

ANNEXE 3 : Règlement intérieur du Fonds Habitat « Colibri »

PREAMBULE

La création du Fonds Habitat dénommé « Colibri » relève d'une stratégie globale et cohérente issue des évaluations de la politique de l'habitat et du Plan Départemental d'Action en faveur du Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Elle marque l'engagement fort du Département en faveur de l'amélioration des conditions de logement des ménages.

Le Conseil départemental sera porteur du Fonds Habitat « Colibri » qui regroupe l'ensemble des aides existantes en faveur de l'amélioration de l'habitat privé, dans le but de simplifier l'accès aux dispositifs d'aide avec un dossier unique.

Le Fonds Habitat « Colibri » permet également de prendre en compte les capacités contributives des personnes et de moduler les montants des prêts et des subventions. Enfin, il permet de mettre en œuvre un système de garanties aux artisans et aux propriétaires. L'esprit du Fonds Habitat « Colibri » est de passer d'une logique de guichet à une logique d'accompagnement des personnes (accompagnement à la réalisation de travaux, à la solvabilisation, etc.).

Dans le cadre du Fonds Habitat « Colibri », le Conseil départemental travaille en partenariat avec les banques et les organismes de prêts immobiliers pour la mise en place de microcrédits.

ARTICLE 1 : OBJET

L'intervention du Fonds Habitat « Colibri » est subsidiaire aux dispositifs financiers légaux et d'action sociale. Ceux-ci doivent préalablement avoir été sollicités. Le projet d'amélioration de l'habitat doit être équilibré et adapté à la situation du demandeur.

Le Fonds Habitat « Colibri » permet d'accompagner :

- *des propriétaires occupants porteurs d'un projet d'amélioration de leur habitat incluant des travaux de rattrapage d'entretien, des travaux d'amélioration et des travaux d'adaptation, ou porteurs d'un projet de construction ;*
- *des accédants à la propriété en difficulté ;*
- *des propriétaires bailleurs porteurs d'un projet de réhabilitation de logements locatifs à bas loyer à destination de ménages rencontrant des difficultés dans leur parcours résidentiel.*

➤ **DANS LE CADRE D'UN PROJET D'AMÉLIORATION OU DE CONSTRUCTION :**

Après travaux, le logement doit pouvoir satisfaire aux caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002 – 120 du 30 janvier 2002.

❖ **A partir de l'analyse du projet comprenant :**

- le diagnostic social (avec une évaluation sociale circonstanciée) ;
- le diagnostic technique (état du bâti, désordres, définition des travaux de rattrapage d'entretien et des travaux d'amélioration...);
- l'évaluation des besoins et le montage du projet (plans avant et après travaux) ;
- le plan de financement.

❖ **Pourront ainsi faire l'objet d'une prise en charge :**

- la maîtrise d'œuvre ou l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage ;
- les travaux de construction ;
- les travaux indispensables et urgents relatifs à la salubrité, la sécurité, l'équipement du logement ;

- les travaux visant à lutter contre la précarité énergétique ;
- les travaux d'adaptation des logements au grand âge et au handicap ;
- les appels de fonds liés à des décisions de travaux en copropriété ;
- les petits travaux (fournitures, travaux de nettoyage et/ou d'évacuation des déchets, etc.) ;
- le déménagement ;
- les branchements aux réseaux ;
- les actions d'autoréhabilitation et d'autoconstruction ;
- les avances de subventions aux artisans.

➤ **DANS LE CADRE DE L'ACCOMPAGNEMENT DES ACCÉDANTS A LA PROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ :**

L'intervention du Fonds Habitat « Colibri » doit permettre à l'accédant confronté à des difficultés ponctuelles (séparation, divorce, perte d'emploi, longue maladie...) de poursuivre son projet d'accession et de faire face à ses engagements.

❖ **A partir de l'analyse du projet comprenant :**

- le bilan financier et juridique de l'accession ;
- le récapitulatif des charges fixes et des ressources du ménage ;
- l'endettement à la consommation et les découverts bancaires ;
- les procédures amiables ou contentieuses en cours, l'existence d'un dossier de surendettement ;
- l'accès aux droits (aide au logement, rSa...).

