

PRIME'ACCESSION

AIDE À L'ACQUISITION-AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EN CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG

RÈGLEMENT

Article 1 : Objectifs

- Redynamiser les centres-villes et centres-bourgs par l'accueil de nouveaux habitants,
- Favoriser l'accession à la propriété,
- Encourager la réhabilitation des logements anciens et vacants,
- Valoriser le patrimoine des centres anciens.

Article 2 : Champ d'intervention territorial

Opérations réalisées en centre ancien des communes de l'Agglomération du Choletais :

- Communes couvertes par un Plan Local d'Urbanisme : zonage UA (centre ancien) et/ou zone assimilable
- Communes couvertes par une carte communale ou soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) : périmètres définis (voir annexes)

Article 3 : Bénéficiaires

Les primo-accédants, n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant la demande d'aide, et respectant les plafonds de ressource du Prêt à Taux Zéro (PTZ) en vigueur lors du dépôt de la demande (disponibles sur le site internet : www.service-public.fr).

Par souci de simplification, les plafonds de ressource de la zone B2 s'appliquent à l'ensemble du territoire de l'Agglomération du Choletais.

Les ressources à prendre en compte sont la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne destinée à occuper le logement.

L'année de référence est l'année N-1 précédant celle de la demande. Si l'avis d'imposition sur les revenus N-1 n'est pas disponible, l'année de référence sera l'année N-2. (exemple : dossier déposé en 2020 : avis d'imposition sur les revenus 2019, à défaut avis d'imposition sur les revenus 2018)

Article 4 : Conditions d'éligibilité

Le soutien à l'acquisition-amélioration du parc privé en centre ancien concerne exclusivement les projets d'acquisition d'un logement destiné à être occupé personnellement, à titre de résidence principale pendant 6 ans minimum. Le propriétaire s'engage à informer l'Agglomération du Choletais, jusqu'à l'échéance de ce délai, de toutes modifications qui pourraient être apportées au droit de propriété (vente, donation, mise en location, ...). En cas de non-respect de cet engagement, le bénéficiaire de la subvention devra procéder à son remboursement (sauf pour les cas suivants : perte d'emploi, mobilité professionnelle, séparation, décès, invalidité).

Les immeubles doivent avoir été construits avant le 01/01/1960 et ne pas être soumis à des servitudes publiques pouvant entraîner leur démolition dans un délai inférieur à deux ans.

Les projets doivent contribuer à réhabiliter le logement.

Travaux éligibles :

- gros œuvre (structure du bâti, maçonnerie),
- toiture (charpente, couverture),
- travaux d'économie d'énergie (isolation, équipements de chauffage, menuiseries extérieures),
- réseaux (eau, électricité, gaz),
- équipements sanitaires (baignoire, douche, WC, lavabo, robinetterie).

Les travaux devront être exécutés par des professionnels du bâtiment inscrits au registre du commerce ou au répertoire des métiers.

Les travaux devront être conformes, le cas échéant, aux réglementations en matière d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, ...) et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le dossier complet de demande de subvention devra être déposé au maximum dans les 3 mois suivant l'acquisition du logement.

Les travaux ne devront pas avoir commencé avant la date de notification de la subvention. Toutefois, une demande d'autorisation de commencement de travaux peut être faite lors du dépôt du dossier complet de demande de subvention, sans qu'elle puisse préjuger de l'acceptation du dossier.

L'éligibilité de chaque opération sera également analysée par la Commission Aménagement de l'Espace, qui priorisera si nécessaire les demandes de subvention dans le cas où le montant total des subventions sollicitées serait supérieur à l'enveloppe financière disponible.

Les critères de priorisation seront les suivants :

- la date d'arrivée du dossier complet,
- la localisation de l'opération selon la tension exercée sur le marché du logement de la commune et/ou les besoins de revalorisation du parc ancien dans la commune,
- l'état du logement à réhabiliter,
- le volume de travaux envisagé,
- l'état d'occupation ou de vacance du logement.

