

Arrondissement de Grasse


**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
75	61	14

N° de la séance : 33

Objet de la délibération : Direction Habitat
Logement - Programme Intercommunal
d'Amélioration Durable de l'Habitat 2015-
2018 - Avenant n°1 à la convention

 Original
▪ Expédition certifiée conforme à
l'original
Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : CC.2017.046

Date de la convocation :

Le 21/03/2017

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **05 AVR. 2017**

de la réception s/Préfecture
en date du **06 AVR. 2017**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services



Stéphane PINTRE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 27 mars 2017

L'an deux mil dix-sept et le 27 mars à 17h00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Maison des Associations - 288, Chemin de Saint Claude à Antibes en session ordinaire du mois de mars, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Député-Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Lionnel LUCA, Marc DAUNIS, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, René TRASTOUR, Joseph VALETTE, Thérèse ROUAZE, Robert CREPIN, Henri GANNARD, Christine SYLVESTRE, André-Luc SEITHER, Marie-Claude MOITRY, Patrick DULBECCO, Jacques GENTE, Angèle MURATORI, Guy GIRAUD, Colette ZALMA, Marie BENASSAYAG, Elisabeth JANIN, Anne-Marie BOUSQUET, Bernard MONIER, Claudine MAURY, Cléa PUGNAIRE, Thérèse DARTOIS, Nadine GASTAUD, Albert CALAMUSO, Yves DAHAN, Marina LONVIS, Audouin RAMBAUD, Jean-Pierre DERMIT, Michel VIANO, Eric DUPLAY, Serge AMAR, Martine BONNEAU, Christophe ETORE, Michel BERTRAND, Martine SAVALLI, Abderrazak SALOUH, Françoise THOMEL, Elisabeth PILLARD, Valérie TIERAN-GNONI, Laurent COLLIN, Patrice COLOMB-PONTOIRE, Eric PAUGET, Khéra BADAOU, Déborah MINEI

PROCURATIONS :

Guilaine DEBRAS à Claudine MAURY, Jean-Bernard MION à Déborah MINEI, Michèle MURATORE à Martine BONNEAU, Michel MAZUET à Michelle SALUCKI, Simone TORRES-FORET DODELIN à Serge AMAR, Béatrice VIGNOLO à Marc DAUNIS, Nathalie DEPETRIS à Françoise THOMEL

ABSENTS :

Richard THIERY, Claude BERENGER, Anne-Marie DUMONT, Afrim KACA, Barbara LANCE, Anne CHEVALIER, Lionel TIVOLI

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Madame Khéra BADAOU, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Madame BLAZY,

Par délibération en date du 26 janvier 2015, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a approuvé la convention opérationnelle relative à la mise en œuvre du Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat (PIADH), entre la CASA, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Etat, et la Région.

Ce dispositif, d'une durée de trois ans, a vocation à traiter les immeubles dégradés dans un souci de réhabilitation globale (lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne), le maintien à domicile les personnes âgées ou handicapées, l'observation de copropriétés, mais également le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés.

L'objectif poursuivi est la réhabilitation de 241 logements dont 168 logements de propriétaires occupants et 73 logements de propriétaires bailleurs sur l'ensemble du territoire de la CASA.

La convention relative au PIADH qui a pris effet au 5 août 2015, définit les engagements de chacun des partenaires ainsi que les enveloppes financières à réserver par les partenaires pour accompagner l'opération.

A l'issue de la première année de mise en œuvre du dispositif et du bilan d'activité présenté en Comité de Pilotage (Copil) du PIADH du 7 février 2016, il a été convenu de procéder à certains ajustements, par avenant n° 1 à la convention, à savoir :

- intégration de la Caisse d'Allocation Familiale des Alpes Maritimes (CAFAM) en tant que partenaire signataire de la convention dans le cadre de la lutte contre l'habitat non décent,
- prolongation de la durée de la convention initiale, rendue exécutoire le 05 août 2015, afin de la faire coïncider avec la date d'échéance du marché de suivi animation du PIADH, soit jusqu'au 11 décembre 2018.
- modification de la composition des instances de suivi du dispositif afin d'y intégrer de nouveaux partenaires (CAFAM, Action logement, Organismes d'Intermédiation locative),
- modification des conditions d'octroi des aides financières de la CASA aux propriétaires occupants justifiant de l'acquisition de leur logement depuis plus de 5 ans (au lieu de 9 ans),
- une participation de la CASA aux dépenses d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour trois dossiers de propriétaires occupants déposés entre le 5 août 2015 date de prise d'effet de la convention PIADH et le 11 décembre 2015, date de notification du marché de suivi animation,
- mise en place d'une convention entre propriétaire bailleur et CASA définissant les engagements du propriétaire bailleur à pratiquer un loyer maîtrisé et à réserver prioritairement son logement à un ménage proposé par la CASA en contrepartie des aides octroyées

Vu la délibération du bureau Communautaire n°BC.2015-015 du 26 janvier 2015, approuvant la convention opérationnelle de mise en œuvre du Programme Intercommunal d'Amélioration de l'Habitat (PIADH),

Vu l'avis favorable du Comité de Pilotage du 7 février 2017 relatif au bilan d'activité de la première année du dispositif de PIADH,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat du 6 mars 2017,

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- d'approuver l'avenant n°1 à la convention initiale de mise en œuvre du Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat, dont le projet est joint en annexe, ainsi que le règlement intérieur des aides de la CASA modifié annexé au présent avenant,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer ledit avenant.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DE LA VICE-PRESIDENTE ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- d'approuver l'avenant n°1 à la convention initiale de mise en œuvre du Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat, dont le projet est joint en annexe, ainsi que le règlement intérieur des aides de la CASA modifié annexé au présent avenant,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer ledit avenant.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 27 mars 2017
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI

ETAT

AGENCE NATIONALE POUR L'HABITAT

COMMUNAUTE D'AGGOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS

REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALE DES ALPES MARITIMES

AVENANT N° 1

**A LA CONVENTION DU PROGRAMME INTERCOMMUNAL
D'AMELIORATION DURABLE DE L'HABITAT (P.I.A.D.H)**

2015-2018



Entre

L'Etat, représenté en application de la convention de délégation de compétence, par Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, et habilité par délibérations du Conseil Communautaire du 30 juin 2014 et du Bureau Communautaire du 15 décembre 2014,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75 001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence, par Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, habilité par délibérations du Conseil Communautaire du 30 juin 2014 et du Bureau Communautaire du 15 décembre 2014,

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, maître d'ouvrage, et dénommée ci-après « CASA », représentée par son Président, Monsieur Jean LEONETTI, habilité par délibération du Conseil Communautaire du 27 mars 2017,

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentée par le Président du Conseil Régional, Christian ESTROSI, dûment habilité par délibération n°.... du Conseil Régional en date dudécembre 2016,

D'UNE PART

ET

La Caisse d'Allocations Familiales des Alpes Maritimes (CAFAM) représentée par le Directeur Général, Yves FASANARO,

D'AUTRE PART

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIV :

Par délibération du Bureau Communautaire du 26 janvier 2015, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a approuvé la convention opérationnelle relative à la mise en œuvre du Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat (PIADH), entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Etat, et la Région.

Ce dispositif, d'une durée de trois ans, a vocation à traiter les immeubles dégradés dans un souci de réhabilitation globale (lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne), le maintien à domicile les personnes âgées ou handicapées, l'observation de copropriétés, mais également le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés.

L'objectif poursuivi est la réhabilitation de 241 logements dont 168 logements de propriétaires occupants et 73 logements de propriétaires bailleurs sur l'ensemble du territoire de la CASA.

La convention relative au PIADH qui a pris effet au 5 août 2015, définit les engagements de chacun des partenaires ainsi que les enveloppes financières à réserver par les partenaires pour accompagner l'opération.

A l'issue de la première année de mise en œuvre du dispositif et du bilan d'activité présenté en Comité de Pilotage (Copil) du PIADH du 7 février 2016, il a été convenu, de procéder, à certains ajustements, par avenant n° 1 à la convention, à savoir :

- intégration de la Caisse d'Allocation Familiale des Alpes Maritimes (CAFAM) en tant que partenaire signataire de la convention dans le cadre de la lutte contre l'habitat non décent,
- prolongation de la durée de la convention initiale, rendue exécutoire le 05 août 2015, afin de la faire coïncider avec la date d'échéance du marché de suivi animation du PIADH, soit jusqu'au 11 décembre 2018.
- modification de la composition des instances de suivi du dispositif afin d'y intégrer de nouveaux partenaires (CAFAM, Action logement, Organismes d'Intermédiation locative),
- modification des conditions d'octroi des aides financières de la CASA aux propriétaires occupants justifiant de l'acquisition de leur logement depuis plus de 5 ans (au lieu de 9 ans),
- participation de la CASA aux dépenses d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour trois dossiers de propriétaires occupants déposés entre le 5 août 2015 date de prise d'effet de la convention PIADH et le 11 décembre 2015, date de notification du marché de suivi animation
- mise en place d'une convention entre propriétaire bailleur et CASA définissant les engagements du propriétaire bailleur à pratiquer un loyer maîtrisé et à réserver prioritairement son logement à un ménage proposé par la CASA en contrepartie des aides octroyées

Le présent avenant n° 1 vise donc à compléter la convention initiale en apportant des modifications aux articles ci-dessous mentionnés.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1 : L'article 5.3 de la convention intitulé « Financement de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis » -Financement des actions » est modifié ainsi qu'il suit :

a- en faveur des propriétaires occupants

L'aide de la CASA bénéficie aux propriétaires occupants respectant les plafonds de ressources modestes et très modestes tels que l'Anah les définit pour tous types de travaux réalisés **et justifiant de l'acquisition de leur logement depuis plus de 5 ans .**

A noter que les propriétaires occupants réalisation des travaux d'autonomie ne sont pas soumis à la règle des 5 ans ci-dessus énoncée.

Les aides sont accordées pour tout type de travaux réalisés (travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ainsi que les travaux d'amélioration), à l'exception toutefois des travaux portant sur les logements moyennement dégradés (ID < 0.55 sur grille de dégradation Anah) ne permettant pas d'atteindre un gain énergétique significatif.

