



Règlement communautaire d'attribution des aides financières au titre de la politique de l'habitat

Aides à l'amélioration du parc privé de logements (2023-2025)

(Approuvé par délibération n°C2022-12-14-16 du 14 décembre 2022)

Modification n°1 approuvée par délibération n°C2024-12-18-12 du 18 décembre 2024

MAUGES COMMUNAUTE
Rue Robert Schuman – La Loge
Beaupréau
49600 BEAUPREAU-EN-MAUGES



Préambule :

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat 2019-2025, approuvé le 20 novembre 2019 par le Conseil d'Agglomération, Mauges Communauté a décidé de participer financièrement au soutien des projets d'amélioration des logements du parc privé, engagés par les propriétaires du territoire.

Les actions n° 5 et 6 du Programme Local de l'Habitat (PLH), prévoient quatre typologies d'actions pouvant donner lieu à l'octroi de subventions de la part de Mauges Communauté :

- La lutte contre la précarité énergétique ;
- Le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap par l'adaptation de leur logement ;
- La lutte contre les logements vétustes et/ou dégradés (voire indignes) ;
- La sortie de la vacance des logements de plus de deux ans.

Des objectifs globaux, à l'échelle de Mauges Communauté, ont été fixés dans le PLH pour chacune des typologies précédentes, ainsi que les enveloppes budgétaires correspondantes.

Après avoir déployé une stratégie de relance en faveur de l'amélioration de l'habitat du parc privé d'octobre 2020 à décembre 2022, Mauges Communauté souhaite poursuivre son engagement en faveur de l'accompagnement des ménages à l'amélioration de leurs logements. Ainsi, à mi-parcours de la durée de mise en œuvre de son PLH, Mauges Communauté a souhaité faire évoluer le contenu de son dispositif d'aides aux ménages sur la période 2023 à 2025.

Les aides qui seront accordées par Mauges Communauté restent destinées à deux catégories de public : les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs. Les aides réservées aux propriétaires occupants se décomposent de la façon suivante :

	Propriétaires occupants	Objectifs du nombre d'aides à verser entre janvier 2023 et décembre 2025 dans le cadre du soutien aux ménages engageant des travaux d'amélioration de leur logement	Montant maximal de l'aide à verser par logement	Taux maximum de la subvention	Coût prévisionnel à la charge de Mauges Communauté sur la période	
					Aides directes aux ménages	
	Rénovation énergétique	505 (public éligible : < Anah)	195 (gain énergétique > 35 %)	1 000 € / logement	25 %	195 000 €
			310 (gain énergétique > 50 %)	2 000 € / logement	25 %	620 000 €
		50 (public éligible : < PTZ)	50 (gain énergétique > 50 %)	1 500 € / logement	25 %	75 000 €
	Adaptation	530 (public éligible : < Anah)		1 500 € / logement	25 %	795 000 €
Prime	Etiquette énergie après travaux : A ou B (<Anah)	200 (public éligible : < Anah)		1 000 € / logement		200 000 €
Prime	Etiquette énergie après travaux : A ou B (<PTZ)	25 (public éligible : < PTZ)		500 € / logement		12 500 €
Prime	Logement très dégradé (indice de dégradation > 0,55)	30 (public éligible : < Anah)		1 500 € / logement		45 000 €
Prime	Vacance (> 2 ans)	30 (public éligible : < Anah)		1 500 € / logement		45 000 €
Prime	Biosourcé	150 (public éligible : < Anah et < PTZ)		1 000 € / logement		150 000 €
Prime	Audit énergétique	3 (public éligible : > PTZ)		300 € / logement		900 €
	TOTAL	1 085 (+438 primes)				2 138 400 €

Les aides réservées aux propriétaires bailleurs se décomposent de la façon suivante :

	Propriétaires bailleurs	Objectifs du nombre d'aides à verser entre janvier 2023 et décembre 2025 dans le cadre du soutien aux ménages engageant des travaux d'amélioration de leur logement	Montant maximal de l'aide à verser par logement	Taux maximum de la subvention	Coût prévisionnel à la charge de Mauges Communauté sur la période
					Aides directes aux ménages
	Rénovation énergétique	90 (conventionnement avec l'Anah obligatoire + gain énergétique > 50% et étiquette A, B, C après travaux)	1 500 € / logement	25 %	135 000 €
Prime	Vacance (> 2 ans) + Logement très dégradé <i>(indice de dégradation > 0,55)</i>	50	2 000 € / logement		100 000 €
Prime	Biosourcé	30	1 000 € / logement		30 000 €
	TOTAL	90 (+ 80 primes)			265 000 €

1. Objet du règlement :

L'objet du présent règlement est de préciser les conditions et modalités de mise en œuvre des aides de Mauges Communauté auprès des propriétaires occupants et bailleurs : conditions techniques, financières et administratives.

