

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 3 octobre 2022

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **40**
Nombre de représentés : **12**
Nombre d'absents : **12**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE TROIS OCTOBRE à 14 h 00,
le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO, à Le Port en Salle du
Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M.
Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON

OBJET

AFFAIRE N°2022_067_CC_3
Validation du règlement du Fonds
Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat
(FMAH)

Nombre de votants : 52

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
27 septembre 2022

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
10/10/2022

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - Mme Suzelle BOUCHER - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Irchad OMARJEE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noël JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - Mme Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - M. Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - M. Karl BELLON - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Maxime FROMENTIN - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - Mme Danila BEGUE - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean François NATIVEL - M. Jean-Bernard MONIER - M. Josian ACADINE

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Alexis POININ-COULIN - Mme Virginie SALLE - M. Julius METANIRE - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Perceval GAILLARD - Mme Eglantine VICTORINE - M. Gilles HUBERT - Mme Amandine TAVEL - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme Jacqueline SILOTIA

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

M. Tristan FLORIAN procuration à Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Salim NANA-IBRAHIM procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Patrick LEGROS procuration à M. Michel CLEMENTE - Mme Melissa PALAMA-CENTON procuration à Mme Jasmine BETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ procuration à Mme Huguette BELLO - Mme Isabelle CADET procuration à Mme Lucie PAULA - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Jean-Bernard MONIER - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS - M. Pierre Henri GUINET procuration à Mme Brigitte DALLY - M. Rahfick BADAT procuration à Mme Marie ALEXANDRE - Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 3 OCTOBRE 2022

AFFAIRE N°2022_067_CC_3 : VALIDATION DU RÈGLEMENT DU FONDS MUTUALISÉ POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (FMAH)

Le Président de séance expose :

Le Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat (FMAH) est un dispositif d'aide multi partenarial qui a été créé sur la base des diagnostics du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) du TCO réalisés depuis 2013. Ces diagnostics ont mis en exergue une précarité économique et sociale des familles, une indignité diffuse et onéreuse à résorber.

Afin d'apporter une solution aux occupants de logements indignes, le TCO a décidé de déployer sur son territoire une démarche opérationnelle expérimentale et multi-partenariale visant à mutualiser un fonds pour l'amélioration des logements ciblés par ces diagnostics.

Le but de cette démarche est de soutenir financièrement et techniquement les ménages ne pouvant prétendre aux dispositifs d'aide de droit commun pour l'amélioration de leur résidence principale.

Ainsi trois modes d'intervention opérationnelle ont été retenus :

- la Régie Intercommunale de travaux ;
- la maîtrise d'œuvre ;
- l'Auto Réhabilitation Accompagnée (ARA).

Afin d'encadrer la mise en œuvre et le fonctionnement de ce dispositif un règlement un règlement du Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat (FMAH) a été rédigé. Ce règlement a pour objet la définition des règles de fonctionnement et d'organisation de ce dispositif d'aide applicable à l'échelle du Territoire de la Côte Ouest.

Cette démarche s'inscrit dans une volonté de transparence et d'équité de traitement des dossiers orientés vers ce dispositif d'aide.

Le règlement intercommunal du Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat (FMAH)

Le règlement intercommunal du Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat (FMAH) fixe le cadre juridique d'intervention de ce dispositif à l'échelle du TCO. Il a été élaboré en concertation avec les partenaires, au premier rang desquels : les communes.

Ce règlement repose sur 12 articles portant sur les éléments suivants :

- L'objet du règlement ;
- La définition de la notion de « logement indigne » ;
- La gouvernance et les modalités de suivi du FMAH ;
- Les modes d'intervention opérationnelle ;
- La nature des travaux et montant de l'aide ;
- Les bénéficiaires du fonds ;
- Les conditions d'éligibilité du public au Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat ;
- Les dérogations ;
- Les obligations du bénéficiaire de l'aide ;
- La règle en matière de cumul des aides de droit public avec le FMAH ;
- Le traitement des situations en zones spécifiques au regard des documents d'urbanisme : PLU (Plan Local d'Urbanisme) et PPR (Plan des Préventions des Risques).