Ces dispositions figurent dans le Règlement Intérieur des Aides de la CASA modifié et joint au présent avenant n° 1.

La CASA subventionne les propriétaires privés en abondant les aides de l'Anah.

Les subventions sont calculées sur la base d'un coût de travaux subventionnables fixé par l'Anah.

La CASA finance les travaux éligibles en attribuant aux propriétaires des subventions et primes, dans la limite d'un plafond dans la limite d'un montant global d'aides financières (toutes aides financières des partenaires confondues) sur coût de travaux subventionnables TTC (Cf Annexe 6 de la convention).

Le taux de subvention sur coût de travaux subventionnables peut varier de 10 à 30% suivant les ressources du propriétaire et la nature projet de travaux. En complément, et suivant les cas d'espèce, les propriétaires pourront prétendre à l'attribution de primes ASE) allant de 500 à 1 500 € pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie concourant à la réalisation d'un gain énergétique significatif de $\geq 30\%$.

Il est à noter que pour les seuls dossiers déposés par les propriétaires occupants entre le 05 aout 2015, date de prise d'effet de la convention, et le 11 décembre 2015, date de notification du marché de suivi animation, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis participe aux dépenses d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) pour le montage de ces dossiers à hauteur de 150 €.

b. En faveur des propriétaires bailleurs

La CASA subventionne les propriétaires privés réalisant des travaux d'amélioration sur leur patrimoine et s'engageant dans le conventionnement de leur bien, en abondant les aides de l'Anah. (Cf Annexe 6 à la convention)

Les subventions sont calculées sur la base d'un coût de travaux subventionnables, ce coût étant plafonné.

Les logements à loyer libre ne sont pas subventionnés par la CASA.

Les logements intermédiaires (LI) :

Les logements à loyers intermédiaires sont financés suivant les cas d'espèce, aux conditions cumulatives suivantes. Ils doivent appartenir à un projet plus global permettant, par ailleurs, la réhabilitation de logements conventionnés très sociaux et sociaux (un minimum de 50% de LCTS et/ou LCS dans le projet étant requis pour le financement de LI).

Ces logements répondent exclusivement aux catégories de travaux suivantes :

- travaux d'amélioration sur logement moyennement dégradé ($0.35 < ID < 0.55$)
- travaux d'amélioration sur logement peu dégradé permettant un gain énergétique $\geq 35\%$
- travaux d'amélioration permettant la mise en décence du logement suite à la mise en œuvre d'une procédure RSD, ou d'un contrôle CAF,
- travaux de transformation d'usage.

La CASA finance les travaux éligibles en attribuant aux propriétaires des subventions et primes. Le taux de subvention sur coût de travaux subventionnables peut varier de 5 à 45 % suivant le conventionnement du logement et la nature projet de travaux.

En complément, et suivant les cas d'espèce, les propriétaires pourront prétendre à l'attribution de primes :

- prime forfaitaire de 1 000 € à 1 500 €, dénommée Aide de Solidarité Ecologique (ASE)
- prime de réduction loyer destinée aux propriétaires bailleurs qui pratiquent un loyer < au prix du marché (réduction de loyer de 5€/m²) sur les secteurs caractérisés par une tension de marché dans le cadre d'un loyer conventionné très social ou d'un loyer conventionné social.

Ces primes étant cumulables entre elles suivant conditions.

A noter que pour les logements ayant bénéficié d'une prime de réduction loyer dans le cadre d'un conventionnement à loyer social, le propriétaire bailleur devra s'engager à signer une convention avec la CASA qui déterminera :

- le montant des aides octroyées par la CASA et les autres partenaires financiers
- les engagements du propriétaire bailleur à pratiquer un loyer maîtrisé et à réserver prioritairement son logement à un ménage proposé par la CASA

Le modèle de convention type est joint au Règlement Intérieur des aides de la CASA

ARTICLE 2 : Au chapitre IV « Description des Financements » est inséré un article 5.5 intitulé « Engagement de la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes Maritimes » ainsi qu'il suit :

Article 5.5 : Engagement de la Caisse d'Allocations Familiale des Alpes Maritimes :

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 complété par le décret n°2015.191 du 18 février 2015 renforce l'investissement de la CAFAM dans la lutte contre le logement non décent par la mise en place d'un dispositif de consignation des aides au logement.

Ce dispositif s'inscrit dans la continuité des actions menées dans la lutte contre l'habitat non décent et doit, pour être efficient, passer par **un** partenariat étroit et adapté avec les différents acteurs que sont les SCHS, l'ARS, les Communes et la CASA. Il est un outil de persuasion à l'encontre des propriétaires bailleurs dans le but de fournir un logement décent.

Celui-ci prévoit, lorsque le logement est jugé non décent à la suite de la visite du bien, la suspension de l'allocation au logement diffère son versement dans l'attente de la mise en conformité du logement.

Durant la période de consignation, le locataire n'est redevable que de la partie du loyer non couverte par l'aide au logement. Durant ce délai, le locataire ne s'acquitte **donc** que du loyer résiduel (déduction faite de l'AL).

Au cours de ces 18 mois, si les travaux de mise en conformité ont été réalisés par le propriétaire, le montant consigné d'aide au logement lui est versé en intégralité et le versement mensuel de la prestation est remis en place.

Si les travaux n'ont pas été réalisés à l'expiration du délai, le propriétaire perd définitivement les sommes consignées et n'a aucune possibilité d'action contre son locataire pour les recouvrer.

Une nouvelle période de six mois renouvelable une fois (soit 12 mois) peut être accordée dans des cas précis, fixée par décret (travaux débutés, non achevés, personnes prioritaires au sens DALO..). Si le logement est mis en conformité durant cette période, le rappel de d'allocation logement ne concerne que cette période.

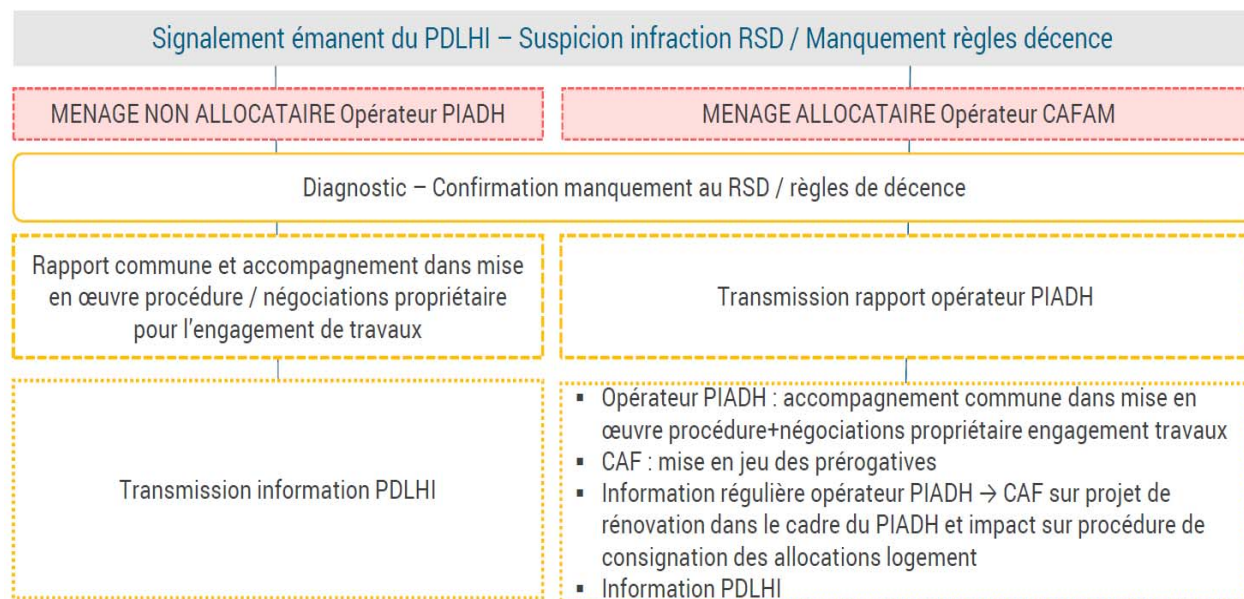
Aussi et dans le cadre d'un renforcement de ses missions, la CAFAM s'engage au titre du Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat à :

- mobiliser son opérateur pour la réalisation de diagnostic de non décence des ménages bénéficiant des aides au logement sur la base d'un signalement relevant d'une infraction au Règlement Sanitaire Départemental sur les communes non dotées d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS). A titre d'information, une quinzaine de logements ont fait l'objet d'un suivi par l'opérateur de la CAFAM en 2016.

- procéder à la consignation des aides au logement en cas de situation de non décence constaté par son opérateur

- communiquer toutes informations à la CASA afin qu'elle puisse diligenter un accompagnement des propriétaires à la réalisation de travaux via son opérateur de PIADH

- communiquer sur le dispositif du PIADH lors des contacts qu'elle peut avoir avec les propriétaires bailleurs de bien non décent (flyers du dispositif).



En matière d'insalubrité, la CAFAM ne **peut suspendre le versement** des aides au logement que sur la base de l'arrêté préfectoral précisant que le ménage occupant n'est plus redevable des loyers à l'encontre du propriétaire bailleur.

ARTICLE 3 : L'article 6.1 de la convention intitulé: « Partenariat mis en place dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, très dégradé, non décent » est modifié et complété ainsi qu'il suit :

Les services de l'Etat ont mis en place un pôle de lutte contre l'Habitat Indigne dans le département des Alpes Maritimes qui a pour objectif d'avoir connaissance des situations d'habitat indigne et de mobiliser de manière collective et coordonnée les différents acteurs concernés(ARS, CAF, CCAS..etc) pour pouvoir intervenir sur ces situations.

Tous signalements ayant trait à des situations potentielles d'habitat indigne et dégradé sur le territoire communautaire devront transiter par le guichet unique de la DDTM pour ensuite être transmis :

- Au Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) des communes en étant dotées
- A la CAFAM pour tout ménage bénéficiant des aides au logement
- A l'opérateur en charge du suivi animation du PIADH pour les communes non dotées d'un SCHS et pour les ménages non bénéficiaire des aides au logement

En sens inverse, des signalements peuvent arriver directement auprès des services de l'Etat, ils seront réorientés vers l'un des trois acteurs cités préalablement.

