoire ce qui permet au maître d'ouvrage d'afficher un prix minoré.

En cas de non-réalisation la somme perçue par le maître d'ouvrage sera reversée à Montélimar Agglomération. (cf article 4 ci-après)

Article 3.2 Les ventes HLM :

a) Les conditions relatives aux logements

- Le logement doit avoir plus de 15 ans
- Le logement doit avoir une étiquette énergétique \leq à la classe C. (L'opérateur peut mobiliser les aides à la rénovation en amont.)

b) Les pièces nécessaires à la constitution du dossier

Les aides ci-avant décrites sont conditionnelles et attribuées après instruction, et notamment sous réserve de la complétude du dossier. Le dossier doit être transmis par mail à : service.habitat@montelimar-agglo.fr ou par voie postale ou déposé à l'adresse suivante :

Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération
Direction Urbanisme et Habitat – Service Habitat
Maison des Services Publics
1 avenue Saint-Martin
26200 MONTEILIMAR

Pour ouvrir droit à l'aide, **le bailleur** dépose un dossier complet avant la signature de l'acte authentique de vente, comportant :

- ✓ Demande écrite et signée adressée au Président de Montélimar Agglomération mentionnant le montant de la subvention sollicitée ;
- ✓ Présentation détaillée et identification du bien vendu : la référence cadastrale, la typologie du logement, l'agrément initial et un justificatif de propriété ;
- ✓ Surface utile et prix de vente ;
- ✓ Date de construction de l'immeuble ;
- ✓ Diagnostics réglementaires obligatoires ;
- ✓ Délibération du conseil d'administration ou de l'instance équivalente autorisant la vente ;
- ✓ Attestation sur l'honneur apportant la preuve que le bénéficiaire n'a pas été propriétaire dans les deux ans précédant l'entrée dans le logement financé ;

c) Les modalités de clôture de l'opération et de paiement

L'aide de Montélimar Agglomération est versée en totalité au bailleur avant la signature de l'acte authentique de vente.

Pour cela, doit être transmis au Service habitat de Montélimar Agglomération un projet d'acte de vente ou une attestation du notaire mentionnant : le prix du logement, le montant de l'aide financière de Montélimar Agglomération, les conditions de reversement de la subvention en cas de revente du logement avant 6 ans et la clause anti-spéculative (cf. article 4 ci-après).

Montélimar Agglomération se réserve la possibilité d'exiger toute pièce complémentaire nécessaire

à l'examen du dossier déposé.

En cas de non-réalisation la somme perçue par le bailleur sera reversée à Montélimar Agglomération.
 (cf. article 4 ci-après)

Article 4 – Les clauses de remboursement et anti-spéculatives

L'octroi de la subvention de Montélimar Agglomération répond à un objectif d'intérêt général pour favoriser le développement d'une offre en logements, proposés à des prix encadrés et destinés à des ménages primo-accédants.

Par conséquent, afin de garantir les objectifs fixés dans le cadre de sa politique de l'habitat, Montélimar Agglomération a fixé les clauses de remboursement et anti-spéculatives suivantes qui devront être respectées.

Le bénéficiaire a pour obligation d'occuper le logement, à titre de résidence principale, au minimum **6 ans** à compter de la signature de l'acte authentique de vente. Cette obligation peut être levée dans les cas de force majeure qui sont appréciés au cas par cas, au vu des justificatifs produits par le bénéficiaire. Le cas de force majeure s'entend notamment de tout fait contraignant l'acquéreur à louer ou à vendre le logement (mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 50 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité ; invalidité reconnue par une décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle Emploi).

Tout changement d'occupation ou vente du logement intervenant pendant cette période doivent être déclarés à Montélimar Agglomération qui pourra effectuer toutes vérifications.

En cas de revente du bien dans un délai de 6 ans, l'acquéreur revendeur et le nouvel acquéreur devront attester dans l'acte de vente (dont un extrait sera transmis par le notaire à Montélimar Agglomération) :

- Que le nouvel acquéreur s'engage à occuper le logement à titre de résidence principale pendant le délai restant à courir,
- Que le prix de revente net vendeur maximum respecte les modalités de calcul suivantes :

$$\begin{aligned}
 & \text{Prix de la présente vente} \\
 & \quad \times \\
 & \text{Dernier indice construction INSEE connu à la date de la revente} \\
 & \quad / \\
 & \text{Dernier indice construction INSEE connu à la date d'acquisition} \\
 & \quad + \\
 & \text{Frais notariés du transfert de propriété initial} \\
 & \quad + \\
 & \text{Montant des travaux d'aménagement ou d'amélioration immobilière faits par l'acquéreur} \\
 & \text{initial, les travaux ayant été réalisés par des artisans (sauf pose mobilier de cuisine) ; toutes} \\
 & \text{les factures justificatives établies à son nom étant annexées à l'acte de vente.} \\
 & \text{Sauf, tous les frais d'entretien et les travaux réalisés par la copropriété.}
 \end{aligned}$$

L'acquéreur revendeur devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception son intention de vendre à Montélimar Agglomération.

En cas de non-respect de ces engagements, le remboursement de la prime sera exigible de plein droit par Montélimar Agglomération auprès de l'acquéreur revendeur.

Les engagements ci-dessus seront tenus par les héritiers et les accédants successifs pendant le délai restant à courir.

Index

ACV : Action cœur de ville

BRS : Bail réel solidaire

CD26 : Conseil départemental Drôme

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

DAACT : Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux

MOI : Maitrise d'ouvrage d'insertion

PDALPH : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

PLS : Prêt locatif social

PLUS : Prêt locatif à usage social

PSLA : prêt social de location-accession

QPV : Quartier politique de la ville

VEFA : Vente en état futur d'achèvement

PROJET