Article 5 : Montant de la subvention

20 % du montant HT des travaux, plafonnés à 25 000 € (soit une subvention maximale de 5 000 €).

Une majoration de l'aide, d'un montant de 2 000 €, pourra être accordée si le logement est vacant depuis plus de 3 ans et si la subvention principale a atteint le seuil maximal de 5 000 € (représentant un montant minimum de 25 000 € HT de travaux).

Le montant de la subvention ne saurait être supérieur au reste à charge du primo-accédant, une fois déduits les montants de toutes les autres subventions dont ce dernier bénéficie par ailleurs dans le cadre des travaux d'amélioration.

Article 6 : Pièces à fournir

Le dossier de demande de subvention comprendra les pièces suivantes ou leur copie :

- formulaire de demande de financement,
- justificatif de la qualité de primo-accédant depuis 2 ans :
 - locataire : contrat de bail, quittance de loyer,
 - hébergé à titre gratuit : attestation sur l'honneur de l'hébergeant, accompagnée d'un justificatif d'identité ainsi que d'un extrait cadastral ou avis de taxe foncière,
- justificatif de l'ancienneté de l'immeuble (permis de construire, extrait cadastral, acte de propriété, ...),

- le cas échéant, justificatif de la vacance du logement depuis 3 ans (facture d'énergie démontrant l'absence de consommation, attestation du fournisseur d'énergie, attestation de la mairie, certificat du centre des impôts attestant l'absence d'émission de taxe d'habitation, ...),
- avis d'imposition sur les revenus de l'année N-1 (ou N-2) précédant la demande de subvention de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement,
- justificatif de l'acquisition future de l'immeuble (promesse ou compromis de vente),
- attestation de l'offre de prêt bancaire,
- plan de financement prévisionnel de l'opération,
- devis quantitatifs et estimatifs détaillés et signés, incluant le coût de la main d'œuvre et faisant apparaître le montant hors taxes,
- relevé d'identité bancaire,
- plan et/ou photos de l'état actuel,
- plan, croquis et/ou modélisation de l'état futur, ou à défaut un descriptif du projet de rénovation.

Des pièces complémentaires pourront être demandées selon la spécificité du projet.

Article 7 : Procédure d'instruction et d'attribution

L'instruction administrative est assurée par le Service Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel - Habitat de l'Agglomération du Choletais, qui présente les dossiers à la Commission Aménagement de l'Espace après vérification de leur complétude et de leur recevabilité.

Tout dossier recevable fait l'objet d'un courrier accusant réception et autorisant le démarrage des travaux, sans toutefois présager d'un accord de financement.

La Commission Aménagement de l'Espace examine le dossier sur le fond, émet un avis au regard des éléments transmis et des critères du présent règlement et détermine le montant de la subvention à attribuer.

Après acceptation du dossier et délibération du Conseil de Communauté, un courrier notifiant l'octroi d'une subvention de l'Agglomération du Choletais est adressé au propriétaire, précisant le montant de l'aide accordée.

En cas de rejet de la demande, celui-ci sera motivé. Un nouveau dossier pourra être déposé ou le cas échéant le dossier initial complété.

Article 8 : Exécution des travaux et modalités de versement de la subvention

À compter de la date de notification de la subvention octroyée par l'Agglomération du Choletais, le demandeur doit commencer les travaux dans un délai d'un an.

Les travaux devront être achevés dans un délai de trois ans à compter de la décision d'octroi de la subvention. Il y aura prescription automatique du versement de la subvention lorsque la demande de paiement, accompagnée des pièces justificatives, n'aura pas été déposée dans ce délai, la date d'envoi du courrier de notification faisant foi.