Le SCHS, la CAFAM ou l'opérateur du PIADH , devra réaliser une visite du bien et caractériser la situation (estimation des situations présumées d'insalubrité, de péril, de risque de saturnisme, de danger et d'habitat non décent, et définition des interventions correspondantes).

Tous les résultats et investigations menées dans ce cadre devront faire l'objet d'un retour d'information à l'ensemble des partenaires du Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) : Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), Agence Régionale Santé (ARS), CAFAM, CASA et communes, afin que chaque partenaire concerné puisse lancer toute procédure relevant de ses compétences.

Cette information devra autant que possible faire état de :

- la définition des dysfonctionnements constatés,
- les caractéristiques du logement (surface habitable, typologie, niveau de loyer logement locatif),
- les procédures envisagées et/ou engagées,
- les coordonnées des propriétaires (et/ou du mandataire) et des occupants du bien considéré, ainsi que le numéro d'allocataire CAFAM le cas échéant.

L'opérateur en charge du suivi animation du PIG se devra, sur la base du pré diagnostic, de sensibiliser les propriétaires à la réalisation des travaux requis.

Des informations régulières entre partenaires seront mises en place au travers notamment des Comités Techniques du PIG, de la transmission des tableaux de bord de suivi des dossiers en cours ou toute autre réunion liées à une problématique spécifique. Ces informations sont destinées à évaluer les actions menées par chaque partenaire dans le cadre du traitement des signalements habitat indigne : déroulé de la procédure coercitive, résultats des actions de médiation mises en œuvre avec les propriétaires en vue de la réalisation de travaux de sortie d'indignité.

ARTICLE 4 : L'article 7.1.2 de la convention intitulé » Instances de Pilotage » est modifié ainsi qu'il suit :

Le pilotage et l'animation du PIG seront à double niveau, politique et technique. Les comités de pilotage et de suivi technique ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage en est assuré par la CASA, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

A. Comité de pilotage

Ce Comité de Pilotage sera présidé par le Président de la CASA, et/ou par le Vice-Président en charge de l'Habitat et du Logement accompagné du Délégué communautaire à l'habitat pour les communes du Haut Pays. Il est composé des personnes suivantes :

Représentants des 24 Communes de la CASA :

- Le(s) Maire(s) de(s) Commune(s) ou leur(s) représentant(s)

Représentants des partenaires institutionnels :

- Le Préfet ou son représentant :
 - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
 - Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS)
- Agence Régionale Santé (ARS)
- Le Président du Conseil Régional ou son Représentant
- Le Président du Conseil Général ou son Représentant
- Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat ou son Représentant
- Le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou son représentant

Peuvent être également invités à participer au COPIL

- Le Président de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) ou son représentant
- Les Directeurs des organismes d'Intermédiation Locative
- Les représentants d'Action Logement

Et tout autre partenaire invité par le Président ou son représentant

Il associera également la Direction Habitat Logement assurant le pilotage opérationnel du PIG.

Il sera chargé de :

- prendre connaissance du bilan annuel réalisé par l'équipe opérationnelle des résultats tant qualitatifs que quantitatifs du PIG,
- définir et de suivre les orientations du programme,
- arbitrer d'éventuelles propositions d'adaptation rendues nécessaires au vu des résultats et de l'évolution du contexte local ou national, ou permettant de remédier aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Le prestataire de suivi animation assurera conjointement avec la direction habitat logement de la CASA la présentation et l'animation des comités de pilotage. Ce Comité se réunira au lancement du programme et au terme de chaque année du programme.

Chaque réunion donnera lieu à un compte rendu établi par le prestataire et validé par le maitre d'ouvrage qui sera diffusé aux membres du Comité Pilotage.

B. Comité technique

Le Comité Technique est une instance chargée du suivi et de la mise en œuvre du plan d'action du PIADH. Il permettra un contact régulier avec l'opérateur en charge du suivi animation du PIADH.

Il est présidé par la Vice-Présidente déléguée à l'Habitat et au logement et le Délégué communautaire à l'habitat pour les communes du Haut Pays

Il est composé des personnes suivantes :

Représentants des 24 Communes de la CASA :

- Adjoints ou Conseillers Municipaux en charge de l'urbanisme et ou Développement Durable
- Adjoints ou Conseillers Municipaux en charge des affaires sociales et ou CCAS
- Techniciens en charge de l'urbanisme
- Techniciens en charge du social (CCAS)
- Techniciens en charge d'un SCHS

Représentants des partenaires institutionnels :

- Le Délégué de l'Agence Nationale de l'Habitat ou son Représentant
- Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- Agence Régionale Santé (ARS)
- **Le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales ou son représentant (CAFAM)**

Peuvent être également invités à participer au COTECH :

- Le Président de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) ou son représentant
- **Les Directeurs des organismes d'Intermédiation Locative**
- Les représentants d'Action Logement
- Les Fournisseurs d'Energie
- Les Espaces Info Energie (EIE)
- La Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH)
- Le Conseil Régional
- Le Conseil Général

Il associera également la Direction Habitat Logement assurant le pilotage opérationnel du PIADH. En tant que de besoin d'autres partenaires seront associés.

Le Comité Technique se réunit à minima trimestriellement afin de suivre les conditions de mise en œuvre de l'opération.

Il a à connaître des dossiers présentant une complexité particulière ou un intérêt particulier sur le plan social, économique ou architectural, notamment sur la thématique de la lutte contre l'habitat indigne, très dégradé et non décent. Le comité technique doit également permettre d'assurer le suivi de l'ensemble des signalements traités dans le cadre du PDLHI. Le comité constitue en ce sens un lieu d'échanges au sein duquel les membres peuvent émettre des avis et/ou des arbitrages. Par ailleurs, il permet de structurer la remontée des signalements permettant un suivi efficace des dossiers et actions d'accompagnement des communes.

De manière semestrielle, l'opérateur rendra compte en comité technique de l'avancement de l'opération (opérationnel, financier, communication, partenariat,...), ainsi que des difficultés rencontrées et des solutions propres pour y remédier.

Chaque réunion du comité technique donnera lieu à un compte rendu établi par le prestataire et validé par le maître d'ouvrage qui sera diffusé aux membres du Comité Technique.

ARTICLE 5 : L'article 7.2.2 de la convention, intitulé « Contenu des missions de suivi-animation » est modifié ainsi qu'il suit :

B. Missions spécifiques de l'équipe opérationnelle

Actions destinées à lutter contre l'habitat indigne et non-décent.

Sur chaque situation d'habitat indigne mise en exergue pour laquelle le propriétaire entend mettre en œuvre toutes démarches nécessaires à la disparition des désordres constatés, l'équipe opérationnelle diligentera un accompagnement renforcé des propriétaires pour la définition et le suivi du projet de travaux :

- Visite, état des lieux technique du logement et évaluation de la dégradation sur la base de la cotation de la grille d'insalubrité commune à l'ARS et l'Anah ou sur la grille d'évaluation de la dégradation de l'Anah,
- Etude de la faisabilité technique du projet et évaluation des conséquences sociales du traitement des situations : identification des besoins de travaux, établissement d'une proposition de programme, hiérarchisation des travaux, estimation des coûts afférents, réalisations des évaluations énergétiques, fiches de synthèse de l'évaluation globale,
- Assistance financière complète : élaboration de plans de financements prévisionnels et définitifs de l'opération, information et conseils sur les engagements de location spécifiques et études fiscales le cas échéant,
- Aide à la consultation d'entreprises, obtention des devis de travaux, et aide au suivi de l'opération au plan technique.

En matière d'habitat non décent, et dès lors que l'équipe opérationnelle aura à traiter une situation pour laquelle une consignation des aides au logement aurait été mise en place par la CAFAM dans le cadre de ses prérogatives, elle devra transmettre à la CAFAM :

- une copie de l'agrément délivré par l'Anah au propriétaire bailleur
- le rapport de visite effectué à l'issue de l'achèvement des travaux

Et ce afin de permettre à la CAFAM de procéder à la levée de la consignation des aides au logement dès lors que le propriétaire aura satisfait à ses obligations.

L'intervention de la commune (information et mise en œuvre de procédures le cas échéant) sera requise aux côtés de l'opérateur en présence de propriétaires récalcitrants et pour lesquels l'opérateur aurait rempli l'ensemble de ses missions, sans pour autant permettre un accord sur les travaux de la part du propriétaire.

L'opérateur devra prendre garde à assurer le droit des occupants et les obligations du propriétaire. En cas de nécessité de dispenser un accompagnement sanitaire et social renforcé (10 sur la totalité de l'opération), et suivant accord de la maîtrise d'ouvrage, il pourra être amené à établir un diagnostic de la situation sociale et économique des occupants des logements à

traiter. Il s'agira d'évaluer la situation économique, sociale et familiale des ménages et d'analyser les besoins, les souhaits et les modes d'habiter de la famille. Ce diagnostic sera effectué en collaboration avec les services sociaux locaux pour des ménages déjà connus par ces services.

La question de la nécessité d'un relogement temporaire ou définitif des occupants devra être abordée dès cette phase. En parallèle, il s'agira également d'accompagner le propriétaire dans la formulation d'offres de relogement/hébergement correctes, essayant d'éviter autant que faire se peut la défaillance de ce dernier. Le cas échéant, il pourra s'agir également pour l'opérateur de dispenser une aide à l'organisation des travaux en site occupé.

L'équipe opérationnelle devra également porter un appui particulier aux communes destinataires de signalements de non décence sur leur territoire, dès lors que celles-ci, non dotées de SCHS, seraient en difficulté pour traiter ces situations. En lien avec la CASA, elle sensibilisera les élus et techniciens des communes sur la procédure d'injonction au RSD : cas d'espèce rencontrés, responsabilité du maire, conséquences de la mise en œuvre de la procédure, etc..., et ce dès démarrage de l'opération, afin de s'assurer ultérieurement de leur collaboration dans la mise en œuvre des dites procédures.