Ce document décrit également la gouvernance de ce dispositif qui s'appuie sur un comité technique de validation et un comité de pilotage.

Le comité technique

Le comité technique de validation composé d'agents techniques et/ou administratifs des financeurs du fonds mutualisé, des communes, de la DEAL (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) et des différents partenaires.

Il se réunira une fois par mois et validera le financement des dossiers éligibles de manière collégiale, après présentation des situations par les services du TCO lors de la tenue du comité technique de validation des dossiers du Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat (FMAH).

Le comité de pilotage

Le comité de pilotage dispose de la même composition que le comité technique de validation, il est complété des élus du TCO et des communes membres.

Il est co-présidé par le Président du TCO ou son représentant en matière de politique de l'habitat, ainsi que par le représentant de la DEAL.

Il se réunit une fois par an pour valider le bilan de ce dispositif d'aide intercommunale pour l'année écoulée.

Par ailleurs, le TCO, à travers son service Habitat, assure la gestion administrative, financière et technique du Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat (FMAH).

Les équipes du TCO seront en charge des enquêtes et de l'instruction de toutes les demandes de mobilisation du fonds mutualisé.

Après validation, ce document est applicable à l'ensemble des usagers qui bénéficient de ce dispositif d'aide sans avoir la possibilité d'y déroger (hormis les cas de dérogation énoncés dans le règlement).

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 23/06/2022.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,**

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 1 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- VALIDER le projet de règlement intercommunal du Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat (FMAH) ;

- AUTORISER son application à l'échelle intercommunale.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président

REGLEMENT DU FONDS MUTUALISÉ POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT (FMAH) DU TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST (TCO)

PREAMBULE

A travers le 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté en conseil communautaire du 16 décembre 2019, le TCO a pour ambition de replacer l'humain au cœur de la politique de l'habitat et d'améliorer notamment la qualité du cadre de vie de ses habitants.

L'une des actions du Programme Local de l'Habitat est d'intensifier sa lutte contre l'habitat indigne à l'échelle de son territoire tout en mettant en place des actions pour améliorer les logements identifiés en tant que tel au sein du parc privé.

C'est dans ce que contexte que, le 2 septembre 2011, le Conseil Communautaire du TCO, à délibérer sur la mise en œuvre de son Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) en vue de mener des actions concrètes d'animation et d'assistance technique aux communes membres.

Pour répondre aux objectifs opérationnels du PILHI, le Conseil Communautaire a validé, le 02 août 2021, la création et la mise en œuvre du Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat sur l'ensemble des cinq communes de l'ouest de l'île (La Possession, Le Port, Saint-Paul, Saint-Leu et Trois-Bassins).

Ce dispositif d'aide multi partenarial a été créé sur la base des diagnostics du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) du TCO réalisés depuis 2013. Ces diagnostics ont mis en exergue une précarité économique et sociale des familles, une indignité diffuse et onéreuse à résorber.

Ce fonds est soutenu financièrement par le TCO et ses cinq communes membres, et par les partenaires financiers suivants : la Caisse d'Allocations Familiales, la Fondation Abbé Pierre, la DEAL (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) et Action Logement. Cette liste est amenée à évoluer en fonction de la volonté d'autres partenaires d'apporter leur soutien financier à ce dispositif.

Aussi, afin d'apporter une solution aux occupants de logements indignes, le TCO a décidé de déployer sur son territoire une démarche opérationnelle expérimentale et multi-partenariale visant à mutualiser un fonds pour l'amélioration des logements diagnostiqués par le PILHI.

Le but de cette démarche est de soutenir financièrement et techniquement les ménages ne pouvant prétendre aux dispositifs d'aide de droit commun pour l'amélioration de leur résidence principale.

Dans ce cadre, trois modes d'intervention opérationnel ont été retenus :

- la régie intercommunale de travaux ;
- le marché de maîtrise d'œuvre ;
- l'Auto Réhabilitation Accompagnée (ARA),

et seront détaillés dans le présent règlement.