❖ **Pourront ainsi faire l'objet d'une prise en charge :**

- les échéances de retard du prêt immobilier (constituées ou prévisibles) ;
- les frais liés aux procédures engagées ;
- le cas échéant, les frais notariés de transfert de propriété ou de liquidation de communauté ;
- l'accession sociale du type rachat de soultte ou de parts d'indivision ou dans le cadre du droit de préemption du locataire ;
- à titre exceptionnel, le rachat d'un solde de prêt pour éviter la perte du logement.

➤ **DANS LE CADRE DE LA RÉHABILITATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOUS CONDITION DE LOYER MINORÉ EN CONVENTIONNEMENT SOCIAL OU TRES SOCIAL :**

Après travaux, le logement doit pouvoir satisfaire aux caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002 – 120 du 30 janvier 2002.

La production de logements locatifs à faible loyer a pour enjeux :

- de lier la production de logements sociaux en diffus à la résorption de l'habitat indigne ;
- d'accompagner la redynamisation d'un quartier par la lutte contre la vacance ;
- de garantir une amélioration lourde ou légère du parc existant ;
- de lutter contre les logements locatifs "énergivores" ;
- de mobiliser le parc locatif privé à des fins sociales afin de développer une offre de logements locatifs privés par le biais du conventionnement avec travaux ;
- de favoriser l'intermédiation locative.

❖ **A partir de l'analyse du projet comprenant :**

- la présentation de l'opération (intérêt territorial, urbain et social) ;
- le diagnostic technique (état du bâti, désordres, définition des travaux de rattrapage d'entretien et des travaux d'amélioration...) ;
- l'évaluation des besoins des futurs locataires ;
- le projet (plans avant et après travaux) ;
- l'équilibre de l'opération (estimation des loyers et des charges) ;

- le plan de financement.

❖ **Pourront ainsi faire l'objet d'une prise en charge :**

- le coût de l'acquisition ;
- les frais d'études ;
- les montants des travaux.

ARTICLE 2 - PUBLIC CONCERNE

Pour les propriétaires occupants, les demandes seront instruites selon deux procédures :

- *Une demande caractérisée simple* est une demande ne nécessitant pas d'accompagnement. Le demandeur peut donc la déposer seul. L'accès à l'avance modulable est facilité.

- *Une demande caractérisée complexe* est une demande pour laquelle le recours au Fonds Habitat « Colibri » est indispensable pour permettre la réalisation des travaux ou le maintien dans le logement. Elle concerne en priorité les personnes en difficulté à ressources très modestes. Dans ce cadre, l'accompagnement est indispensable et il doit garantir la totale appréhension de la situation sous l'ensemble de ces aspects (situation sociale, capacités contributives, analyse des besoins, etc.).

A/ Le Fonds Habitat « Colibri » est un dispositif d'aide à caractère exceptionnel :

Il concerne les personnes en difficulté et pour lesquelles le recours au Fonds Habitat « Colibri » est indispensable pour permettre la réalisation des travaux décrits ci-dessus ou le maintien dans le logement. La demande est intégrée dans une réflexion plus globale sur les dépenses des ménages et la solvabilisation des ménages très modestes.

Les ménages s'engagent à fournir tous les documents nécessaires justifiant la prise en compte de leur demande.

Afin de renforcer les liens avec les dispositifs déployés dans le cadre du PDALPD, l'attribution des aides à l'amélioration de l'habitat privé peut être conditionnée à la mise en place d'un accompagnement social individuel ou d'un accompagnement budgétaire spécifique (ex : AEB, ASLL, MASP, etc.) auprès des publics bénéficiaires ; accompagnement assuré par les travailleurs sociaux.

B/ Le statut du demandeur :

Sont éligibles au dispositif :

- les propriétaires occupants ou accédants à la propriété dont le bien a été acquis à titre onéreux ou reçu par legs ou donation ;
- les usufruitiers dans la limite des travaux leur incombant ;
- les indivisaires occupants (accord des co-indivisaires obligatoire).