La demande de paiement sera accompagnée des pièces suivantes ou leur copie :

- formulaire de demande de paiement,
- justificatif de propriété de l'immeuble (attestation de propriété, ...),
- factures acquittées, incluant le coût de la main d'oeuvre et faisant apparaître le montant hors taxes,
- photographies des travaux réalisés.

La subvention fera l'objet d'un versement unique en fin de travaux, sans possibilité d'acompte, sous réserve de la conformité avec le projet initialement présenté (une visite de contrôle peut être effectuée).

Dans le cas où le montant des factures acquittées serait inférieur à la dépense prévue aux devis estimatifs, la subvention est calculée sur le montant des factures acquittées. Dans le cas contraire, l'accord de subvention ne saurait être révisé.

Article 9 : Publicité - Traitement des données

Le bénéficiaire autorise l'Agglomération du Choletais à communiquer, de toutes manières possibles, sur l'aide octroyée, sous réserve du respect de la protection des données personnelles du bénéficiaire.

Les informations recueillies auprès des bénéficiaires font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'instruction des demandes d'aide financière à l'acquisition-amélioration du parc privé en centre ancien. Conformément à la législation applicable relative à la protection des données, ces derniers bénéficient d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, d'effacement, de portabilité, de limitation des données les concernant. S'ils souhaitent exercer ce droit ou s'opposer au traitement informatique de leurs données personnelles, ils sont invités à s'adresser au Service Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel - Habitat de l'Agglomération du Choletais.

PÉRIMÈTRES ÉLIGIBLES
(COMMUNES NON COUVERTES PAR UN PLU)

Cernusson

Rue de la Motte
Rue des Glycines : du 1 au 13 - du 2 au 10
Rue Traversière
Rue Victor et Aline Gelineau
1 rue du Vieux Chêne
Rue des Cèdres : du 2 au 14 - du 1 au 3
2 chemin du Moulin de la Roche
Impasse des Lilas