Pour chaque cas d'espèce, signalement de non décence transmis à la commune, l'équipe opérationnelle réalisera :

- Une visite et un diagnostic du bien de sorte à caractériser la situation,
- Une information des partenaires associés (CAF, DDTM) sur la nature des désordres et les démarches mises en place,
- Un rapport détaillé à l'attention de la commune listant les infractions au RSD sur lequel la commune pourra prendre appui pour enjoindre le propriétaire de réaliser les travaux requis.

Afin qu'aucune situation de mal logement ne puisse perdurer l'équipe appuiera la collectivité, à l'aide des partenaires concernés, à prendre toute décision utile quant au suivi de l'engagement d'une procédure coercitive sur un bien, qu'il s'agisse d'un immeuble dans son entier, ou de parties privatives.

Plus globalement, pour mener à bien ces actions de lutte contre l'habitat indigne, l'équipe fera appel aux différents services et institutions qui ont engagé localement un partenariat, visant à articuler leurs actions dans le but de repérer et tenter de remédier aux situations de logements dégradés.

En ce qui concerne le relogement des ménages et dans le cadre de l'article L-521-3-2 du CCH, la collectivité (CASA) s'appuiera sur la Commission Communautaire d'attribution pour trouver des solutions de relogement.

ARTICLE 6 : L'article 9 de la convention intitulé « Durée de la convention » est modifié ainsi qu'il suit :

La présente convention, rendue exécutoire le 5 août 2015, prendra fin le 11 décembre 2018, date d'échéance du marché de suivi animation.

Elle pourra être prolongée de deux ans. Cette décision devra intervenir dans la 3^{ème} année, après un bilan examiné en COPIL et être prise par l'ensemble des co-financeurs.

ARTICLE 7 : Les autres articles de la convention initiale demeurent inchangés.

ARTICLE 8 : Le présent avenant n° 1 entre en vigueur à compter de la réception en Sous-Préfecture de la délibération du Conseil Communautaire approuvant sa mise en œuvre. Il expirera au plus tard le 11 décembre 2018.

Fait en trois exemplaires le

Pour l'Etat,

Pour l'Agence Nationale de l'Habitat,

Pour la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis,
Délégataire des aides à la pierre et Maître d'ouvrage,

Le Président,

Le Président du Conseil Régional PACA

Jean LEONETTI

Christian ESTROSI

Le Directeur Général de la Caisse d'Allocations Familiales
des Alpes Maritimes,

Yves FASANARO.



ANNEXE 6

à la convention initiale du PIADH, modifiée par avenant n° 1

PROGRAMME INTERCOMMUNAL D'AMÉLIORATION DURABLE DE L'HABITAT

2015-2018

(PROGRAMME D'INTERET GENERAL)

Règlement intérieur des aides financières CASA
et des avances faites pour le compte
de la Région PACA

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général, la CASA et la Région PACA s'engagent à accompagner les propriétaires de logements privés dans la réhabilitation de leur patrimoine, en leur accordant des aides financières (subventions et primes) sur fonds propres.

Le présent règlement définit le montant des aides financières et de leurs modalités d'attribution.

Pour toutes demandes de subventions adressées à la CASA également éligibles aux aides de l'Anah, les conditions générales d'instruction obéissent à la réglementation Anah (travaux subventionnables, plafond de travaux subventionnables) Pour toute autre demande de subventions, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des dossiers sont définies dans le présent règlement.

A. Aides de la CASA

La CASA apporte une aide financière aux propriétaires privés en accordant les aides de l'Anah , sous la forme d'une **subvention** à laquelle peut s'ajouter **des primes**.

- Les taux de subvention applicables dépendent de la nature des travaux, des ressources des ménages pour les propriétaires occupants et du type de conventionnement du logement retenu par les propriétaires bailleurs
- La subvention est calculée sur la base d'un coût de travaux subventionnables HT, encadré par un plafond tel que défini par l'Anah
- Les primes sont attribuées au logement

Pour pouvoir bénéficier d'une aide financière de la CASA, le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans à la date où la décision d'accorder la subvention est prise.

Les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention. Les travaux doivent être compris dans la liste des travaux recevables tels que défini par l'ANAH (sauf pour les logements inscrits dans le dispositif du conventionnement sans travaux). Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.

a. en faveur des propriétaires occupants

Les aides de la CASA bénéficient aux propriétaires occupants sous les conditions suivantes :

Conditions d'octroi :

- Propriétaires occupants relevant **des plafonds de ressources modestes et très modestes** tels que définis par l'Anah
- **Propriétaires occupants leur logement à titre de Résidence Principale et justifiant de l'acquisition de leur logement depuis plus de 5 ans**

A noter que les propriétaires occupants réalisation des travaux d'autonomie ne sont pas soumis à la règle des 5 ans ci-dessus énoncée.

Type de travaux :

Les aides sont accordées sur les parties privatives:

- tout type de travaux réalisés (travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ainsi que les travaux d'amélioration).
- Les aides sont accordées pour les parties communes. Les copropriétaires occupants éligibles pourront également être aidés au financement de leur quote part pour la réalisation de travaux en parties communes, dans le cadre des aides individuelles

Les aides :

- Les aides sont octroyées sous forme de subventions. Les taux varient selon la nature des travaux et les plafonds de ressources des ménages.
- La subvention est calculée sur la base d'un coût de travaux subventionnables HT, encadré par un plafond défini par l'Anah :
 - 50 000 € HT pour tout projet de travaux lourds sur logement indigne ou très dégradé,
 - 20 000 € HT pour les projets de travaux d'amélioration visant à répondre à une autre situation.

Les aides de la CASA sont plafonnées dans la limite d'un montant global d'aides financières sur le coût de travaux subventionnables TTC.

Les précisions suivantes sont apportées :

- Les aides de la CASA s'entendent des subventions et primes,
- Le montant global d'aides financières pris en compte s'entend des aides, allouées par l'ensemble des partenaires au PIADH (Anah, Casa, Région),

		PO ressources "très modestes"	PO ressources «modestes»
	Taux de subvention	30%	15%
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne	Plafonnement dans la limite d'un montant global d'aides financières* sur coût de travaux subventionnables TTC	80%	75%
	Taux de subvention	30%	15%
Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé	Plafonnement dans la limite d'un montant global d'aides financières* sur coût de travaux subventionnables TTC	80%	75%
	Taux de subvention	20%	10%
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat – petite LHI	Plafonnement dans la limite d'un montant global d'aides financières* sur coût de travaux subventionnables TTC	80%	75%
Travaux pour l'autonomie de la personne	Taux de subvention	20%	10%
	Taux de subvention	20%	10%
Travaux de lutte contre la précarité énergétique permettant l'obtention d'un gain énergétique ≥ 25 %	Plafonnement dans la limite d'un montant global d'aides financières* sur coût de travaux subventionnables TTC	80%	75%

Il pourra être procédé à l'écèlement des aides, cet écèlement étant réparti à parts égales entre l'Anah et la CASA, au besoin la Région. La CASA procédera à l'écèlement de ses aides prioritairement sur les primes allouées. (Cf exemples ci-dessous)

Dossier POTM énergie / Littoral				Dossier POTM LTD / Moyen Pays Gain énergétique > 30%				Dossier POTM LTD / Moyen Pays Gain énergétique < 30%			
Coût travaux HT			14 400 €	Coût travaux HT			36 000 €	Coût travaux HT			36 000 €
Coût travaux TTC			15 192 €	Coût travaux TTC			37 980 €	Coût travaux TTC			37 980 €
Aides financières estimées				Aides financières estimées				Aides financières estimées			
Anah (Subv)		50%	7 596 €	Anah (subv)		50%	18 000 €	Anah	50% subv.		18 000 €
Etat		Prime	3 500 €	Etat		Prime	3 500 €	Etat	Prime		3 000 €
CASA	Subv.	20%	3 038 €	CASA	Subv.	30%	10 800 €	CASA	Subv.	30%	10 800 €
	ASE	Prime	500 €		ASE	Prime	500 €		ASE	Prime	0 €
REGION PACA		10%	1 519 €	REGION PACA		15%	5 400 €	REGION PACA		15%	5 400 €
TOTAL			16 153 €	TOTAL			38 200 €	TOTAL			37 200 €
Aides financières allouées après écrêtement				Aides financières allouées après écrêtement				Aides financières allouées après écrêtement			
Somme à écrêter = 16153 € - 12 154 €			3 999 €	Somme à écrêter = 38 200 € - 30 384 €			7 816 €	Somme à écrêter = 37 200 € - 30 384 €			6 816 €
Anah		37%	5 597 €	Anah		39%	14 092 €	Anah	41%		14 592 €
Etat		Prime	3 500 €	Etat		Prime	3 500 €	Etat	Prime		3 000 €
CASA	CASA	13%	2 038 €	CASA	CASA	24%	8 528 €	CASA	CASA	24%	8 528 €
	ASE - Ecrêtement prioritaire sur ASE	Prime	0 €		ASE - Ecrêtement prioritaire sur ASE	Prime	0 €		ASE	Prime	0 €
REGION PACA		6,70%	1 019 €	REGION PACA		12%	4 264 €	REGION PACA		12%	4 264 €
TOTAL (dans la limite de 80 % du montant subventionnable TTC)			12 154 €	TOTAL (dans la limite de 80 % du montant subventionnable TTC)			30 384 €	TOTAL (dans la limite de 80 % du montant subventionnable TTC)			30 384 €
Reste à Charge propriétaire				Reste à Charge propriétaire				Reste à Charge propriétaire			
3 038 €				7 596 €				7 596 €			
soit 13,4 % de subvention CASA				soit 22,4 % de subvention CASA				soit 22,4 % de subvention CASA			
Méthode de calcul				Méthode de calcul				Méthode de calcul			
50 % de 3999 € = 1999 €				50 % de 7816 € = 3908 €				50 % de 6 816 € = 3408 €			
7 596 € - 1999 € = 5597 €				18 000 € - 3908 € = 14 092 €				18000 € - 3408 € = 14 592 €			
5597 € + 3500 € = 9097 €				14092 € + 3500 € = 17592 €				14196 € + 3000 € = 17 592 €			
12 154 € - 9097 € = 3057 €				30 384 € - 17 592 € = 12 792 €				30 384 € - 17592 € = 12 792 €			
1057 € : 3 = 1019€				12792 € : 3 = 4264 €				12 792 € : 3 = 4 264 €			
1019 x2 = 2038 €				4264 € x 2 = 8528 €				4 264 € x 2 = 8 528 €			

Toutefois, pour des raisons tenant à l'intérêt économique, social, architectural ou encore financier du projet de réhabilitation, la CASA pourra décider d'aller au-delà du plafonnement établi.