ARTICLE 1 : Objet du présent règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer :

- les critères d'éligibilité du public au Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat ;

- les modes et montants d'interventions ;
- les modalités de sollicitations du Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat ;
- les process inhérents à la gestion et à la gouvernance du Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat (comité technique, validation des dossiers, suivi,...) ;
- les dérogations (financières et administratives) quant au traitement des situations particulières.

ARTICLE 2 : Définition de la notion de « logement indigne »

Le présent règlement fait sien la définition du logement indigne :

La définition de l'habitat indigne est une notion juridique, introduite à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990, dite « Loi Besson », par la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009 : ***Constituent un habitat indigne : les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.***

Aussi, le Règlement Sanitaire Départemental de 1992 applicable sur l'ensemble du territoire réunionnais, contribue à définir la notion de logement indigne. ***Il s'agit de logements à destination d'habitation souffrant de désordres qualifiables dont l'évaluation de salubrité est appréciée sur la base de plusieurs critères et sous critères permettant de caractériser des infractions en la matière.***

S'agissant, dans tous les cas de travaux nécessaires à la salubrité de l'habitation et à la sécurité des personnes, les maires, au titre de la police sanitaire qu'ils exercent en application du règlement sanitaire départemental (RSD) prendront, pour chaque logement bénéficiaire du fonds, un arrêté de police qui relèvera les désordres constatés par l'équipe PILHI du TCO. Cela sécurisera le dispositif sur le plan juridique pour la collectivité intervenante en tant que maître d'ouvrage de l'opération. Les mesures de police ne sont pas créatrices de droits pour l'occupant.

ARTICLE 3 : Gouvernance, modalités de suivi du Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat et de validation des dossiers

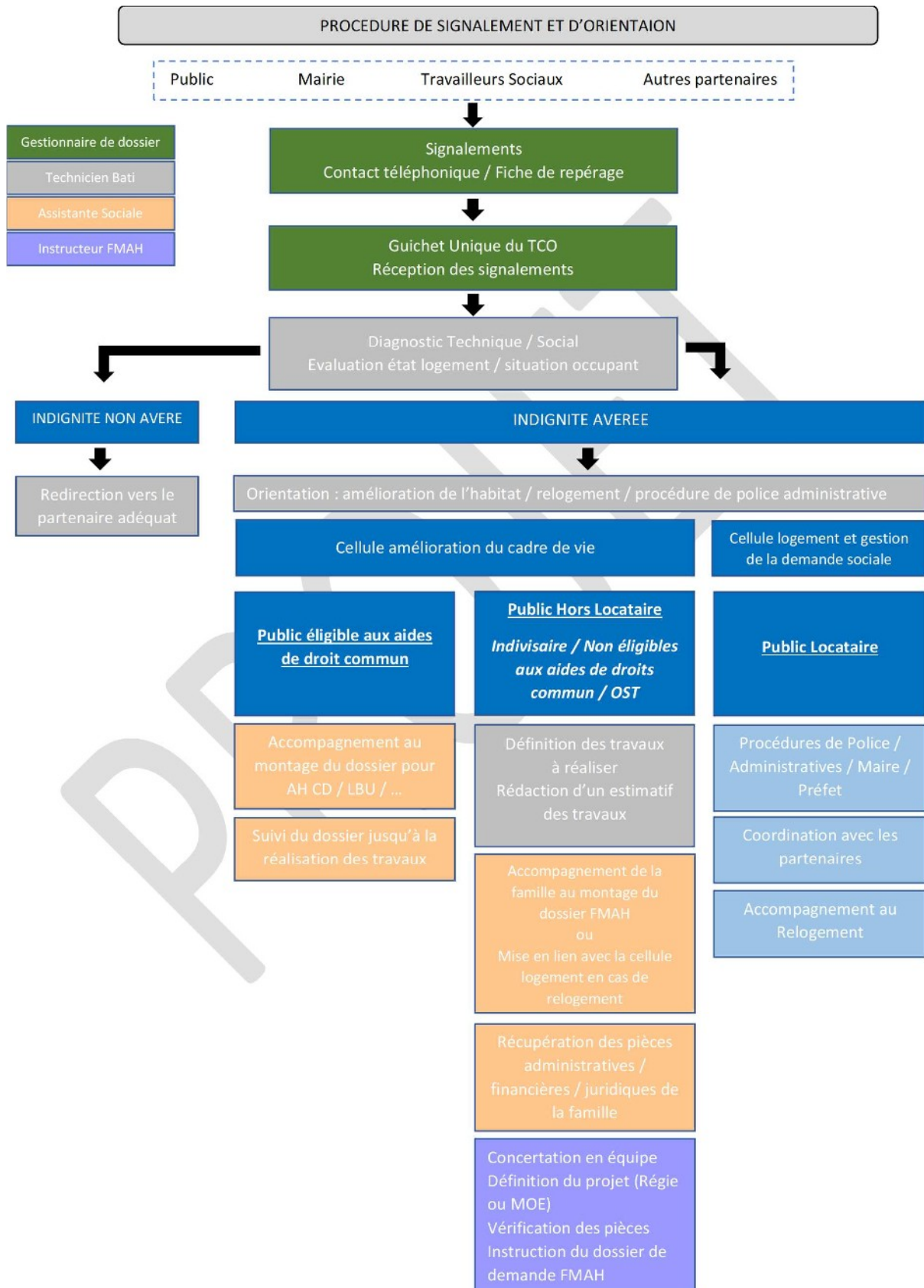
3-1 Modalités opérationnelles de pilotage