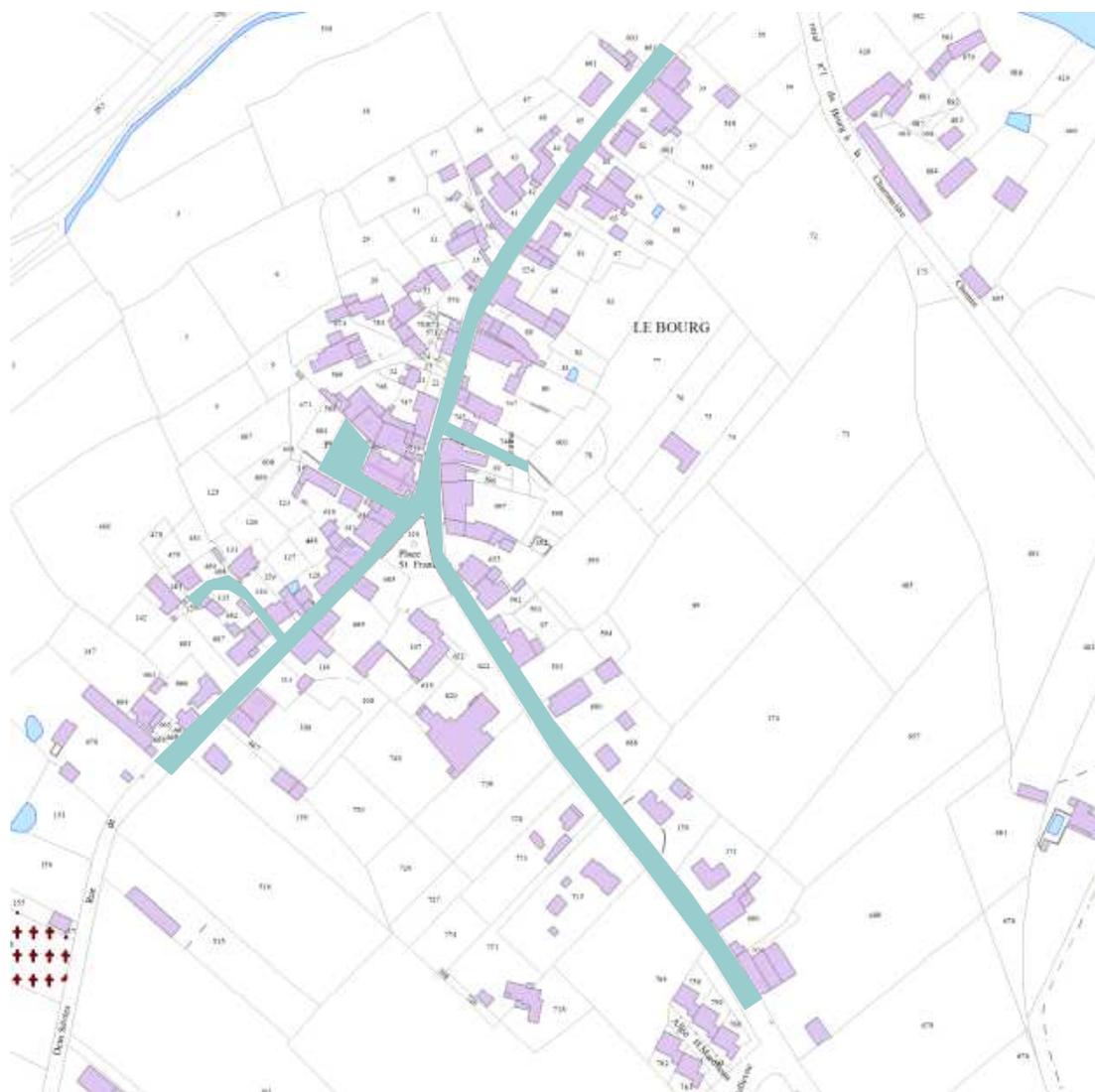
Chanteloup-les-Bois

1 rue de la Grande Fontaine
Place Michel Creach
Rue de la Bascule
Rue Aimé Tamisier : du 1 au 21 - du 2 au 38
Rue Charles De Gaulle : du 2 au 40 - du 3 au 21
Rue des Lauriers
Rue de la Rose
Rue Saint-Michel
Route de Vezins : du 2 au 8 - du 1 au 9
Rue de Foliette : du 2 au 4
La Coudre, route départementale n° 196