Cette modulation du plafond s'opérera sur proposition motivée de l'opérateur, dans le respect des enveloppes budgétaires arrêtées en fonction de la réalisation des objectifs et fera l'objet d'une validation commune en Bureau Communautaire et Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.

● **Prime « Aide de Solidarité Ecologique »**

La CASA marque son engagement en faveur des économies d'énergie en subventionnant les travaux d'amélioration significative de la performance énergétique **sur DPE en fin de travaux et l'obtention d'un gain énergétique minimum de $\geq 30\%$** , en abondant l'Aide de Solidarité Ecologique versée par l'Etat au titre du « Programme Habiter Mieux ».

Cet abondement est variable selon que le projet concerné se situe sur le secteur du Haut Pays ou du Moyen Pays / Littoral, avec une valorisation pour les réhabilitations situées sur des communes (Courmes, Caussols, Cipières, Coursegoules, Gréolières, Bezaudun les Alpes, Bouyon, Les ferres, Consegudes, Roquesteron Grasse).

Si après travaux, le propriétaire occupant n'atteint pas les $\geq 30\%$ de gain, **il ne pourra pas prétendre à la prime ASE CASA, mais bénéficiera d'un taux de subvention** correspondant à ses plafonds de ressources.

Les aides mises en place par la CASA sont les suivantes **en matière de primes pour lutter contre la précarité énergétique**

		PO ressources "très modestes"	PO ressources «modestes»
Obtention d'un gain énergétique $\geq 30\%$ Secteur Haut Pays	Aide de Solidarité Ecologique	1 500 €	500 €
Obtention d'un gain énergétique $\geq 30\%$ Secteur Littoral Moyen Pays	Aide de Solidarité Ecologique	500 €	500 €

b. En faveur des propriétaires bailleurs

1-Conditions d'octroi des aides

La CASA subventionne les propriétaires privés réalisant des travaux d'amélioration sur leur patrimoine et s'engageant dans le conventionnement de leur bien, en abondant les aides de l'Anah.

2-Type de travaux :

Les aides aux propriétaires bailleurs sont accordées pour :

- La réalisation de travaux d'amélioration
- la réalisation de travaux sur parties privatives,
- la réalisation de travaux sur parties communes projetés par une copropriété, dans le cadre d'un dossier individuel de demande d'aides financières. Dans ce cas, le propriétaire devra justifier de l'ensemble des conditions lui permettant de bénéficier des aides (conventionnement de son propre logement,...) et notamment de l'évaluation énergétique si les travaux permettent d'améliorer les performances du bâti et de ses équipements.

3 – Les aides :

Les aides financières sont attribuées sous forme de subvention, en fonction du conventionnement retenu et selon la nature des travaux, à laquelle peuvent être ajoutées des primes

3.1 -Les subventions

Elles sont calculées sur la base d'un coût de travaux subventionnables, ce coût étant plafonné par l'Anah à :

- 1 000 € HT / m² de surface habitable fiscale dans la limite de 80 m² par logement pour tout projet de travaux lourds sur logement indigne ou très dégradé,
- 750 € HT / m² de surface habitable fiscale dans la limite de 80 m² par logement pour tout projet de travaux d'amélioration visant à répondre à une autre situation.
-

● **Subvention Conventionnement sans travaux éligible aux aides de l'Anah**

La CASA appuie son engagement en faveur de la production de logements conventionnés sociaux et très sociaux. Dans ce cadre, elle subventionne la réalisation de travaux de mises aux normes sur des logements peu dégradés (ID < 0.35) en l'absence de projection de gain énergétique ≥ 35%).

Les travaux subventionnables dans ce cas d'espèce sont tous travaux destinés à l'amélioration de l'habitat répondant à la liste des travaux recevables par l'ANAH.

Ainsi, les conditions d'octroi de la subvention à la réalisation de travaux sur logement peu dégradé sont :

- ✓ L'engagement du propriétaire dans la réalisation de travaux d'amélioration et de mise aux normes sur logement peu dégradé, dont l'indice de dégradation sur grille Anah est inférieur à 0.35, le projet ne permettant pas par ailleurs l'obtention d'un gain énergétique significatif permettant l'éligibilité au dispositif Anah
- ✓ L'engagement du propriétaire à conventionner son logement pour une durée minimum de 6 ans, en loyer conventionné social ou très social, via la signature d'une convention sans travaux avec l'Anah.

Le versement par la CASA de ladite subvention est conditionné à la signature du conventionnement sans travaux par le propriétaire avec l'Anah.

● **Subvention - Conventionnement à loyer intermédiaire :**

Les logements à loyers intermédiaires sont financés suivant les cas d'espèce, aux conditions cumulatives suivantes :

- Ces logements doivent appartenir à un projet plus global permettant par ailleurs la réhabilitation de logements conventionnés très sociaux et sociaux (un minimum de 50% de LCTS et/ou LCS dans le projet étant requis pour le financement de LI),
-
- Ces logements répondent exclusivement aux catégories de travaux suivantes :
 - o travaux d'amélioration sur logement moyennement dégradé ($0.35 < ID < 0.55$)
 - o travaux d'amélioration sur logement peu dégradé permettant un gain énergétique $\geq 35\%$
 - o travaux d'amélioration permettant la mise en décence du logement suite à la mise en œuvre d'une procédure RSD, ou d'un contrôle CAF,
 - o travaux de transformation d'usage.

Nb : Les propriétaires bailleurs qui feraient le choix d'un conventionnement en loyer intermédiaire, alors que le quota de 6 logements (objectifs fixés dans la présente convention) serait atteint, ceux-ci ne bénéficieront pas du suivi animation réalisé par l'opérateur désigné par la CASA.

3-2 Les primes spécifiques

● Prime de Réduction de Loyer par la CASA

La CASA favorise le conventionnement social voire très social des logements situés sur les secteurs marqués par une forte tension du marché locatif. Les propriétaires bailleurs de biens situés sur ces secteurs peuvent prétendre à l'attribution d'une prime dite de réduction de loyer dès lors que les conditions suivantes sont remplies :

- ✓ Le propriétaire s'engage dans la réalisation de travaux lourds ou travaux d'amélioration donnant lieu à l'octroi d'une subvention en principal,
- ✓ Le propriétaire s'engage à conventionner son logement pour une durée minimum de 9 ans, en **loyer conventionné social ou très social**, via la signature d'une convention avec l'ANAH,
- ✓ Le bien, objet de la demande de subventions se situe en secteur de **tension du marché** locatif, qu'il soit situé en zone A (zonage de Robien), ou que la tension de marché locatif ait été définie par la CASA dans le cadre de la mise en œuvre de son Observatoire des Loyers,
- ✓ Le propriétaire accorde à la CASA un droit de réservation dans les conditions ci-après définies pour l'attribution du bien réhabilité objet de la demande.

Pour tous logements dont la superficie **est supérieure ou égale à 40 m²**, l'aide de la CASA se porte à **25€/m² de surface habitable fiscale**, venant abonder l'aide de l'Anah d'un montant de 75€ / m² de surface habitable fiscale.

Pour tous logements dont la superficie **est inférieure à 40 m²**, l'aide de la CASA se porte à **35€/m² de surface habitable fiscale, venant** alors abonder l'aide de l'Anah s'élevant à 105€/m².

- **prime de réduction de loyer et droit de réservation de la CASA**

Tout propriétaire bailleur requérant l'attribution de la prime de réduction de loyer pour un **conventionnement social**, s'engage à réserver prioritairement l'attribution de son logement réhabilité à un ménage désigné par la CASA. L'exercice du droit de réservation entre la Préfecture et la CASA se définit comme suit :

Engagement de conventionnement du propriétaire	Prime réduction loyer		Prime spécifique de réservation Anah	Exercice du droit de réservation			Attribution du logement réservé
	Prime réduction loyer Anah	Prime de réduction loyer CASA		CASA	Préfecture	Organisme Agréé	
LCS	OUI	OUI	NON	OUI	NON	NON	Tout ménage sous plafonds de ressources répondant aux caractéristiques du logement
LCS avec engagement de location du bien à un organisme agréé en vue de sa sous location à un « ménage prioritaire »	OUI	OUI	NON	NON	NON	OUI	Ménage prioritaire au sens de l'article L 441-2-3 du CCH (dans le cadre du DALO, du PDALPD ou de la lutte contre l'habitat indigne)
LCS	NON	NON	NON	NON	NON	NON	
LCTS	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON	Ménage prioritaire au sens de l'article L 441-2-3 du CCH (dans le cadre du DALO, du PDALPD ou de la lutte contre l'habitat indigne)
LCTS	OUI	OUI	NON	NON	OUI	NON	Ménage prioritaire au sens de l'article L 441-2-3 du CCH (dans le cadre du DALO, du PDALPD ou de la lutte contre l'habitat indigne)
LCTS avec engagement de location du bien à un organisme agréé en vue de sa sous location à un « ménage prioritaire »	OUI	OUI	NON	NON	NON	OUI	Ménage prioritaire au sens de l'article L 441-2-3 du CCH (dans le cadre du DALO, du PDALPD ou de la lutte contre l'habitat indigne)

Dans certains cas, les propriétaires bailleurs s'engageant dans un conventionnement social ou très social de leur logement pourront prétendre à l'attribution de la prime de réduction de loyer, **sans que la CASA n'ait à exercer son droit de réservation**. Il s'agit des cas suivants :

- ✓ Le logement réhabilité est un logement occupé, le locataire en place, maintenu dans les lieux à l'issue du projet de réhabilitation, répondant aux conditions de ressources édictées dans le cadre du conventionnement,
- ✓ Le propriétaire bailleur s'engage à louer son bien à un organisme agréé en vue de sa sous location à des « ménages prioritaires »,

Modalités d'exercice de son droit de réservation par la CASA

La CASA, au travers de ses guichets logement, s'engage à louer ou à faire louer selon les règles générales de l'ANAH (soit 9 ans) les logements ayant bénéficié d'une prime CASA de réservation de loyer dans le cadre du PIADH à des personnes répondant aux plafonds de ressources de l'Anah.