Toute demande fera l'objet d'un préexamen. Il pourra être dérogé aux plafonds de ressources et aux statuts d'occupation pour des demandes dûment motivées et jugées recevables par la Commission plénière du Fonds Habitat « Colibri ».

ARTICLE 3 - NATURE DES AIDES

➤ **DANS LE CADRE D'UN PROJET D'AMÉLIORATION OU DE CONSTRUCTION :**

Propriétaire occupant aux ressources très modestes (ANAH) :

■ **L'AVANCE MODULABLE SANS INTÉRÊT**

La Commission plénière peut accorder une avance modulable de **1 000 € à 3 000 €** remboursable sans intérêt avec un différé d'un an.

pour une avance de 1 000 €, le montant minimum des travaux TTC sera de 1 500 € ;

pour une avance de 2 000 €, le montant minimum des travaux TTC sera de 3 000 € ;

pour une avance de 3 000 €, le montant minimum des travaux TTC sera de 4 500 €.

Les prêts seront consentis pour une durée maximale de 10 ans.

Le remboursement des prêts se fera à hauteur de 50 € par mois. Le remboursement des prêts pourra faire l'objet d'un réaménagement dûment motivé par la situation financière du bénéficiaire (la mensualité ne pourra cependant pas être inférieure à 30 €). Les prêts pourront être remboursés par anticipation.

En cas d'inscription du demandeur au fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers, l'accord de la Commission de surendettement de la Banque de France sera préalablement sollicité. Le demandeur devra informer le Conseil départemental si un plan de surendettement est en cours.

➤ **DANS LE CADRE D'UN PROJET D'AMÉLIORATION :**

Propriétaire occupant rencontrant des difficultés sociales et économiques :

■ **L'AVANCE MODULABLE SANS INTÉRÊT**

La Commission plénière peut accorder une avance modulable de **1 000 € à 20 000 €** remboursable sans intérêt avec possibilité de différé d'un an.

L'aide peut être versée directement au bénéficiaire ou au professionnel, selon le cas. Si l'aide est versée à une tierce personne, le bénéficiaire et la tierce personne devront signer une procuration sous seing privé pour la perception des fonds.

Si une difficulté de gestion budgétaire est identifiée, il devra être mis en place un compte ad hoc et/ou des mesures spécifiques type MASP qui devront être acceptées par le bénéficiaire.

Les mensualités de remboursement tiendront compte de l'allocation logement, de façon à permettre la solvabilisation des ménages. Les prêts seront consentis pour une durée maximale de 10 ans. Le remboursement des prêts pourra faire l'objet d'un réaménagement dûment motivé par la situation financière du bénéficiaire. Les prêts pourront être remboursés par anticipation.

En cas d'inscription du demandeur au fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers, l'accord de la Commission de surendettement de la Banque de France sera préalablement sollicité. Le demandeur devra informer le Conseil départemental si un plan de surendettement est en cours.

■ LES SUBVENTIONS MODULABLES :

La Commission plénière peut accorder une subvention modulable de **1 000 € à 15 000 €**. Le Fonds Habitat « Colibri » peut intervenir sous forme de subventions pour les situations pour lesquelles seule l'aide financière peut permettre la réalisation des travaux de salubrité et/ou de sécurité indispensables et urgents ou le maintien dans le logement, en raison de la faiblesse ou de la précarité des ressources du demandeur.

L'aide peut être versée directement au bénéficiaire ou aux professionnels, selon le cas. Si l'aide est versée à une tierce personne, le bénéficiaire et la tierce personne devront signer une procuration sous seing privé pour la perception des fonds.

Si une difficulté de gestion budgétaire est identifiée, il devra être mis en place un compte ad hoc et/ou un accompagnement budgétaire spécifique, qui devront être acceptés par le bénéficiaire.

NB : les subventions et les avances modulables sont cumulables entre elles.

