

REGLEMENT du Fonds Mutualisé pour l'aide aux travaux

Document approuvé par le Comité de Pilotage du 10/04/2025

PREAMBULE

La CLEF43 est une association qui développe des actions en faveur du logement des personnes en difficulté. En tant qu'AIVS (agence immobilière à vocation sociale), elle mobilise et gère des logements du parc privé, dans le cadre de mandats de gestion.

Le Fonds Mutualisé a été créé au sein de la CLEF43 en 2017. Financé par la solidarité des propriétaires et possiblement par des partenaires, il permet d'accompagner les locataires dans la remise en état de leur logement (réparations locatives), et d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux.

Ce fonds garantit des conditions d'habitat digne pour les ménages logés dans le parc géré par la CLEF43, et accompagne les politiques de lutte contre l'habitat indigne et contre la vacance sur notre territoire.

Depuis 2021, les travaux d'économie d'énergie ne sont plus pris en charge pour des nouveaux propriétaires cotisants compte tenu de l'existence d'aides financières apportées par l'Etat et les collectivités.

C'est le règlement en vigueur à la date de dépôt de la demande d'indemnisation qui est applicable et en le signant, vous y adhérez.

INTERVENTIONS DU FONDS

Sous réserve qu'ils s'engagent à confier la gestion de leur logement à LA CLEF43 pendant au moins 6 ans et à abonder le fonds mutualisé sur cette durée, le fonds peut être mobilisé pour des locataires et des propriétaires (sur demande) sur 3 types d'intervention :

- Remise en état d'un logement à la sortie d'un locataire (après déduction des prises en charge de VISALE/SADA, des assurances dégradations et du remboursement du dépôt de garantie)
- Aide à la captation de logements (en fonction de la pertinence et des besoins de captation de la CLEF43)
- Aide à l'amélioration des logements

1- Remise en état d'un logement à la charge d'un locataire

- **Réparations locatives**

Certaines réparations sont tout ou partie à sa charge :

- les réparations locatives au sens du décret du 26 août 1987 (entretien courant et menues réparations),
- les travaux liés à des dégradations (usage anormal du logement).

Le fonds mutualisé peut prendre en charge les réparations locatives dans les limites suivantes :

- pour les propriétaires donateurs : **100% du montant des travaux, dans la limite de 20 €/m² habitable (après déduction des prises en charge de VISALE/SADA, des assurances dégradations et du remboursement du dépôt de garantie).**
- Pour les autres propriétaires : **10% du montant des travaux, dans la limite de 100€.**

Dans tous les cas, la demande du locataire et son engagement à rembourser sera recherché. A défaut, c'est le propriétaire qui fera la demande au fonds.

- **Fortes dégradations**

L'Agglomération du Puy en Velay a voté le 9 mars 2023 une modification de son règlement d'intervention financière en faveur du logement et de l'hébergement dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat. Son objectif est d'aider l'association LA CLEF 43 à capter du parc de bonne qualité et, au besoin, à accompagner l'amélioration de l'existant.

Une aide peut être versée dans le cadre de fortes dégradations dues à des troubles d'occupations sévères. Il pourra notamment s'agir de :

- casse importante,
- fort encombrement,
- saleté très importante

Les désordres doivent être significatifs et ne sauraient s'apparenter à une dégradation de faible ampleur due à l'utilisation du logement.

Ainsi La Communauté d'agglomération peut octroyer une aide de 50% du montant HT des travaux, plafonnée à 2000 € par logement se trouvant sur son territoire.

Cette aide s'adosse au Fonds mutualisé mis en place par l'association et est versée de l'Agglomération à l'association la Clef 43. Son octroi est soumis au dépôt préalable d'un dossier de demande d'aide et d'engagement ainsi qu'à l'avis d'une commission. Les dossiers de demande d'aide devront être présentés avant le démarrage des travaux ou de la prestation.

La Communauté d'agglomération se réserve le droit de ne pas attribuer d'aide en cas de non-compatibilité avec les objectifs du PLH.

2/ Aide à la captation de logements

Sous réserve qu'ils s'engagent à confier la gestion de leur logement à LA CLEF43 pendant au moins 6 ans à l'issue des travaux et à abonder le fonds mutualisé sur cette durée, le fonds peut intervenir pour aider des propriétaires de logements vacants à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement, avant mise en location, et ce en fonction de la pertinence et des besoins de captation de la CLEF43 (ex : faire des travaux concernant un problème technique freinant l'attribution du logement tel qu'une peinture défraîchie, un mur sale, un ménage non fait, l'installation d'une évacuation pour la machine à laver, l'absence de volets...).