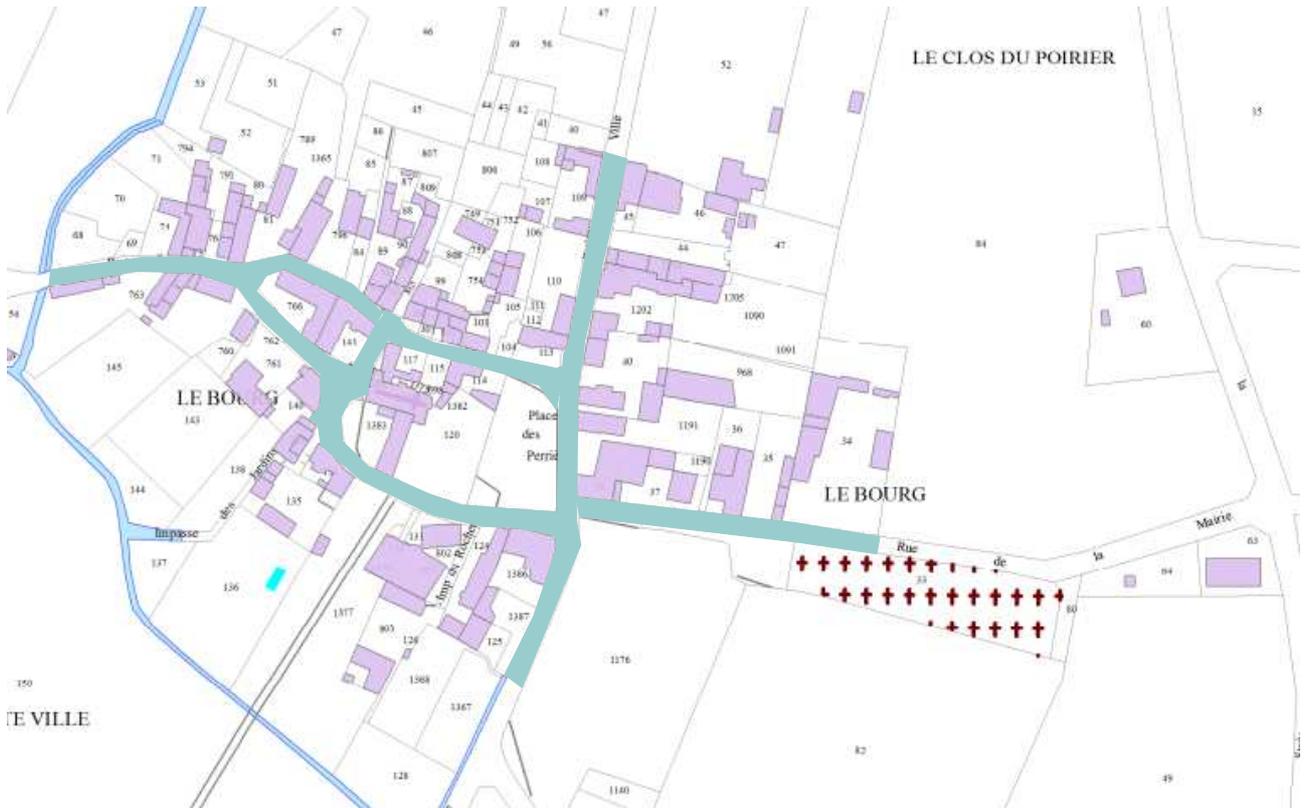
Cléré-sur-Layon

Rue du Layon : du 1 au 29 - du 2 au 32
Chemin de la Fontaine
Place de l'Église
Rue Saint-Pierre : du 1 au 13 - du 2 au 8
Rue de Beaurepaire : du 1 au 9 - du 2 au 32



