

Ville de Gourdon

Aide financière communale « travaux » aux primo-accédants sur la Butte médiévale

Règlement d'attribution

La Ville de Gourdon et la Communauté de Communes Quercy Bouriane ont conclu le 7 août 2024 avec l'Etat, l'ANAH et le Département du Lot une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) ayant pour objet la requalification et l'attractivité de l'habitat en centre-ville de Gourdon (Butte médiévale, tour de ville et faubourgs immédiats selon plan joint en annexe).

Ce périmètre comprend de nombreux logements vacants, nécessitant des travaux (économie d'énergie, travaux lourds, travaux d'adaptation par exemple) dans un contexte de tension sur le marché : forte demande de la part des ménages pour obtenir un logement non loin des commerces et services du centre-ville, peu d'offres tant en quantité qu'en qualité.

En outre, le centre ancien de Gourdon est caractérisé par un patrimoine bâti de très grande qualité et protégé par un règlement Site Patrimonial Remarquable : les travaux sur les maisons de ce périmètre sont réglementés et peuvent engendrer des surcoûts.

Afin d'inciter au réemploi du bâti ancien plutôt qu'à la construction neuve, qui est parfois un choix économique pour accéder à la propriété, la Ville de Gourdon souhaite offrir aux ménages primo-accédants modestes une aide financière pour les travaux consécutifs à l'achat de leur premier logement.

C'est pourquoi elle instaure une aide complémentaire aux aides de l'Anah et des collectivités (Département du Lot, Communauté de Communes Quercy Bouriane) dans le cadre de l'OPAH RU afin de favoriser la réalisation de travaux en cas d'achat d'un logement ancien nécessitant une requalification intérieure ou extérieure.

Ainsi, le présent règlement, approuvé par délibération du conseil municipal du 20 février 2025 a pour objet de définir les critères d'éligibilité et les modalités d'attribution de l'aide aux ménages primo accédants.

Il définit également les engagements des bénéficiaires et les sanctions encourues en cas de non-respect des conditions d'octroi de cette aide.

Article 1 - définition et montant de l'aide aux travaux destinée aux primo-accédants sur la Butte médiévale de Gourdon.

Une aide financière forfaitaire de 1500€ est accordée aux ménages modestes ayant acheté un logement ancien dans le périmètre de la Butte médiévale, destiné à être leur résidence principale et nécessitant des travaux d'amélioration (les travaux d'embellissement ne sont pas subventionnés). S'il s'agit de travaux ayant une incidence sur l'extérieur (façade, toiture, fenêtres, ...), les ménages devront respecter les dispositions applicables en matière d'urbanisme et de réglementation Site Patrimonial Remarquable. Ils devront déposer dans tous les cas une autorisation d'urbanisme

Les travaux devront être réalisés par un professionnel dans les règles de l'art. Ils respecteront la réglementation du Site Patrimonial Remarquable en vigueur sur la Butte médiévale.

Cette subvention est cumulable avec les aides de l'Anah, des collectivités, de la CAF, de la DDT 46 (si le logement acheté fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité) ou tout autre partenaire financier du ménage bénéficiaire.

Le montant minimum de travaux est fixé à 5000 euros HT.

Article 2 – bénéficiaires éligibles

- L'aide de la Ville de Gourdon est destinée aux ménages « personne physique » qui n'ont jamais été propriétaires d'un bien immobilier à usage d'habitation en pleine propriété et qui engagent des travaux d'amélioration sur le bien immobilier qu'ils viennent d'acquérir dans les conditions fixées à l'article 1, premier alinéa.
- Ces ménages accèdent au droit de propriété plein et entier, sans démembrement. Ainsi, l'usufruit et la nue-propriété ne peuvent être dissociés pour être éligibles à l'aide.
- Le barème des revenus à ne pas dépasser pour bénéficier de l'aide de la Ville de Gourdon est établi de la façon suivante :
 - sur la base du revenu fiscal de référence du dernier avis d'imposition, prenant en compte les revenus de l'ensemble des personnes composant le ménage
 - selon les plafonds de ressources de l'Anah.
- Engagements des bénéficiaires :

- Les ménages bénéficiaires ne pourront pas vendre le logement pendant au moins 5 ans, sous peine de rembourser l'aide, sauf cas de force majeure résultant de changements de situation familiale ou professionnelle et ne lui permettant pas de se maintenir dans le logement, sous réserve de l'appréciation souveraine du service instructeur :
 - Séparation, divorce, décès
 - Agrandissement ou rétrécissement significatif de la famille
 - Mutation professionnelle
 - Perte d'emploi
 - ...