■ L'AVANCE AUX ARTISANS

Cette avance peut être accordée sur les territoires où le Conseil départemental est l'opérateur qui monte les plans de financements. Elle peut être accordée après réception des notifications des organismes financeurs (ANAH, caisses de retraite, etc.).

Le versement peut être effectué en plusieurs fois sur présentation de devis mentionnant une demande d'acompte avant travaux (exemple 30 % du montant total) ou facture(s) non acquittée(s).

Pour tout projet d'amélioration, la demande pourra être renouvelée jusqu'à l'atteinte du plafond d'aide. Une nouvelle demande d'aide pourra être faite après un délai de 5 ans à compter de la date de notification de la dernière aide perçue.

➤ DANS LE CADRE DE L'ACCOMPAGNEMENT DES ACCEDANTS EN DIFFICULTÉ

■ AIDE FINANCIÈRE SOUS FORME DE SUBVENTION :

▪ **1 000 € à 4 000 €**

L'aide financière peut être mobilisée à titre subsidiaire ou complémentaire aux dispositifs de droits commun. L'aide doit permettre au bénéficiaire de sortir durablement de sa situation.

➤ DANS LE CADRE DE L'ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS :

Cette aide vise les travaux d'amélioration dans le cadre d'une création (ou d'une réhabilitation) de logements à loyers maîtrisés, à savoir les logements conventionnés « social » ou « très social » de l'ANAH.

L'ensemble des travaux définis dans le cadre du projet d'amélioration de l'habitat (portant notamment sur le traitement d'une situation d'insalubrité, de saturnisme, de péril, de dégradation ou d'insécurité) est recevable dès lors que les travaux s'inscrivent dans le cadre d'un projet de territoire mis en place par une collectivité territoriale. Par ailleurs, les travaux sont éligibles à l'aide du Fonds Habitat « Colibri » si une intermédiation locative est prévue.

■ **SUBVENTION :**

Projet de travaux lourds :

- 15 % du montant de travaux plafonné à 80 000 € HT.

Projet de travaux amélioration :

- 10 % du montant de travaux plafonné à 60 000 € HT.

ARTICLE 4 - INSTRUCTION DES DOSSIERS

■ **ORGANISME INSTRUCTEUR :**

L'étude des dossiers de demande d'aide est confiée au Service Habitat Urbanisme du Conseil départemental qui effectue le lien avec les travailleurs sociaux concernés et l'ADIL pour son expertise juridique et financière.

Le Conseil départemental :

- rassemble les pièces justificatives pour l'instruction des dossiers ;
- procède à la préparation des dossiers (ordre du jour, tableau récapitulatif, fiches de synthèse,...) ;
- assure le secrétariat de la Commission plénière ;
- effectue les paiements selon les décisions de la Commission plénière ;
- établit un bilan annuel d'activité.

■ **SAISINE :**

La saisine peut être effectuée par le demandeur lui-même, par un travailleur social assurant le suivi social du demandeur, par un opérateur ou toute autre personne, via un formulaire de demande.

Pour une demande complexe, toute demande doit être accompagnée d'une enquête sociale telle que définie dans l'annexe au présent règlement intérieur. L'enquête sociale permet de connaître la solvabilité du ménage et, selon le cas, les raisons de l'impayé ou la nécessité et la cohérence des travaux à réaliser.

Pour les accédants à la propriété, l'enquête financière effectuée auprès de l'organisme prêteur précisera le montant de la dette et tous les éléments relatifs à sa constitution.

Les demandes d'aide sont adressées à :

Direction Habitat Energie
Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie
129 avenue de la République
63100 Clermont-Ferrand

■ **ÉTUDE DU DOSSIER :**

Le Conseil départemental rassemble et analyse tous les éléments nécessaires à l'examen par la Commission plénière départementale.