Le TCO, à travers son service Habitat, assure la gestion administrative, financière et technique du Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat.

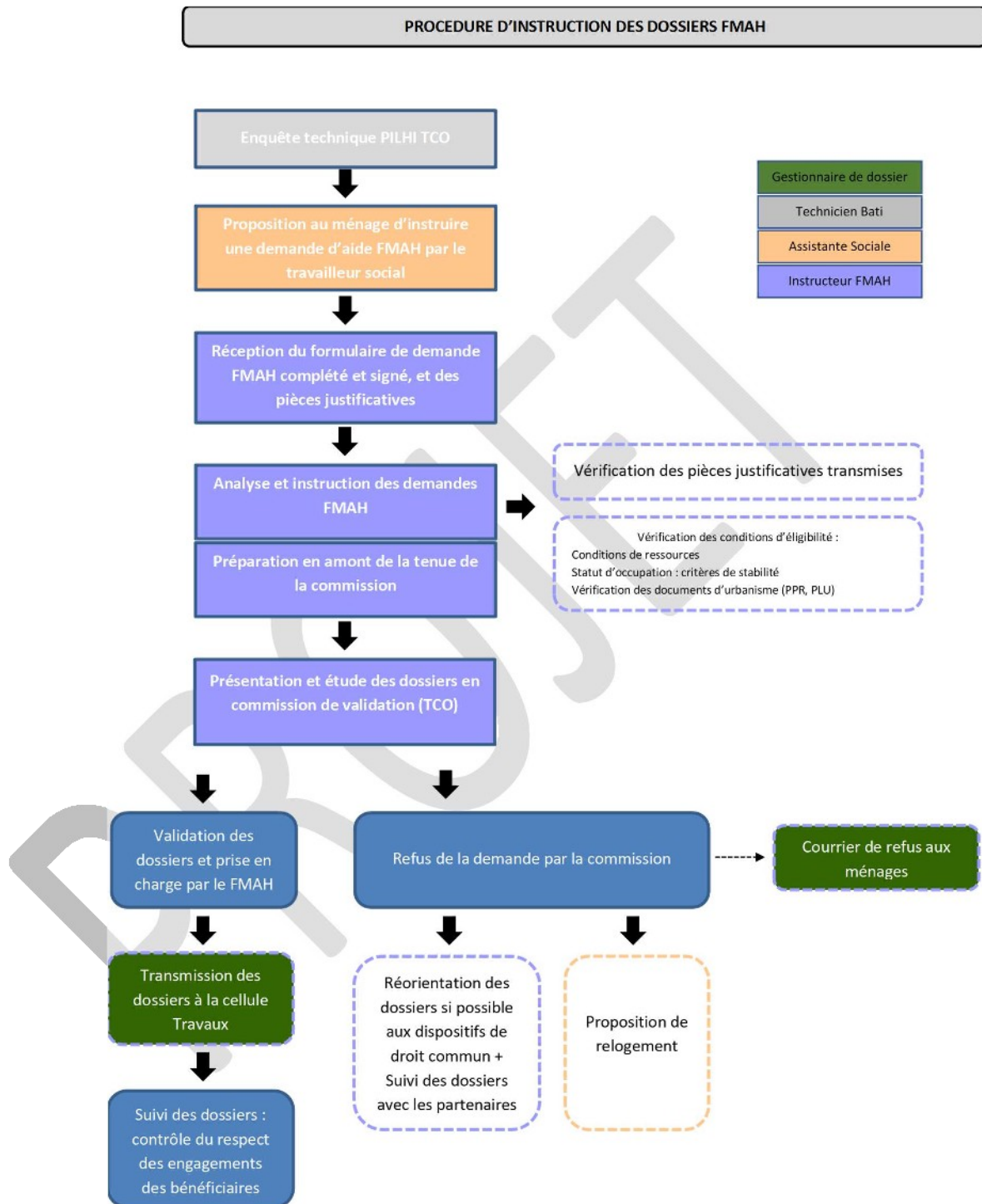
Les équipes du TCO auront pour missions :