2. Périmètre d'intervention :

Les aides financières concernent les logements situés sur l'ensemble du territoire de Mauges Communauté. Elles s'appliquent aux 6 communes membres de la communauté d'agglomération.

3. Publics concernés :

Les publics concernés par les aides de Mauges Communauté, sont :

- Les propriétaires occupants, que le logement soit déjà occupé ou qu'il soit destiné à l'être à titre de résidence principale dans les conditions précisées ci-après ;
- Les propriétaires bailleurs d'un ou plusieurs logements qu'ils louent ou souhaitent mettre en location dans les conditions précisées ci-après.

4. Conditions d'éligibilité :

4.1 Conditions d'éligibilité des propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence est inférieur au plafond de l'Anah :

Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah doivent respecter les conditions suivantes :

- Être propriétaire d'un logement qui a plus de 15 ans à la date où est acceptée la demande d'aide ;
- Les travaux ne doivent pas concerner la décoration du logement et ils ne doivent être assimilables ni à une construction neuve, ni à un agrandissement ;
- Le montant minimum des travaux est de 1 000 € HT ;
- Ne pas avoir commencé les travaux avant d'avoir effectué la demande de subvention et attendre la réception de la notification du montant de l'aide prévisionnelle pour engager les travaux ;
- Faire intégralement réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment, labellisés RGE pour les travaux de rénovation énergétique ;
- Effectuer des travaux dont la liste est celle des travaux recevables par l'Anah ;
- Habiter le logement en tant que résidence principale pendant au moins 3 ans après la fin des travaux ;

- Le revenu fiscal de référence du ménage ne doit pas dépasser les plafonds de ressources de l'Anah. L'avis d'impôt produit, dans le cadre de la constitution du dossier de demande d'aides, devra être le plus récent en possession du demandeur ;
- Le montant des travaux à prendre en considération pour calculer le montant de l'aide de Mauges Communauté est le montant en € HT, par extension de la règle appliquée par l'Anah ;
- Dans le cas où le demandeur solliciterait la prime à la sortie de vacance d'un logement, une attestation sur l'honneur devra être produite par le demandeur pour justifier la vacance du logement depuis au moins 2 ans
 - o Pour les travaux d'amélioration énergétique : engager des travaux d'amélioration énergétique, comportant à minima 2 postes de travaux, dont le gain énergétique est supérieur ou égal à 35 ou 50% ;
 - o Pour les travaux d'adaptation à la perte de mobilité et au handicap :
 - Le propriétaire doit être âgé de plus de 60 ans ou être en situation de handicap ;
 - Si le propriétaire est en situation de handicap : un justificatif de handicap devra être produit.

L'aide « Rénovation énergétique » est cumulable avec l'aide « Adaptation » pour les propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence est inférieur au plafond de l'Anah sous réserve d'éligibilité des demandes formulées.

4.2 Conditions d'éligibilité des propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence est supérieur à celui de l'ANAH et inférieur au plafond du Prêt à Taux Zéro :

Les propriétaires occupants éligibles dont le revenu fiscal de référence est supérieur au plafond de l'Anah mais inférieur au plafond PTZ (zone C) doivent respecter les conditions suivantes :

- Être propriétaire d'un logement qui a plus de 15 ans à la date où est acceptée la demande d'aide ;
- Les travaux ne doivent pas concerner la décoration du logement et ils ne doivent être assimilables ni à une construction neuve, ni à un agrandissement ;
- Le montant minimum des travaux est de 1 500 € HT ;
- Ne pas avoir commencé les travaux avant d'avoir effectué la demande de subvention et attendre la réception de la notification du montant de l'aide prévisionnelle pour engager les travaux ;
- Faire intégralement réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment, labellisés RGE ;
- Effectuer des travaux dont la liste est celle des travaux recevables par l'Anah ;
- Habiter le logement en tant que résidence principale pendant au moins 3 ans après la fin des travaux ;
- Le montant des travaux à prendre en considération pour calculer le montant de l'aide de Mauges Communauté est le montant en € HT, par extension de la règle appliquée par l'Anah ;
- Le revenu fiscal de référence du ménage ne doit pas dépasser les plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro (zone C). L'avis d'impôt produit, dans le cadre de la constitution du dossier de demande d'aides, devra être le plus récent en possession du demandeur ;
- Engager des travaux d'amélioration énergétique comportant à minima 2 postes de travaux, dont le gain énergétique est supérieur ou égal à 50%.