Le bailleur informe par écrit (courrier) la direction Habitat logement de la CASA de la disponibilité locative du logement. En retour la CASA lui propose un ou plusieurs locataires potentiels, Le propriétaire bailleur exerce une option en retenant l'un des ménages parmi le choix proposé.

Si aucune proposition n'est faite par la CASA ou les guichets logements des communes de la CASA, dans le mois suivant la date d'arrivée à la CASA de la notification de la vacance, l'opérateur ou le propriétaire bailleur pourra retenir de sa propre initiative des locataires sous réserve qu'ils remplissent les conditions de ressources de l'ANAH.

En cas de départ du locataire, le bailleur informe par écrit (courrier) la direction Habitat logement de la CASA de la vacance du logement qui lui fait de nouvelles propositions de locataires selon les modalités définies ci-avant.

Si la procédure n'est pas respectée, la CASA pourront exiger le reversement des financements accordés selon les modalités prévues par le présent règlement.

Une convention entre le propriétaire bailleur et la CASA **dont le modèle type est joint en annexe du présent règlement intérieur**, détermine les conditions de gestion, d'attribution des logements et de présentation des locataires aux propriétaires ou le cas échéant aux gestionnaires.

● **Prime vacance :**

La CASA incite les propriétaires à remettre sur le marché leur patrimoine vacant en instituant au profit de ces derniers une prime spécifique.

Les conditions d'octroi de la prime de sortie de vacance sont :

- ✓ La justification par le propriétaire d'une vacance du bien d'au moins un an à la date de dépôt du dossier de demande d'aides financières,
- ✓ L'engagement du propriétaire
 - à réaliser sur son bien tous travaux de mise aux normes de confort et de décence permettant une remise sur le marché locatif, donnant lieu à l'octroi d'une subvention en principal,
 - à conventionner son logement avec l'Anah pour une durée minimum de 9 ans, en respectant les plafonds de loyers conventionnés très sociaux ou sociaux.

Afin de justifier de la vacance du bien, le propriétaire devra remettre un document indiquant clairement l'adresse de l'immeuble concerné ainsi que les dates de vacance ou la période visée par le certificat permettant d'établir avec certitude la vacance du bien :

- certificat ou attestation délivrée par les services des Eaux ou ceux de GDF ou EDF faisant état d'une absence de compteur ou d'une faible consommation,
- une copie de factures faisant apparaître une faible consommation de fluides (uniquement en cas de refus des services mentionnés ci-dessus de délivrer une attestation)
- un certificat de non-imposition à la taxe d'habitation délivrée par le centre des impôts
- un avis d'imposition à la taxe d'habitation sur les logements vacants,
- une attestation notariée précisant que l'immeuble et/ou le logement en question a été acquis libre de toute occupation,
- une attestation datée et signée de l'opérateur constatant l'état de vacance ou constatant que l'état de délabrement, de vétusté et d'abandon de l'immeuble ou du logement permet d'attester d'une vacance certaine de plus d'un an

Cette prime forfaitaire par logement vacant remis sur le marché est susceptible d'être allouée quel que soit le projet de travaux. Elle est cumulable avec l'ensemble des aides financières susceptibles d'être octroyées pour chaque type de dossier instruit. Elle ne peut être attribuée qu'une seule fois en cas de division par le propriétaire du logement

Elle ne peut être octroyée dans les cas suivants :

- projets de travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne,
- logement moyennement dégradé (« MD »)
- logement faisant l'objet d'une obligation de mise en conformité RSD/règles de décence
- logement faisant l'objet d'un conventionnement sans travaux.

● **Prime « Aide de Solidarité Ecologique »**

La CASA incite les bailleurs à réaliser des travaux de rénovation thermique permettant une maîtrise des charges d'énergie des locataires. La mise en œuvre de cette aide sera variable suivant le secteur géographique considéré (valorisation sur les communes du haut pays) et le niveau de conventionnement pratiqué (valorisation pour l'engagement de conventionnement très social).

Cette aide financière spécifique, dite Aide de Solidarité Ecologique, est attribuée aux propriétaires bailleurs répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- ✓ réalisation de travaux d'économie d'énergie permettant d'améliorer la performance énergétique du logement ou du bâtiment (dans le cas de travaux en parties communes d'au moins 35% de gain énergétique que le projet de travaux porte uniquement sur des travaux d'amélioration de la performance énergétique, ou que ceux-ci viennent en complément de la réalisation de travaux lourds sur logement indigne ou très dégradé, travaux éligibles à l'octroi de l'ASE par l'Etat),
- ✓ engagement du propriétaire bailleur à conventionner son logement avec l'Anah pour une durée minimum de 9 ans, en respectant les plafonds de loyers conventionnés très sociaux ou sociaux.

L'aide est cumulable avec les autres aides financières susceptibles d'être engagées suivant le projet de travaux.

3.3 Synthèse des aides mises en place par la CASA, pour les propriétaires bailleurs :

		Loyer conventionné Très Social	Loyer Conventionné Social	Loyer Intermédiaire
Nature des travaux	Taux de subventions	15%	10%	
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne	Prime de sortie de vacance	1 000 €		-
Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé	Taux de subventions	18%	13%	-
	Prime de sortie de vacance	1 000 €		
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l’habitat – petite LHI	Taux de subventions	15%	10%	-
	Prime de sortie de vacance	1 000 €		-
Travaux pour l’autonomie de la personne	Taux de subventions	15%	10%	5%
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (« MD »)	Taux de subventions	15%	10%	5%
Travaux de lutte contre la précarité énergétique / gain énergétique ≥ 35 %	Taux de subventions	15%	10%	5%
	Prime de sortie de vacance	1 000 €		-
Travaux suite procédure RSD – Contrôle décence – Transformation d’usage	Taux de subventions	15%	10%	5%
Travaux sur logement peu dégradé (ID < 0.35 – gain énergie<35%)	Taux de subventions	45%	40%	-
	plafond maxi	3 000 €		
Réduction de loyer, tous types de travaux	Prime logement ≥ 40 m²	25€ / m² SHF		-
	Prime logement < 40 m²	35€ / m² SHF		-
Obtention d’un gain énergétique ≥ 35% Secteur Haut Pays	Aide de Solidarité Ecologique	1 500 €		-
Obtention d’un gain énergétique ≥ 35 % Secteur Moyen Pays / Littoral	Aide de Solidarité Ecologique	1 000 €		-

Exemples de financement de propriétaires bailleurs :

Dossier PB Moyennement Dégradé Sans ASE LCTS PRL (sans réservation)			Dossier PB Très dégradé Avec ASE PRL (sans réservation)			Dossier PB Peu dégradé		
Logement 60 m ²			Logement 60 m ²					
Coût travaux HT		42 000 €	Coût travaux HT		72 000 €	Coût travaux HT		5 000 €
Coût travaux TTC		46 200 €	Coût travaux TTC		75 960 €	Coût travaux TTC		5 500 €
Aides financières estimées			Aides financières estimées			Aides financières estimées		
Anah	Subv. 25%	10 500 €	Anah	Subv. 35%	25 200 €	Anah	Subv. 35%	0 €
	PRL	4 500 €		PRL	4 500 €		PRL	0 €
	Réservation	0 €						
Etat		0 €	Etat		2 000 €	Etat		0 €
CASA	Subv. 15%	6 300 €	CASA	ASE	1 000 €	CASA	ASE	0 €
	PRL	1 500 €		Subv. 15%	10 800 €		Subv. 10%	2 250 €
				PRL	1 500 €		Plafond	3 000 €
REGION	Subv. 7.5 %	3 150 €	REGION	Subv. 7.5%	5 400 €	REGION	Subv. 5%	0 €
PACA	Prime création LCTS	2 200 €	PACA	Prime création LCTS	2 200 €	PACA	Prime création LCTS	0 €
TOTAL		28 150 €	TOTAL		52 600 €	TOTAL		2 250 €
Reste à Charge propriétaire			Reste à Charge propriétaire			Reste à Charge propriétaire		
		18 050 €			23 360 €			3 250 €
					28 760 €			3 500 €
% des aides CASA = 16,8 %			% des aides CASA en LCTS= 17,5 %			% des aides CASA en LCTS= 40,9%		
			% des aides CASA en LCS= 12,7 %			% des aides CASA en LCS= 36,3 %		

B. Les Aides de la Région Provence Alpes Côte d'Azur

La Région s'engage à participer financièrement aux projets des propriétaires en complément des aides de la CASA. La CASA s'engage pendant toute la durée de l'opération à réaliser la gestion et l'attribution des subventions pour la Région, dans les conditions définies par la convention de financement bipartite qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la CASA de l'aide régionale relative aux propriétaires occupants et bailleurs, et les conditions de leur remboursement par la Région.

L'assiette de calcul des aides de la Région est identique à celle de la CASA et représente le coût de travaux subventionnables HT tel que défini dans la réglementation Anah.

Les subventions sont calculées suivant application d'un taux de subventions sur coût de travaux, subventions auxquelles peuvent s'ajouter des primes.

Toutes les primes sont attribuées au logement.

a. En faveur des propriétaires occupants

L'aide de la Région bénéficie aux propriétaires occupants respectant :

- **les plafonds de ressources très modestes** tels que l'Anah les définit pour tous types de travaux réalisés, excepté travaux réalisés sur logements ne permettant pas **un gain énergétique significatif égal ou supérieur à 38%**,
- les plafonds de **ressources modestes** uniquement si le niveau de performance atteint est **BBC rénovation**.