- la réalisations des diagnostics via le Guichet Unique de L'habitat indigne du PILHI ;
- l'accompagnement au montage de dossier pour les ménages éligibles ;
- l'instruction administrative et financière des dossiers ;
- la réalisation des travaux légers par la Régie de travaux du TCO ;
- le pilotage et le suivi du maitre d'œuvre pour les travaux lourds.

3-1-1 Guichet Unique du TCO : du signalement à l'orientation vers le Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat.



3-1-2 Procédure d'instruction des dossiers de demande de mobilisation du Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat.



3-2 Comité technique de validation

Un comité constitué d'agents techniques et/ou administratifs des partenaires financiers du fonds mutualisé se réunira pour valider de manière collégiale l'intervention opérationnelle du TCO au profit des ménages éligibles. Cette validation interviendra après présentation des situations par les services du TCO.

3-2-1 *Objet du comité technique de validation*

Le comité a pour objet :

- d'analyser les dossiers des demandes de Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat qui leur sont présentés par les services du TCO ;
- de décider d'une intervention financière par le Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat ;
- le cas échéant, d'orienter les dossiers non retenus vers les dispositifs de droit commun ou plus avantageux pour la famille.

Les membres du comité sont tenus par la confidentialité des débats et des situations individuelles présentées en commission.

3-2-2 *Modalités de décision*

Le quorum est atteint lorsque la majorité absolue des membres financeurs du Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat est présente, soit 50% + 1 des voix délibératives,

Seuls les partenaires financiers siégeant au comité technique de validation ont voix délibérative. Le nombre de voix est attribué de la manière suivante par les partenaires financeurs de ce dispositif :

| | |
|--|---|
| TCO | 2 |
| Commune de la Possession | 1 |
| Commune du Port | 1 |
| Commune de Saint-Paul | 1 |
| Commune de Saint-Leu | 1 |
| Commune de Trois-Bassins | 1 |
| DEAL | 2 |
| Autres partenaires (CAF, FAP, Action Logement) | 1 |

Les partenaires non financeurs siégeant au comité technique de validation ont voix consultative.

Les décisions sont prises à la majorité absolue.

En cas de partage de voix, la décision la plus favorable au demandeur sera retenue.

Les décisions prennent la forme d'un accord, d'un refus avec orientation ou d'un ajournement pour obtenir des informations complémentaires.

3-2-3 Fréquence des réunions du comité technique de validation

Le comité technique de validation se réunit à minima une fois par mois et au besoin dès lors qu'il y ait au moins six dossiers en instance.