• Travaux de la liste **PERMIS DE LOUER**

Le fonds peut participer au financement de travaux de remise en état du logement, à la charge du propriétaire, jugés indispensables pour la remise en location du logement. Ces travaux doivent permettre d'atteindre tous les objectifs déterminés par la liste du « permis de louer » ci-jointe.

La participation du fonds sur l'aide à la captation et travaux de la liste « permis de louer » :

- **Prise en charge jusqu'à 20 €/m² habitable. Néanmoins, la décision et le montant de l'aide apportée seront pris par le comité de pilotage en fonction de la pertinence et des besoins de captation de LA CLEF43.**

3/ Aide à l'amélioration des logements

Le fonds mutualisé peut contribuer au financement de travaux, à la charge du propriétaire, susceptibles de réduire les charges assumées par le locataire, ou d'améliorer la qualité du logement. Sont concernés :

- les travaux d'économie d'énergie : isolation, régulation du chauffage, changement de fenêtres, étanchéité à l'air etc.;
- les travaux visant à améliorer les performances de la ventilation du logement,
- les travaux visant à remplacer des supports ou revêtements dégradés ou usés pour rendre les logements plus qualitatifs (changement de revêtements, de supports, remplacement de meubles déjà présents, portes ...)

La participation du fonds :

- **Prise en charge jusqu'à 20 €/m² habitable. Néanmoins la décision et le montant de l'aide apportée seront pris par le comité de pilotage en fonction de la pertinence et des besoins de captation de LA CLEF43, et pourra être modulée en fonction des aides précédemment octroyées par le fonds.**

4/ Traitement contre les nuisibles

Le fonds mutualisé peut contribuer au financement visant à lutter contre la présence de nuisibles (tous type de nuisibles : rat, blattes, punaises, puces, punaises... dans les logements et/ou les parties communes d'un immeuble dès lors que l'immeuble se trouve en monopropriété. En copropriété, le fonds pourra intervenir sur les dépenses portées à la charge du propriétaire.

5/ Frais de procédure

Le fonds mutualisé peut contribuer au financement des frais de procédure engagés par voie d'huissier à l'encontre de locataires en troubles de voisinage, impayés et dès lors que les obligations du locataires ne sont pas respectées.

ALIMENTATION DU FONDS

Le fonds mutualisé est hébergé par LA CLEF43. Il est alimenté par :

- des dons de personnes physiques ou morales, dont les propriétaires,
- des cotisations versées par les propriétaires
- les sommes récupérées auprès des locataires sortants pour la réalisation des travaux leur incombant, qui sont reversées au fonds,
- des subventions.

Cotisations des propriétaires :

Elles sont basées sur les loyers perçus l'année précédente, et correspondent à 3 % des montants encaissés (loyers + charges). Elles sont prélevées le premier trimestre de l'année N sur le compte de gestion, avec l'accord express du propriétaire signifié par écrit à la signature de son engagement ou ultérieurement. Le propriétaire a la faculté de renoncer à ce don à tout moment.

Dons :

Les propriétaires ont la faculté de faire des dons à la CLEF43. Les dons peuvent être affectés aux actions engagées par la CLEF43, dont le fonds mutualisé. Les dons à des organismes d'aide aux personnes en difficulté ou aux victimes de violences domestiques sont déductibles des impôts à hauteur de 75 % pour un don d'un montant inférieur ou égal à 1000 €. La fraction au-delà de 1000 € ouvre droit à une réduction d'impôt de 66 % du montant donné. Cette réduction d'impôt ne peut être supérieure à 20 % du revenu imposable.

PILOTAGE DU FONDS

Le fonds mutualisé est administré par un **comité de pilotage** (COPIL) composé de trois collègues :

- Propriétaires
- Organismes institutionnels financeurs dont l'Agglomération du Puy en Velay ;
- Administrateurs et salariés de la CLEF43 : la responsable et/ou un salarié qu'elle désigne, et 2 membres du bureau.

D'autres participants peuvent être ponctuellement invités à siéger, par décision des membres permanents.

Les décisions du COPIL se prennent à la majorité des membres présents ; toutefois le consensus sera recherché de façon privilégiée.

Le COPIL est chargé de :

- appliquer et faire évoluer le règlement du fonds,
- décider de l'attribution des participations financières du fonds,
- conditionner le cas échéant l'attribution des participations financières du fonds à la réalisation de travaux complémentaires (ex : mises aux normes),
- assurer le suivi des sommes disponibles sur le fonds mutualisé, et moduler si besoin les niveaux d'engagement pris par le fonds en conséquence.