La Région subventionne les propriétaires privés en abondant les aides de l'Anah et de la CASA sur fonds propres, intervenant, sur le taux de subvention, à hauteur de 50% de l'intervention du maître d'ouvrage ; l'intervention de la CASA devant représenter au moins 10% des travaux subventionnables .

Les subventions sont calculées sur la base d'un coût de travaux subventionnables, encadré par un plafond. La Région finance les travaux éligibles en attribuant aux propriétaires des subventions et primes. Le taux de subvention sur coût de travaux subventionnables peut varier de 7.5 à 15% suivant les ressources du propriétaire et la nature projet de travaux.

		PO ressources "très modestes"	PO ressources «modestes»
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne	Taux de subvention	15%	7.5%
Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé	Taux de subvention	15%	7.5%
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat – petite LHI	Taux de subvention	10%	5%
Travaux pour l'autonomie de la personne	Taux de subvention	10%	5%
Travaux de lutte contre la précarité énergétique permettant l'obtention d'un gain énergétique $\geq 25\%$	Taux de subventions	10%	5%

Ces subventions peuvent être majorées par **des primes** :

- **une prime « facteur 2 »** si le gain est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie : 10% des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €
- **une prime « transition énergétique »** si le niveau de performance atteint est BBC rénovation : 10% des travaux compris entre 20 000€ et 40 000 €. Seule cette prime est mobilisable pour les propriétaires occupants modestes.

Pour les seuls **travaux d'adaptation des logements** aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : **10% du montant des travaux subventionnables** retenus à ce titre par l'Anah et représentant au minimum 8 000 €. Cette aide n'est pas conditionnée à un gain énergétique minimum.

b. En faveur des propriétaires bailleurs

La Région définit comme **prioritaire la production de logements à loyers maîtrisés sociaux et très sociaux**. Aussi, les logements à loyers libres et loyers intermédiaires ne sont pas subventionnés par la Région.

La Région subventionne les propriétaires bailleurs en abondant les aides de l'Anah et de la CASA sur fonds propres, intervenant, sur le taux de subvention, à hauteur de 50% de l'intervention du maître d'ouvrage ; l'intervention de la CASA devant représenter au moins 10% des travaux subventionnables

Les subventions sont calculées sur la base d'un coût de travaux subventionnables, ce coût étant plafonné par l'Anah. La Région finance les travaux éligibles en attribuant aux propriétaires des subventions et primes. Le taux de subvention sur coût de travaux subventionnables peut varier de 5 à 9% suivant le conventionnement du logement et la nature du projet de travaux.

		Loyer conventionné Très Social	Loyer Conventionné Social
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne	Taux de subventions	7.5%	5%
Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé	Taux de subventions	9%	6.5%
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat – petite LHI	Taux de subventions	7.5%	5%
Travaux pour l'autonomie de la personne	Taux de subventions	7.5%	5%
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (« MD »)	Taux de subventions	7.5%	5%
Travaux de lutte contre la précarité énergétique / gain énergétique ≥ 35 %	Taux de subventions	7.5%	5%
Travaux suite procédure RSD – Contrôle décence – Transformation d'usage*	Taux de subventions	7.5%	5%

En complément, cette subvention peut être majorée par **des primes** :

- **une prime « production de logements »** en cas de remise sur le marché d'un logement **vacant et indigne ou très dégradé** : 5% du montant des travaux
- **une prime « transition énergétique »** si le niveau de performance atteint est BBC rénovation : 10% des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €.

La Région définit comme prioritaire la production de logements à loyers maîtrisés. Aussi, les logements à loyers libres et loyers intermédiaires ne sont pas subventionnés par la Région.

C- constitution du dossier de demande de subvention

1. Dépôt du dossier :

La demande de subvention auprès de la CASA et de la région PACA doit être déposée auprès de la CASA, au siège 449 Route des Crêtes – BP 43 – 06901 Sophia Antipolis Cedex ou l'antenne Logement d'Antibes – 690 Route de Grasse – Résidence les Allées Grenadine BT D – 06600 Antibes

Le contenu :

Le dossier de demande de subvention doit comporter les éléments suivants :

- les imprimés CASA de demande d'aide renseignés ;
- la preuve de la propriété du logement
- le dossier technique comprenant:
 - pour les travaux d'un montant > à 20 000 €, des devis estimatifs des travaux d'au moins deux entreprises
 - pour les travaux d'un montant < à 20 000 €, la CASA se réserve le droit, si elle le juge nécessaire, de solliciter 2 devis
- les plans et croquis nécessaires à la compréhension du projet, l'évaluation énergétique avant travaux et l'évaluation énergétique projetée après travaux ;
- l'avis d'imposition sur le revenu, uniquement pour les propriétaires occupants ;
- pour les propriétaires bailleurs : la convention à loyer intermédiaire, social ou très social. (cf. modèle ANAH)

2. Instruction du dossier CASA

- À réception de votre dossier, le service instructeur délivre un récépissé de dépôt. Si le dossier est incomplet, il invitera le propriétaire à fournir les pièces manquantes.
- Après vérification de la recevabilité du dossier et étude des pièces, le service instructeur calcule le montant de la subvention qui pourra être attribuée au propriétaire. Celle-ci est déterminée en fonction des devis fournis par les entreprises.

3. • La décision d'attribution subvention CASA :

La décision d'attribution de la subvention est prise par le président de la CASA après avis préalable du comité technique (et/ou CLAH) et décision du bureau communautaire CASA. Le service instructeur notifie la décision de financement en cas d'agrément et indique au propriétaire le montant prévisionnel de la subvention qui lui est réservée.

4. Le paiement de la subvention CASA :

- Le versement d'acomptes n'est pas possible pour les aides de la CASA.
- Une fois les travaux effectués, la demande de paiement doit être accompagnée des factures d'entreprises, notes d'honoraires et, le cas échéant, des pièces permettant de vérifier les conditions de location des logements.

- Le montant de la subvention à payer est calculé sur la base de ces documents. Il ne peut être supérieur au montant annoncé lors de la décision d'octroi. Le paiement est effectué par virement.

En cas de décès du propriétaire, au moment du versement de la subvention, la CASA se conformera à la Règlementation de l'Anah .

5. Les contrôles, reversements et sanctions

Tout propriétaire ayant obtenu une subvention de la CASA doit s'engager à avertir la CASA par écrit de la vente du logement subventionné ou du changement de ses conditions d'occupation. Selon les cas, un remboursement de la totalité ou d'une partie de la subvention pourra être demandé au propriétaire.

Quand une subvention a été accordée, la CASA peut contrôler le respect des engagements pris par les propriétaires, qui doivent s'y soumettre en s'engageant à communiquer à tout moment les documents nécessaires. En cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse, le bénéficiaire d'une subvention de la CASA s'expose à certaines sanctions. Ces sanctions peuvent être des sanctions pécuniaires et/ou une interdiction de déposer une nouvelle demande d'aide pendant une durée de cinq ans.

6. Les contestations et recours

La décision peut être contestée par le propriétaire dans un délai maximum de deux mois.

N° de dossier :

Date de dépôt :

Cadre réservé à la CASA

CONVENTION

Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis / Propriétaire Bailleur
pour le conventionnement d'un logement à loyer social

ENTRE

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis représentée par,,
agissant au nom et pour le compte de ladite Communauté d'Agglomération en vertu de la délibération
du bureau communautaire du

D'UNE PART

ET

M....., propriétaire bailleur, demeurant
à

D'AUTRE PART

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1- OBJET DE LA CONVENTION

Par délibération du 15 décembre 2014, le Conseil Communautaire a approuvé le principe de la mise en place d'un dispositif d'amélioration du parc privé pour la période 2016-2018 dénommé **Programme Intercommunal d'Amélioration de l'Habitat (PIADH)** sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

Par délibération du 26 janvier 2015, le Bureau Communautaire a approuvé la convention d'opération entre les différents partenaires (Etat/Anah/ Région/CASA) définissant les modalités de mise en œuvre de ce nouveau dispositif de PIADH et notamment les engagements financiers de chacun.

Ce programme a notamment pour objectif d'encourager les propriétaires bailleurs à réhabiliter leur patrimoine locatif, occupé ou vacant en leur apportant des aides financières ainsi qu'un accompagnement technique gratuit, sous condition de conventionnement de leur(s) logement(s).

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et le propriétaire bailleur, du (des) logement(s) qu'il s'engage à conventionner et pour lequel(s) ou lesquels il a bénéficié au titre de la réhabilitation de prime(s) de réduction de loyer, conformément à la convention d'opération du Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat (PIADH) rendue exécutoire le 05 août 2015 et à la convention qu'il a conclue avec l'Agence nationale de l'habitat en application de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH), de niveau social.

Article 2 : ENGAGEMENTS DU PROPRIETAIRE BAILLEUR

2-1 Identité du propriétaire bailleur

Nom, prénom du bailleur :
 Agissant en qualité de :
☐ propriétaire :
☐ gérant de la société (raison sociale) :
 Demeurant (adresse du propriétaire ou du gérant) :

 Code Postal : Commune :
 Adresse du siège social de la société (le cas échéant) :
 Code Postal : Commune :

2-2 Définition de l'action

Monsieura déposé auprès de la CASA une demande de financement pour réhabiliter logement(s) en vue de le(s) conventionner en loyer social.

Le coût de la réhabilitation de ce(s) logement(s) s'élève à..... selon le plan de financement suivant :

Logement	Coût Travaux TTC	Montant travaux Subventionnables	Nature des travaux	Ssubvention CASA	Prime de réduction de loyer	Subvention REGION inclus prime	Subvention ANAH inclus primes	Subv CASA + avances Région	Total des aides financières
N° 1									

2.3 Identification du logement conventionné

Adresse précise du logement conventionné :
 Résidence : Bâtiment : Escalier :
 Porte : Etage : Ascenseur : Accessibilité :
 Code Postal : Commune :
 Date de prise d'effet du bail de location :

Surface fiscale du logement à prendre en compte pour le calcul du loyer m² (selon le cas, reporter le chiffre indiqué au D de l'article 1 de la convention signée avec l'Anah ou le chiffre indiqué au 3 du tableau annexé à la convention Anah (en cas du bail de convention avec travaux portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements)).