A titre exceptionnel, dans le cadre du lancement de ce dispositif d'aide en 2022, le comité technique de validation se réunira en fonction du nombre de dossiers à traiter.

3-2-4 Organisation du comité technique de validation

La coordination du comité technique de validation ainsi que les convocations sont assurées par le service habitat du TCO.

L'ordre du jour est établi sur la base des dossiers qui ont fait l'objet d'une enquête PILHI et qui ont été orientés vers le Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat.

Après la tenue du comité technique de validation, un procès-verbal est établi et transmis par le service habitat du TCO pour information à tous les membres du comité.

En cas d'impossibilité à participer au comité technique de validation, une présentation des dossiers soumis au vote du comité se fera aux membres par voie de messagerie afin d'obtenir de leur part un avis objectif et transparent sur chaque demande qui sera présentée. A l'issue, les services du TCO leur informera des décisions prises sur chaque dossier.

Aussi, la possibilité est offerte aux membres ayant voix délibérante de transmettre une procuration au TCO pour voter en son nom.

3-3 Comité de pilotage

Le comité de pilotage dispose de la même composition que le comité technique ; il est complété des élus du TCO et des communes membres.

Il est co-présidé par le Président du TCO ou son représentant en matière de politique de l'habitat, ainsi que par le représentant de la DEAL.

Il se réunit une fois par an pour valider le bilan de ce dispositif d'aide intercommunale pour l'année écoulée.

ARTICLE 4 : Modes d'intervention opérationnelle

La phase opérationnelle de travaux est définie selon trois niveaux d'intervention :

- la régie intercommunale de travaux ;
- le marché de maîtrise d'œuvre ;
- l'Auto Réhabilitation Accompagnée (ARA).

► La Régie intercommunale de travaux du TCO :

Dans le cadre du Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat et de ces déclinaisons opérationnelles, le TCO a décidé de mettre en place une régie intercommunale de travaux. Cette régie réalisera des travaux de réhabilitations légères chez les particuliers occupant un logement indigne.

Les interventions seront concentrées autour des postes de second œuvre : peinture, carrelage, plomberie, menuiserie (remplacement portes / fenêtres / accessoires), petite

maçonnerie, adaptation au vieillissement (main courante, barre de maintien sanitaire, rampe), adaptation sanitaire (douche à l'italienne), etc..., cette liste n'étant pas exhaustive.

► **La Maîtrise d'œuvre externe :**

Pour les travaux lourds, le TCO s'appuiera sur une maîtrise d'œuvre externe, sélectionnée par le biais d'un appel d'offre. Le prestataire externe aura pour missions :

- La réalisation des devis et estimatifs ;
- La rédaction et la mise en place des marchés de travaux ;
- Le suivi des travaux.

► **L'Auto réhabilitation accompagnée :**

L'objectif est de permettre à des personnes démunies de s'approprier leur logement en participant au chantier. Le déploiement de ce mode opérationnel se fera par le biais de conventions spécifiques entre les communes, les partenaires financiers du Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat et la structure de mise en œuvre.

L'opérateur qui accompagnera le TCO dans la mise en œuvre de ce dispositif sera sélectionné au second semestre 2022.

Volume à traiter

Il est prévu de réaliser environ 60 chantiers par an sur l'ensemble des communes du TCO avec la répartition suivante :

- Régie Intercommunale : 40 chantiers ;
- Maîtrise d'œuvre : 20 chantiers.

ARTICLE 5 : Nature des travaux et montant de l'aide

▪ Régie intercommunale du TCO :

Pour les travaux légers, réalisés par la Régie Intercommunale, le plafond est de 8 500 € en achat de matériaux par logement.

La régie sera aura pour mission la réalisation de travaux de second œuvre.

▪ Maîtrise d'œuvre :

Pour les travaux lourds réalisés par la maîtrise d'œuvre, un ratio de 30 000 € de travaux par logement a été établi. Le montant de la subvention pourra être revu à la hausse, par dérogation exceptionnelle, en fonction de la situation sociale du ménage et de l'urgence. Cette dérogation ne sera possible qu'après validation du comité technique du Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat.