4.3 Conditions d'éligibilité des propriétaires bailleurs :

Les propriétaires bailleurs éligibles aux aides de l'Anah doivent respecter les conditions suivantes :

- Être propriétaire d'un logement qui a plus de 15 ans à la date où est acceptée la demande d'aide ;
- Les travaux ne doivent pas concerner la décoration du logement et ils ne doivent être assimilables ni à une construction neuve, ni à un agrandissement ;
- Les travaux doivent permettre d'atteindre au moins l'étiquette énergétique C ;
- Les travaux doivent permettre d'atteindre au minimum un gain énergétique de 50 % ;
- Les travaux d'amélioration énergétique engagés doivent comporter à minima 2 postes de travaux ;
- Ne pas avoir commencé les travaux avant d'avoir effectué la demande de subvention et attendre la réception de la notification du montant de l'aide prévisionnelle pour engager les travaux ;
- Faire intégralement réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment, labellisés RGE ;

- Effectuer des travaux dont la liste est celle des travaux recevables par l'Anah ;
- Si le projet de travaux est d'un montant supérieur à 100 000 € HT, un maître d'œuvre est obligatoire ;
- Le revenu fiscal de référence du locataire ne doit pas dépasser les plafonds de ressources de l'Anah. L'avis d'impôt produit, dans le cadre de la constitution du dossier de demande d'aides, devra être le plus récent en possession du demandeur ;
- Le montant des travaux à prendre en considération pour calculer le montant de l'aide de Mauges Communauté est le montant en € HT, par extension de la règle appliquée par l'Anah ;
- Proposer le bien mis en location après travaux, à un loyer abordable (LOC' Avantages) ;
- Dans le cas où le demandeur solliciterait la prime à la sortie de vacance d'un logement, une attestation sur l'honneur devra être produite par le demandeur pour justifier la vacance du logement depuis au moins 2 ans.

4.4 Conditions d'éligibilité des propriétaires occupants et bailleurs aux primes

Pour ce qui concerne spécifiquement les primes, les règles suivantes s'appliquent, à savoir :

- La prime « lutte contre la vacance de plus de deux ans » et la prime « traitement des logements très dégradés » sont éligibles aux seuls ménages modestes et très modestes (revenu fiscal de référence < plafonds de l'Anah), pour ce qui concerne les propriétaires occupants. Une attestation sur l'honneur devra être produite par le demandeur pour justifier la vacance du logement depuis au moins 2 ans ;
- La prime « Matériaux biosourcés » est éligible aux ménages modestes et très modestes (revenu fiscal de référence < plafonds de l'Anah) et aux ménages aux ressources intermédiaires (revenu fiscal de référence < plafonds du PTZ) pour ce qui concerne les propriétaires occupants. Cette prime est également éligible aux propriétaires bailleurs
 - o La prime « Matériaux biosourcés » pourra financer les types de travaux suivants : travaux d'isolation des murs par l'extérieur et l'intérieur, des toitures par l'extérieur et l'intérieur (à l'exclusion des combles perdus) et des planchers bas, sous réserve qu'ils soient effectués par un artisan labellisé RGE, et que les matériaux biosourcés soient installés sur une surface d'au moins 50 m² ;
 - o Les matériaux biosourcés éligibles au versement de la prime devront être reconnus comme tel par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) et avoir obtenu le label Produit biosourcé ou équivalent.
- La prime « Audit énergétique » n'est plus éligible depuis le 1^{er} septembre 2024.
- La prime « lutte contre la vacance de plus de deux ans couplée au traitement des logements très dégradés » ne peut être attribuée que lorsque les deux conditions sont remplies concomitamment, pour ce qui concerne les propriétaires bailleurs. Une attestation sur l'honneur devra être produite par le demandeur pour justifier la vacance du logement depuis au moins 2 ans.

Les primes ne peuvent être allouées qu'en complément des aides « Rénovation énergétique ».

Les primes peuvent toutes se cumuler entre elles, sous réserve d'éligibilité des demandes formulées.

5. Procédure d'instruction des dossiers de demande de subvention et attribution des subventions de Mauges Communauté :

Les propriétaires éligibles aux aides de Mauges Communauté seront accompagnés dans le montage de leur dossier de demande de subvention :

- par les opérateurs de suivi-animation de l'OPAH « Précarité énergétique et Adaptation » et « Résorption de l'habitat dégradé et insalubre » ou les « Mon Accompagnateur Rénov' » agréés à ce titre par l'Anah ;
- par les opérateurs de suivi-animation des OPAH-RU ;
- par les « Mon Accompagnateur Rénov' » agréés à ce titre par l'Anah pour accompagner les ménages éligibles dont le revenu fiscal de référence est supérieur au plafond de l'Anah et inférieur au plafond du Prêt à Taux Zéro.

Une fois le dossier constitué par l'opérateur, il sera adressé au service Habitat de Mauges Communauté qui examinera la recevabilité de la demande et la cohérence des éléments fournis. Un formulaire *ad-hoc* devra être utilisé pour formaliser la demande. Il pourra être numérique.

Les dossiers seront ensuite instruits en Comité Local d'Attribution des aides communautaires en faveur de l'habitat.