GESTION DU FONDS

Le fonds mutualisé est hébergé et géré par la CLEF43.

Pour cette prestation, la CLEF43 ne perçoit aucune rémunération.

MODALITES D'INTERVENTION DU FONDS

- **Engagement des bénéficiaires**

Paraphes :

Pour bénéficier du fonds, le propriétaire doit s'engager à confier son logement en mandat de gestion à la CLEF43 durant 6 ans à l'issue des travaux.

Pour bénéficier du fonds, le locataire doit s'engager à rembourser le fonds à hauteur de l'avance faite. A défaut d'engagement du locataire, le propriétaire doit s'engager à confier son logement en mandat de gestion à LA CLEF43 pendant 6 ans.

A défaut d'engagement du propriétaire sur les durées prévues (ex : vente...), le propriétaire remboursera au fonds les montants qui lui ont été accordés *au prorata temporis*.

- **Réalisation et contrôle des travaux**

Les travaux pourront être réalisés par des entreprises/ structures, consultées par la CLEF43 ou le propriétaire, sous réserve de validation du devis par le propriétaire.

Lorsque le propriétaire réalise lui-même tout ou partie des travaux, le fonds peut prendre en charge les factures de matériaux, sur présentation des factures acquittées.

L'ensemble des travaux pris en charge par le fonds mutualisé fera l'objet d'une réception par la CLEF43, qu'il soit réalisé par une entreprise ou par le propriétaire lui-même. Le versement des sommes accordées par le COPIL sera conditionné à la conformité des travaux réalisés et sur production des factures acquittées.

CONFIDENTIALITE

Toutes les personnes assistant au comité de pilotage du fonds sont tenues à la discrétion quant aux informations et aux débats qui sont portés à leur connaissance.

REVISION

Le présent règlement fait l'objet d'une évaluation annuelle par le comité de pilotage, évaluation qui peut conduire à sa révision si besoin.

DATE :

LIEU :

Signature(s) (*signature de tous les propriétaires en cas d'indivision*)

Paraphes :

CHECK LIST/permis de louer

Pour une captation de logement qualitative

Cette liste concerne tous les logements mis à la location par LA CLEF43, soit à la suite d'un état des lieux de sortie soit à la suite d'une captation d'un nouveau logement. Elle ne concerne donc pas les logements pour lesquels un bail est en cours.

Tous les points de la liste ne pourront pas forcément être vérifiés avant l'entrée d'un locataire, notamment si les contrats d'eau et d'électricité ne sont pas ouverts. Les dysfonctionnements éventuels seront alors réglés au plus tôt après que le locataire en ait informé LA CLEF43.

LA CLEF43 loue et reloue des logements qui respectent les critères et normes de décence. A la location ou relocation, si les normes ne sont pas respectées, il faudra demander au propriétaire de faire les travaux de mise ou remise en état qui s'imposent et/ou solliciter le fonds mutualisé.

1/ Sécurité du logement

- Garde-corps :
 - Un garde-corps doit être installé au niveau des fenêtres, balcons et escaliers dès lors que la hauteur de chute est supérieure à 1 mètre
 - Les garde-corps doivent faire 1 mètre de hauteur sauf si l'épaisseur du mur est de plus de 50 cm (dans ce cas, 80 cm du sol)
 - Attention, si marche ou marchepied de 45 cm et moins, la hauteur de 1 mètre part de la marche
 - Réglementation : article R111-15 du code de la Construction et de l'Habitation
 - En copropriété, les garde-corps peuvent être considérés comme une partie commune et dans ce cas les travaux incombent au syndic (voir règlement de copropriété) et les travaux doivent être validés en AG.
- Sur la base des conclusions des diagnostics techniques obligatoires, il devra être procédé aux améliorations précisées sur :
 - Diagnostique électricité et gaz : Ils concernent les immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectée(s) à l'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans. Si le gestionnaire s'aperçoit lors de l'EDLS que le diagnostic est caduc (éléments manifestement pas aux normes non signalés dans le diagnostic), il peut en informer le propriétaire et lui suggérer de le faire refaire.
 - Absence d'anomalie grave à corriger sur le diagnostic gaz (bouchon présent sur robinet ROAI, etc)
 - Absence d'anomalie grave à corriger sur le diagnostic électricité (selon la norme NF C15-100 pas de fils électriques ni dominos apparents, disjoncteur 30 mA sur tableau électrique, pas de prise arrachée, présence de douilles ou luminaires, pose de DCL...)
 - validité de 6 ans.
 - Autres diagnostics :
 - Surface, mètre : durée illimitée sauf si des travaux d'extension ont eu lieu
 - Amiante : durée illimitée si absence d'amiante, sinon contrôler l'état des supports au moins tous les 3 ans. Le diagnostic amiante n'a pas à être annexé au bail mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.
 - Plomb : obligatoire pour les logements construits avant 1949, durée illimitée si absence de plomb, sinon 6 ans
 - Etat des risques et pollutions : durée de validité de 6 mois