▪ Auto Réhabilitation Accompagné (ARA) :

Les montant de travaux et les process inhérents à cette solution opérationnelle seront développés dans la convention cadre/marché entre le TCO et le prestataire une fois celui-ci retenu.

ARTICLE 6 : Bénéficiaires du Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat

Le Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat est réservé exclusivement au public occupant un logement indigne (définie à l'article 2 du présent règlement) ayant fait l'objet d'un diagnostic par l'équipe du PILHI du TCO. Il s'agit plus précisément des ménages qui ne peuvent être orientés vers les aides à l'amélioration de droit commun ou qui relèvent d'une amélioration lourde ne pouvant être pris en charge par un financeur classique de l'amélioration de l'habitat.

Aussi, ce dispositif d'aide s'applique aux personnes ayant la qualité de plein propriétaire, d'usufruitier, de nu propriétaire, d'indivisaire, d'occupant sans titre, d'occupant à titre gratuit. Les locataires et propriétaires bailleurs sont exclus de ce dispositif.

L'aide s'adresse aux ménages à revenus modestes dont les ressources ne dépassent pas les paramètres de financement du logement social en vigueur, délivrés chaque année par les services de l'Etat (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement – DEAL de la Réunion) en matière d'amélioration de l'habitat.

ARTICLE 7 : Conditions d'éligibilité du bénéficiaire

7-1 Conditions de ressources

Les conditions de ressources ci-dessous citées s'appliquent aux propriétaires, occupants sans titre et occupants à titre gratuit.

Les revenus de l'année N-2 (avis d'imposition N-2) ne doivent pas dépasser le barème ci-dessous (Logement Locatifs Très Social – LLTS au 1^{er} janvier 2022) :

| Nombre de personnes occupant le logement | Plafond de ressources |
|--|-----------------------|
| 1 personne | 14 269 €* |
| 2 personnes | 19 056 € |
| 3 personnes | 22 916 € |
| 4 personnes | 27 665 € |
| 5 personnes | 32 544 € |
| 6 personnes et plus | 36 678 € |

* La mise à jour de ces ressources est faite chaque année, il convient de se reporter aux plafonds en vigueur pour l'année en cours.

Les revenus de l'année civile écoulée pourront être retenus en cas de modification sensible et durable de la situation postérieure à l'année N-2 du demandeur en cas de divorce, de décès d'un membre du foyer, de perte d'emploi, urgence, problématique sociale, etc...

L'appréciation des situations exceptionnelles se fera par la commission de validation du Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat pour permettre l'attribution de l'aide du Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat.

7-2 Conditions liées au statut d'occupation du foncier

Les conditions relatives au statut d'occupation du foncier par le demandeur portent sur les critères de stabilité et de pérennité d'occupation du logement auxquelles le demandeur devra y répondre.

L'occupation du logement devra avoir été continue, paisible et quinquennale. Ces conditions seront évaluées par l'équipe du TCO en charge des enquêtes et des instructions et sur la base des documents fournis par le ménage permettant de justifier l'occupation paisible, continue et quinquennale.

7-2-1 Critère de stabilité

L'occupation continue est caractérisée par l'affectation du logement à la résidence principale du ménage sans interruption supérieure à six mois.

7-2-2 Critère de paisibilité

L'occupation paisible est caractérisée par l'absence de revendication de propriété ou d'occupation du logement par un organisme de droit public ou de droit privé ou par une ou des personnes extérieures au ménage occupant le logement. La ou les revendications devront avoir une forme écrite (courrier, arrêté, mise en demeure, expropriation, saisie, ...).

Une procédure judiciaire d'expulsion, une demande d'évacuation liée par exemple à un danger imminent, l'existence d'une zone à risque de même qu'une demande de démolition de bâtiments non autorisés par le code de l'urbanisme font perdre le caractère paisible de l'occupation.

7-2-3 Durée d'occupation

La durée d'occupation du logement exigée est de cinq ans.