La Fosse-de-Tigné

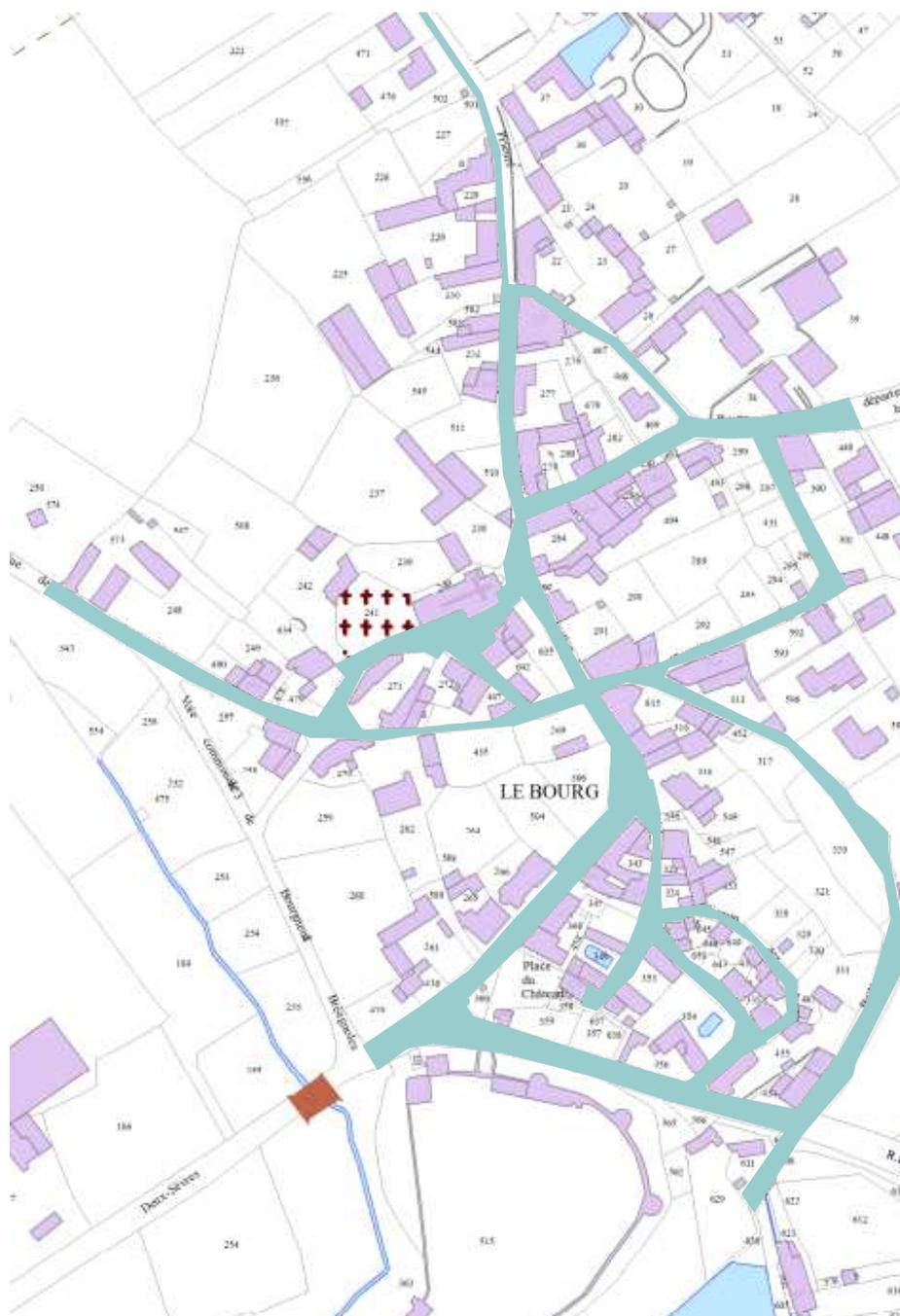
Rue de la Mairie : du 1 au 7
Rue du Rocher
Impasse du Rocher
Place Saint-Hilaire
Impasse des Jardins
Rue de l'Amitié
Rue du Lavoir
Rue de la Petite Ville : du 2 au 6 - du 1 au 11



Passavant-sur-Layon

Rue Palais de Justice : du 2 au 18 - du 1 au 13
Place du Château
1 rue du Layon
Rue des Halles
Chemin des Jardins
Chemin de Beillant

Place de l'Église
Rue des Douves
Rue de la Pichoterie : du 2 au 8 - du 1 au 3
Chemin de la Frerie
Rue de la Fontaine : du 2 au 8 - 1 au 3
Rue du Prieuré : du 1 au 19 - 2 au 8



Saint-Paul-du-Bois

Rue de la Source : du 2 au 18 - 1B
2 rue de la Sermonière
Rue du Moulin : du 2 au 14 - du 1 au 13
Rue du Prieuré
Rue de la Fontaine
Rue du Bois d'Anjou : du 2 au 16 - du 1 au 23
Rue du Stade : du 1 au 7 - du 2 au 4
Rue des Chaintres



Tancoigné

Rue de l'Anjou : du 2 au 20 - du 3 au 17

Rue du Gué : du 2 au 6

Rue de la Mairie

Place de la Mairie

Impasse des Longées

Chemin de la Coulée

Rue de l'Aireau

Rue des Loges

Route de Saint-Georges : du 1 au 7

Allée des Rosiers

Allée des Lilas

Allée des Chenelles (n°2)