Lorsqu'un dossier aura été instruit par le Comité Local d'Attribution des aides communautaires en faveur de l'habitat, une notification d'attribution de subvention sera adressée au demandeur et vaudra autorisation de démarrage des travaux. Le bénéficiaire devra veiller à bien avoir réceptionné ses éventuelles autres notifications d'attribution de subventions, le cas échéant, avant d'engager ses travaux.

Les travaux faisant l'objet d'une décision favorable d'attribution devront être engagés dans les 3 ans suivant cette même notification. Le ménage s'engage à prévenir Mauges Communauté de tout abandon concernant son dossier en adressant tous les justificatifs nécessaires par courrier, par mail ou par visite à la Maison de l'Habitat.

Ecrêtement des subventions

Lors de la présentation du plan de financement par le demandeur, Mauges Communauté pourra éventuellement procéder à la diminution du montant de la subvention, pour le cas où les subventions publiques cumulées inscrites au plan de financement prévisionnel (Anah, Etat, collectivités locales, Action Logement...) dépasseraient le seuil, exprimé en pourcentage, du coût global de l'opération en € TTC conformément au règlement d'intervention de l'Anah en vigueur à la date de la demande.

6. Procédure de versement des subventions de Mauges Communauté

Le versement effectif interviendra sur présentation de la notification d'attribution de subvention, des factures payées et acquittées correspondant aux travaux prévus, d'un relevé d'identité bancaire et d'un état récapitulatif des dépenses.

Si le montant des factures acquittées est inférieur au montant des devis, le montant de la subvention à verser sera recalculé pour être conforme à la facture présentée. Une proratisation sera alors appliquée : $(\text{Montant de la base subventionnable après travaux} \times \text{Montant de l'aide initiale notifiée au ménage}) / \text{Montant de la base subventionnable avant travaux} = \text{Montant de l'aide définitive versée au ménage}$.

Le montant de la subvention ne peut être supérieur à celui réservé, même dans le cas où le montant des factures acquittées serait supérieur aux devis initiaux.

Le paiement s'effectue par virement bancaire.

Le présent règlement ne prévoit pas de versement d'acompte de la subvention.

7. Engagement des bénéficiaires des subventions de Mauges Communauté

Les propriétaires occupants bénéficiaires d'une subvention de Mauges Communauté s'engagent à habiter leur logement pendant au moins 3 ans à titre de résidence principale à la suite de la réalisation des travaux. Ils devront rembourser la subvention perçue au prorata des années qui restent à courir dans le cas de la vente du logement sauf conditions exceptionnelles (décès, perte d'emplois, raisons familiales ou professionnelles) qui seront examinées en Comité Local d'Attribution des aides communautaires en faveur de l'habitat.

Les propriétaires bailleurs bénéficiaires d'une subvention s'engagent à aviser Mauges Communauté de toutes modifications qui pourraient être apportées au droit de propriété et aux conditions d'occupation des logements subventionnés par Mauges Communauté et à rembourser la subvention au prorata des années qui resteront à courir si le logement est vendu avant la fin du délai de 6 ans (sauf si vente à un ménage dont le revenu fiscal de

référence est qualifié comme modeste ou très modeste ou tout autre particularité définie par le règlement d'attribution de l'Anah).

En cas de non-respect des engagements du propriétaire exposés dans le présent règlement, Mauges Communauté demandera le remboursement de la subvention. Mauges Communauté se réserve le droit de procéder à des contrôles après la réalisation des travaux.

8. Plafonds de ressources et droits des tiers bénéficiaires :

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants font référence aux plafonds de ressources de l'Anah, mis à jour annuellement au 1^{er} janvier de l'année.

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants qui ne seraient pas éligibles aux aides de l'Anah font référence aux plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro (PTZ) en zone C, eux-aussi, mis à jour au 1^{er} janvier de l'année.

Sans préjudice du droit des tiers bénéficiaires, une subvention n'est pas de droit, elle est attribuée dans la limite des crédits annuels inscrits au budget de Mauges Communauté.

9. Durée du dispositif et modification du règlement

Approuvé le 14 décembre 2022, ce règlement est applicable à partir du 1^{er} janvier 2023 et jusqu'au 19 novembre 2025.

Le règlement pourra être modifié notamment pour des raisons d'ordre administrative, technique, budgétaire ou des difficultés d'exécution, sans effet rétroactif de nature à défavoriser le tiers bénéficiaire des aides. Les éléments quantitatifs indiqués dans le préambule et à l'article 5 du présent règlement peuvent être modifiés par délibération du Conseil d'Agglomération.

A Beaupréau-en-Mauges, le 1^{er} janvier 2025

Le Vice-Président en charge de l'Habitat
Monsieur Richard CESBRON



Annexe : Schéma simplifié présentant l'organisation de l'instruction des demandes d'aides