Pour cela,

- il s'assure de la recevabilité de la demande en fonction de la nature des aides sollicitées et de la situation personnelle du demandeur ;
- il fait procéder par les organismes compétents, à des enquêtes sociales et financières pour les dossiers concernés qui constitueront la base du rapport d'analyse ;

- il a toute latitude pour examiner toutes les solutions aux problèmes d'impayés et au financement des travaux de manière à ne présenter à la Commission que les dossiers relevant du présent fonds ;
- il analyse le plan de financement et vérifie sa compatibilité avec les ressources.

Pour les dossiers complexes, les demandeurs doivent pouvoir justifier d'une épargne nulle ou ne dépassant pas 3 000 € pour une personne seule, 5 000 € pour une famille.

Les demandeurs devront fournir l'ensemble des éléments nécessaires à l'instruction de leurs dossiers. Suite à l'accusé réception, les demandeurs ont trois mois pour fournir les documents manquants, sous peine de recevoir un rejet administratif.

Le Conseil départemental décide de la date de passage en Commission plénière, une fois le dossier complété par les pièces justificatives demandées et l'instruction effectuée.

■ **VERSEMENT DE L'AIDE (PIECES A FOURNIR) :**

- **Pour le versement des avances modulables :**

Pour les constructions neuves : un certificat hors eau signé par le constructeur ou une attestation d'assurances.

Pour l'amélioration de l'habitat existant :

- si les travaux sont réalisés par des artisans : une facture acquittée attestant le règlement d'un acompte d'au moins 20 % du montant des travaux puis la totalité des factures, sous peine de devoir rembourser le prêt,
- si les travaux sont réalisés par le ménage : une facture acquittée des fournitures, puis la totalité des factures sous peine de devoir rembourser le prêt ;
- le plan de financement définitif avec les aides des autres financeurs.

Pour tous les cas :

signature du contrat de prêt et du CERFA de prélèvement automatique.

- **Pour le versement des subventions :**

- factures acquittées,
- plan de financement définitif mettant en exergue les aides des autres financeurs,
- pour les propriétaires bailleurs : copie de la convention à loyer maîtrisé conclue avec l'ANAH et copie du contrat de mandat de gestion solidaire conclu avec un opérateur agréé au titre de l'intermédiation locative.

- **Pour le versement des avances aux artisans :**

Le versement peut être effectué en plusieurs fois sur présentation de devis mentionnant une demande d'acompte avant travaux (exemple 30 % du montant total) ou facture(s) non acquittée(s).

ARTICLE 5 : COMMISSION PLENIERE :

La Commission plénière :

- se réunit en fonction du nombre de dossiers instruits ;
- examine les demandes (après accord des autres financeurs) et émet un avis sur les dossiers présentés conformément aux dispositions du règlement intérieur ;
- réalise un bilan annuel de son activité et propose les actions à mettre en œuvre et suggestions d'évolution.

■ COMPOSITION :

La Commission plénière est composée :

- d'élus du Conseil départemental,
- de la Caisse d'Allocations Familiales,
- de la Mutualité Sociale Agricole,
- de l'ADIL,
- d'un représentant de l'action sociale du Conseil départemental,
- d'autres partenaires (ANAH, caisses de retraite, des Communautés de communes etc.).

Elle invite toute personne dont l'expertise peut être utile à la commission :

- des agents du Conseil départemental,
- des travailleurs sociaux,
- des opérateurs.

■ PRÉSIDENTE :

La Présidence est assurée par le Président du Conseil départemental ou, par délégation, par le Vice-Président en charge de l'habitat et du cadre de vie.

■ TENUE DES COMMISSIONS :

Le Conseil départemental :

- établit l'ordre du jour des séances de la commission et l'adresse aux membres de la commission ;
- réalise une fiche de synthèse ;
- présente les dossiers devant la commission (lorsque celui-ci n'est pas présenté par un opérateur ou un travailleur social) ;
- rédige le tableau récapitulatif des avis et l'adresse aux membres de la commission.

■ AVIS DE LA COMMISSION :

Le Fonds Habitat « Colibri » est un fonds d'aide financière créé spécifiquement par le Département du Puy-de-Dôme, s'inscrivant dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

L'article L. 3221-1 du code général des collectivités territoriales dispose que *"le Président du Conseil départemental est l'organe exécutif du Département"*.