Loyer maximal de la convention: € au m² (actualisé le cas échéant)(voir article V de la convention Anah ou 5 du tableau annexé à la convention Anah (en cas de convention avec travaux portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements))

Loyer mensuel pratiqué figurant dans le bail hors charges locatives €.....

Montant des charges locatives pratiquées sur le logement : €.....

Nom du/des titulaires du bail :

2-4 Contreparties

En contrepartie des aides de la CASA et notamment du bénéfice de la prime de réduction de loyer, le propriétaire bailleur s'engage à respecter les modalités d'attribution et de mise en location du logement telles que ci-après définies :

2-4.1 Modalités d'attribution du logement :

Tout propriétaire bailleur bénéficiant de la prime de réduction de loyer pour le conventionnement social s'engage à réserver prioritairement l'attribution de son logement réhabilité à un ménage désigné par la CASA(1) excepté dans les cas suivants :

- ✓ Logement réhabilité est un logement occupé, avec maintien du locataire en place à l'issue du projet de réhabilitation répondant aux conditions de ressources édictées dans le cadre du conventionnement
- ✓ Engagement du propriétaire bailleur à louer son bien à un organisme agréé en vue de sa sous location à des « ménages prioritaires »

Dans ce cadre, le propriétaire s'engage à respecter la procédure telle que définie ci-après :

- ✓ Informer, par courrier ou bien par email, la Direction Habitat Logement de la CASA de la disponibilité locative du logement dans un délai d'un mois minimum avant sa date de mise en location en précisant les caractéristiques du logement (typologie, superficie, loyer hors charges)
- ✓ Exercer une option dans un délai de 15 jours en retenant l'un des ménages parmi les trois candidatures qui lui seront proposées par la CASA, ou les guichets logement des communes de la CASA
- ✓ Confirmer son choix par courrier, à la CASA – Direction Habitat Logement -449 Route des Crêtes – 06560 Valbonne Sophia Antipolis
- ✓ Transmettre à la CASA une copie du bail de location
- ✓ Informer, par écrit, la CASA en cas de refus d'un ou plusieurs candidats
- ✓ Informer aussitôt le préavis donné, par courrier, la CASA de la vacance du logement en cas de départ du locataire.

(1) Dans l'éventualité où aucune proposition ne serait faite par les services de la CASA, dans le mois suivant la date de notification de la disponibilité du logement, le propriétaire bailleur pourra retenir de sa propre initiative des locataires, sous réserve qu'ils remplissent les conditions de ressources de l'Anah

2-4.2 Modalités mise en location :

Le propriétaire bailleur s'engage :

- à ce que le logement donné à bail, objet de la convention signée avec l'Anah, mentionnée ci-dessus, **réponde aux obligations de décence** telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.
- à **le maintenir décent** au sens du décret précité pour toute la durée de la convention ;
- à ce que la location n'ait pas été conclue avec une personne occupant déjà le logement sauf à l'occasion du renouvellement du bail ;
- à louer le logement dans le respect des conditions fixées par la convention n° signée le (date de validation) avec l'Agence nationale de l'habitat : **non meublé**(2), à usage d'habitation principale, occupé comme tel au moins huit mois par an pour la durée de la convention précisée à son article II ou à son article III (en cas de convention avec travaux portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements) et dont le loyer n'excède pas le montant fixé par celle-ci soit : € par m2 de surface fiscale et actualisé annuellement dans les conditions prévues par la convention ;

à **des personnes physiques** (2) dont les ressources n'excèdent pas, à la date de signature du bail, les plafonds fixés et actualisés dans les conditions précisées dans la convention ; dans le cadre d'un bail conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, notamment son article 6, relatif aux obligations de décence ;

à **ne pas louer ce logement**, ou à le mettre à disposition, à quelque titre que ce soit :

- à ses ascendants ou ses descendants ainsi que, le cas échéant à son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, ainsi que ses ascendants ou descendants ;
 - aux associés de la société signataire de la convention avec l'Anah ainsi que leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants ;
 - à un membre de son foyer fiscal ou à ses ascendants ou ses descendants ;
 - à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.
- le cas échéant, à **respecter les dispositions** de la convention de réservation signée entre le propriétaire et le réservataire désigné dans la convention.

2-5 Dispositions particulières

Le propriétaire Bailleur s'engage:

- à **informer** les professionnels chargés de la vente ou de la mutation du bien et notamment le notaire, de l'existence de cette convention et des engagements qu'elle comporte, pour qu'ils soient mentionnés dans l'acte de mutation. En cas de mutation de propriété du logement, la convention s'impose de plein droit au nouveau propriétaire et les engagements de la convention en cours sont obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation (article L. 321-11 du CCH) ; un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

(2) Sauf lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, pour l'hébergement de ces personnes, le loyer du sous-locataire ne doit pas dépasser le montant du loyer principal, il ne doit pas y avoir fourniture de prestation hôtelière ou para hôtelière, l'occupant du logement doit remplir les conditions de ressources (décret n° 2008-529 du 04/06/2008- JO du 06/06/2008)

- **à informer les services de la CASA (Direction Habitat Logement)** dans les deux mois suivant l'évènement, de tout changement d'occupation (3) ou d'utilisation des logements ou de toute mutation de propriété. L'Anah devra être également informée, dans les meilleurs délais, des changements de domicile intervenant pendant la durée des engagements.

Le propriétaire bailleur reconnaît, en outre avoir été informé :

- qu'en cas de non-respect des dispositions de la convention ou des présents engagements ou, en cas de résiliation de la convention, je m'expose à des sanctions en application de l'article L. 321-2 du CCH dans les conditions mentionnées à l'article R. 321-21 du CCH, sans préjudice d'éventuelles sanctions fiscales ainsi qu'à la remise en cause des avantages liés à la convention. En outre, en cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse, je m'expose également à des poursuites judiciaires éventuelles ;
- que chaque associé d'une société propriétaire d'un logement éligible au dispositif fiscal peut bénéficier de la déduction et qu'il doit alors s'engager à conserver les titres sur toute la durée des engagements. Pour cela les associés concernés doivent joindre un engagement de conservation des parts à leur déclaration de revenus fonciers
- que le bénéfice du dispositif fiscal est incompatible avec le maintien éventuel du logement sous le régime du micro foncier.

Le propriétaire bailleur atteste :

- que les dispositions relatives au niveau de loyer et aux plafonds de ressources du locataire du logement identifié ci-dessus sont respectées à la date de conclusion du bail.
- que le logement ne fait pas l'objet d'un dispositif fiscal incompatible avec le bénéfice de la déduction spécifique

Enfin, si le logement est destiné à être loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location le propriétaire bailleur doit le préciser en cochant la case suivante ☐ et à en respecter les conditions(2)

ARTICLE 3 : Engagements de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'engage à :

- proposer trois candidats (classés par ordre de priorité) dans un délai 1 mois avant la mise en location du logement et en cas de vacance du logement au regard des critères suivants :
 - l'adéquation entre la taille du logement et la composition familiale;
 - la vérification du taux d'effort du demandeur, c'est-à-dire le loyer à payer après déduction éventuelle de l'Aide Personnalisée au Logement (APL), afin qu'il ne dépasse pas le tiers de ses ressources (prêts déduits) et que le préavis corresponde à la date de disponibilité du logement;
 - le rapprochement du lieu de travail.

(3) L'obligation d'information ne concerne pas le changement de locataire

- transmettre, en cas de trois refus successifs par le(s) locataire(s), trois nouvelles candidatures au propriétaire dans un délai d'un mois. Si les trois nouvelles candidatures font l'objet d'un refus par le(s) locataire(s), le propriétaire devient libre de louer son bien dans le respect des plafonds de ressources.
- communiquer au propriétaire bailleur l'ensemble des pièces justificatives nécessaires à la constitution de son dossier en vue de la mise en location du logement à savoir :
 - la photocopie d'une pièce d'identité ou du passeport de chaque personne majeure à loger (en cours de validité),
 - pour les personnes de nationalité étrangère, la photocopie du titre de séjour en cours de validité ou du récépissé de demande de renouvellement du titre de séjour,
 - l'avis d'imposition de l'année N-2 de toutes les personnes appelées à vivre dans le logement, afin de vérifier que les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources,
- à informer, par courrier, le propriétaire bailleur dans un délai d'un mois si aucune proposition de candidature ne peut lui être faite

ARTICLE 4 : CONTROLE

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pourra demander au propriétaire bailleur tout document utile au contrôle de la régularité de la présente convention.

Tout litige survenant à l'occasion de l'application de la présente convention sera de la compétence exclusive des Tribunaux Administratifs.

ARTICLE 5 : DUREE DE LA CONVENTION – PROLONGATION

La signature de cette convention devra être signée au moment de la notification d'agrément de subvention de l'Anah.

Elle prendra effet, à la date de signature du bail. Elle est conclue sur la durée de la convention que le propriétaire bailleur a signé avec l'Anah conformément aux articles L-321-8 et R.321.23 du Code de la Construction et de l'Habitation, soit pour une période de 6 ans minimum. La présente convention sera transmise au contrôle de légalité.

A, le

Le propriétaire bailleur,
Lu et approuvé

La Vice-Présidente Déléguée à
l'Habitat et au Logement Antipolis

Marguerite BLAZY.

AR receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 27/03/2017
Numéro : CC_2017_046
Nature : DE - Deliberations
Objet : Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat 2015-2018 - Avenant n.1 à la convention
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Interlocuteur
Nom : CHALIER Vanessa

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : bmSFPlc

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 06/04/2017
Identifiant : 006-240600585-20170327-CC_2017_046-DE

Acte reçu

Date : 27/03/2017
Numéro interne : CC_2017_046
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 5
Objet : Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat 2015-2018 - Avenant n.1 à la convention
Classification utilisée : 01/04/2004
Document : 006-240600585-20170327-CC_2017_046-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 3
006-240600585-20170327-CC_2017_046-DE-1-1_2.PDF
006-240600585-20170327-CC_2017_046-DE-1-1_3.PDF
006-240600585-20170327-CC_2017_046-DE-1-1_4.PDF