Les ménages bénéficiaires s'engagent à aviser la Ville de Gourdon du changement de leur situation et de la mise en vente du logement ou de leur intention de le faire.

- Les ménages bénéficiaires s'engagent à occuper eux-mêmes le logement à titre de résidence principale et ne pourront le louer avant 5 ans. Tout type de mise en location, à titre de résidence principale ou de tourisme, en location vide ou en meublé, à titre gracieux ou onéreux, définitif ou temporaire, est strictement interdit.

Article 3 - logements éligibles

Les logements éligibles sont constitués d'une seule unité d'habitation, ce sont exclusivement des logements de plus de 15 ans anciens situés dans le périmètre de la Butte médiévale. Il peut s'agir d'un logement individuel ou situé dans un immeuble collectif.

Article 4 – modalités d'instruction de la demande

Les dossiers de demande de subvention sont déposés ou envoyés auprès de la Ville de Gourdon. Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant la notification de l'aide.

Les dossiers sont constitués des pièces suivantes :

- formulaire de demande (disponible en Mairie), dûment complété et signé, intégrant une attestation sur l'honneur de la qualité de primo-accédant (modèle disponible en Mairie)

- pièces justificatives de la situation du ménage et du bien concerné :

=> pour le ménage : cartes d'identité/passeport, livret de famille, dernier avis d'imposition

=> pour le bien immobilier : acte de propriété de moins d'1 an, devis relatifs aux travaux envisagés, déclaration de travaux ou permis de construire le cas échéant,

- A réception du dossier, un récépissé de dépôt est adressé au demandeur. Seuls les dossiers complets font l'objet d'une instruction en vue de l'attribution de l'aide. Dans le cas contraire, le ménage pétitionnaire est informé et invité à compléter son dossier.

- A l'issue de l'instruction favorable de la demande de subvention, une décision d'attribution, validée en conseil municipal, est notifiée aux bénéficiaires par courrier. Dans le cas contraire, le demandeur est informé du rejet de son dossier.

Le bénéfice de cette aide n'est pas de droit : les décisions d'attribution sont prises dans la limite des crédits budgétaires annuels dédiés de la Ville de Gourdon.

Article 5 – modalités de versement

L'aide sera versée en une seule fois, sur présentation des factures acquittées.

La demande de versement devra intervenir dans les deux ans à compter de la date de la décision d'attribution de l'aide. A défaut, la subvention sera annulée. Une prorogation d'un an est envisageable sur demande expresse et motivée adressée par le demandeur à la Ville de Gourdon.

Article 6 - mesures anti spéculatives

- En cas de revente du bien suite à l'un des cas de force majeure dans les conditions fixées à l'article 2, et après décision de conformité de la Ville de Gourdon, le ménage devra informer l'acquéreur que le versement d'une nouvelle subvention d'aide ne sera pas possible, un même logement ne pouvant faire l'objet de plusieurs décisions d'aide.
- En cas de revente en dehors des situations de cas de force majeure, sans information et/ou sans accord de la Ville de Gourdon, le ménage remboursera l'intégralité de l'aide versée.
- En cas de mise en location (non-respect du présent règlement), le ménage bénéficiaire remboursera l'intégralité de l'aide versée.

La Ville de Gourdon informera dans tous les cas ci-dessus les ménages ayant bénéficié de l'aide, des règles de remboursement de celle-ci et du montant à rembourser.

Le ménage bénéficiaire s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et accepte que ces dispositions constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

Article 7 – refus d'attribution de l'aide, réduction de l'aide

- Tout dossier incomplet ou ne remplissant pas les critères d'éligibilité mentionnés supra ne pourra donner lieu à l'attribution de l'aide sociale à la primo-accession.
- Dans le cas où le logement serait revendu avant les 5 années, le nouvel acquéreur devra accepter les termes de l'article 6.

Article 8 - application du règlement

Le présent règlement est applicable à compter de l'accomplissement des formalités de publicité prévues par les textes en vigueur.

La Ville de Gourdon peut à tout moment en modifier le contenu par délibération, notamment en raison d'évolutions réglementaires ou d'évolution des besoins du territoire concerné.

Article 9 – litiges

En cas de désaccord sur l'interprétation ou l'application du présent règlement, le demandeur ou le bénéficiaire et la Ville de Gourdon chercheront préalablement un accord amiable. A défaut, le Tribunal Administratif de Toulouse pourra être saisi.