Le Fonds Habitat « Colibri » étant un dispositif du PDALPD, il est prévu que l'attribution des aides au titre du fonds soit de la compétence du Président ou, par délégation, du Vice-Président en charge de l'habitat et du cadre de vie.

La Commission plénière :

- propose la nature et le montant de l'aide consentie ainsi qu'éventuellement ses conditions d'attribution et ses modalités de remboursement,
- peut surseoir à statuer,
- peut prononcer un rejet dès lors que la demande est hors champ du règlement intérieur.

La Commission plénière se réserve la possibilité de déterminer les publics prioritaires en fonction des crédits disponibles.

Le Vice-Président peut engager les dépenses suite à la tenue de la Commission plénière. Les aides sont de la compétence du Président du Conseil départemental ou, par délégation, du Vice-Président.

■ LA CONFIDENTIALITÉ :

Compte tenu de la nature particulière des informations contenues dans les dossiers et notamment les rapports sociaux, il est rappelé que chaque participant est soumis à l'obligation de réserve et s'engage à ne pas divulguer les informations confidentielles dont il aura eu connaissance (art.13 du décret du 28 octobre 1999). Les débats sont strictement confidentiels, les supports papiers distribués ne devront pas faire l'objet de divulgation. Le non-respect de cet engagement pourra conduire si nécessaire, dans un premier temps, à un courrier du Président pour rappel de ces règles.

ARTICLE 6 - NOTIFICATION DES DÉCISIONS ET VALIDITÉ DE L'AIDE :

Le Conseil départemental, après validation de sa Commission plénière, notifie chacune des décisions, dans les meilleurs délais, au demandeur.

En cas de décision favorable, cette notification comportera notamment :

- le montant total de l'aide accordée ;
- les conditions éventuelles préalables au versement ;
- les modalités de remboursement, une proposition de contrat de prêt pour les avances modulables ainsi qu'un CERFA de prélèvement automatique ;

En cas de décision de refus, la notification indique les motifs de la décision de la Commission plénière et ce, en termes simples et clairs. En cas de suite à donner, le travailleur social à contacter est précisément identifié.

Le Département transmet copie de la décision nominative d'attribution au demandeur et à l'organisme en charge de l'accompagnement du demandeur (travailleur social, opérateur, mandataire judiciaire..). Enfin, il est prévu chaque année un rapport d'information à la Commission permanente concernant le nombre de demandes traitées et les aides apportées.

Tout bénéficiaire d'une subvention attribuée par le Conseil départemental doit engager les travaux dans un délai de 12 mois à compter de la lettre de notification.

Toute aide financière restant à verser sera annulée en tout ou partie si les pièces justificatives exigibles pour le paiement des acomptes et du solde n'ont pas été fournies dans un délai de 18 mois.

Toutefois, si le maître d'ouvrage, par lettre motivée adressée avant expiration du délai ci-dessus mentionné, est en mesure de justifier que le retard est indépendant de la volonté du bénéficiaire de l'aide départementale et était imprévisible lorsque le Conseil départemental ou sa Commission a délibéré, ce délai pourra être prolongé par arrêté du Vice-Président chargé des moyens généraux, pour une période qui ne pourra excéder en principe 6 mois non renouvelable à compter de l'échéance. Une notification lui sera adressée.

ARTICLE 7 - LES VOIES DE RECOURS :

Les décisions prises au titre du Fonds Habitat « Colibri », en application du présent règlement intérieur, peuvent faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de leur réception par le demandeur :

- d'un recours gracieux formé auprès du Président du Conseil départemental,
- d'un recours contentieux formé auprès du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

Dans le cas d'un recours gracieux formé préalablement à un recours contentieux, le Département dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de celui-ci pour répondre.

L'absence de réponse de la part du Département dans ce délai de deux mois vaut décision implicite de rejet de ce recours gracieux. Cette décision implicite de rejet de recours gracieux peut alors faire l'objet d'un recours contentieux formé auprès du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de son intervention.