ARTICLE 8 : Dérogations

L'aide du Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat peut être accordée de manière dérogatoire aux ménages qui ont déjà bénéficié d'une aide publique de droit commun ces trois dernières années, dans les situations suivantes : sinistre dû à un incendie, cas de force majeure (catastrophe naturelle, évènement climatique, ...).

Pour toutes les situations relevant d'une urgence manifeste, le TCO à travers ses outils opérationnels ne garantit ni les délais de traitement, ni une priorisation de réalisation des travaux ce malgré le caractère exceptionnel de la situation.

Toutes les interventions opérationnelles du TCO se feront après la validation de la nature des travaux à réaliser et du plan de financement y afférent par le comité de suivi technique et en fonction du planning opérationnel de la Régie intercommunale ou du prestataire de maîtrise d'œuvre.

Par ailleurs, le Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat intervient sous réserve de la validation de la demande par le comité de suivi technique, dans les situations suivantes :

- pour les dossiers éligibles aux dispositifs de droit commun qui dépasseraient les montants des aides publiques ;
- pour les autres travaux permettant de sortir le logement de l'indignité et pour lesquels les institutions classiques ne seraient pas intervenues dans le cadre de leurs aides accordées (à l'exception des aides au titre de la ligne budgétaire unique de l'Etat) ;

ARTICLE 9 : Obligations du bénéficiaire de l'aide

9-1 Principes à respecter

Pour prétendre à la mobilisation du fonds, le demandeur devra s'engager à respecter les obligations suivantes :

- Occuper le logement, pour lequel il sollicite l'aide du Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat, à titre de résidence principale ;
- Occuper ce logement de façon continue depuis au moins cinq ans ;
- N'avoir reçu aucune demande d'un ayant droit ou se prétendant tel portant sur la libération des lieux ;
- En cas d'occupation d'un immeuble indivis, n'avoir reçu aucune demande, directe ou par l'intermédiaire d'un notaire, d'un autre indivisaire ou se prétendant comme tel portant sur le rachat de parts d'indivision ou demandant la mise en vente de l'immeuble ;
- Ne faire l'objet d'aucune procédure judiciaire en vue de la licitation de l'immeuble occupé ;
- N'avoir bénéficié d'aucune aide de l'Etat ou d'une autre entité publique pour l'amélioration du logement qu'il occupe ces trois dernières années ;
- Affecter le logement à sa résidence principale pendant dix ans à compter de la réception des travaux ;
- En conséquence, ne pas mettre le logement concerné en location ni en vente pendant cette période ;
- Informer le TCO de tout changement dans sa situation quant à l'occupation du logement pendant cette période.

9-2 Sanctions

En cas de non-respect de ces obligations et de fausse déclaration, le TCO se réserve le droit de demander au bénéficiaire le remboursement du montant de la subvention accordée et/ou d'ester en justice.

ARTICLE 10 : Règle en matière de cumul des aides de droit public avec le FMAH

Pour une même opération, l'aide attribuée au titre du Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat n'est pas cumulable avec les autres aides publiques de droit commun (ligne budgétaire unique de l'Etat, Conseil départemental, CAF, ...).

Les possibilités de cumul avec le Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat, à l'exception des aides au titre de la ligne budgétaire unique (LBU), sont détaillées dans l'article 9 « Dérogations ».

ARTICLE 11 : Traitement des situations en zones spécifiques au regard des documents d'urbanisme : PLU et PPR

Aucune intervention opérationnelle ne se fera en dehors des conditions fixées par les règlements des Plans de Préventions des risques et des Plan Locaux d'Urbanisme en vigueur.

Les interventions qui conforteraient les occupants d'un logement soumis à un risque manifeste ou qui augmenteraient le nombre de personnes soumis à ce risque sont proscrites.

L'appréciation du risque sera à la charge des services du TCO, se fera à travers les documents d'urbanisme et sera conforter par une visite des lieux.

ARTICLE 12 : Modification du règlement du Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'Habitat du TCO.

Toute modification qui sera apportée au présent règlement fera l'objet d'un avenant modifiant les articles concernés. La validation de cet avenant se fera par délibération du Conseil Communautaire.

PROJET