○ DPE

- Le DPE doit être en E au maximum sinon prévoir des travaux d'amélioration thermique en vue de faire évoluer le DPE vers une meilleure performance (interdiction d'augmentation des loyers des logements en F ou G à partir du 25 août 2022, interdiction de louer des logements DPE G à partir de 2023 et F à partir de 2028). Depuis 2021, les travaux d'économie d'énergie ne peuvent plus faire l'objet d'une aide financière du fonds mutualisé pour des nouveaux propriétaires cotisants compte tenu de l'existence d'aides financières apportées par l'Etat et les collectivités.

2/ Fonctionnement normal des équipements

- Joints propres et non moisissés
- Serrures qui fonctionnent normalement à la porte d'entrée
- Boîte aux lettres + clés en bon état
- Volets roulants ou volets battants (ouverture et fermeture sans difficulté)
- Chauffage et eau chaude sanitaire fonctionnant normalement (chaudière, radiateurs, vannes de radiateurs) et sans fuites)
- WC, lavabo, évier, douche, baignoire, fonctionnelles, sans fuite et avec joints en bon état, flexible de douche en bon état (pas de tartre) et qui ne fuit pas
- Sonnette et interphone en fonction (si présents)
- Electroménager propre et qui fonctionne si présent
- Détecteur de fumées présent et fonctionnel
- Placards en bon état et bien fixés, qui ne se décrochent pas
- Présence d'une ventilation naturelle ou mécanique (le moteur doit fonctionner) et d'entrées d'air dans les pièces sèches
- Cabinet d'aisance dans les T3 et plus qui ne donnent pas dans la cuisine ou salle à manger (sauf si le logement a été construit après 2014 et/ou a fait l'objet d'une rénovation avec permis de construire déposé après 2014)

3/ Niveau de prestations

- Clés en double pour le logement + 2 badges ou clefs (avec attache) pour l'immeuble + 2 clefs de cave ou annexes + 2 clefs de boîte à lettres + 1 double des clefs de l'immeuble confié à l'agence LA CLEF43
- Logement propre : huisserie (notamment au niveau des poignées), vitres, sol en état correct, pas de sol poisseux mais quelques mouches acceptables, WC non entartré, mitigeur non entartré, bonde de douche propre, bouches VMC propres et fixées, pas d'insectes vivants, pas de projections de gras dans la cuisine, hotte et équipements de la cuisine propres.
- Sol en état correct (1 petite déchirure ou quelques accrocs acceptables – pas de carrelage descellé, pas de fissure coupante)
- Branchement pour lave-linge dès le T2
- Murs et plafonds en état correct, c'est-à-dire trous rebouchés, repeints, pas de moisissures, pas de traces de dégât des eaux et pas de gras
- Tringles à rideau (pour éviter les trous superposés...)
- Si pas de volets à défaut store occultant ou rideaux occultants dans les pièces de nuit,
- Seuls les luminaires en bon état et récents peuvent être conservés
- Porte d'entrée du logement coupe-feu et sécurisée avec au moins 3 points de fermeture.

DATE :

LIEU :

Signature(s) (signature de tous les propriétaires en cas d'indivision)

Paraphes :

DEMANDE D'AIDE AU FONDS MUTUALISE POUR L'AIDE AUX TRAVAUX**PROPRIETAIRE / IDENTITE**

Nom : _____

Prénoms : _____

Né le : _____ à : _____

Tél _____ Mail _____

Sollicite l'octroi d'une aide du fonds mutualisé pour les travaux dans un logement sis à :

N° : _____ Rue _____

Code Postal : _____ Commune : _____

MODE D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Vous déclarez (nom et prénom du propriétaire ou SCI/...) :

☐ être propriétaire du logement concerné par la demande d'aide aux travaux**TRAVAUX SOUHAITES**

PIECES JUSTIFICATIVES A JOINDRE A LA DEMANDE D'AIDE

- Carte d'identité en cours de validité du/des propriétaires,
- La présentation des éléments juridiques (statuts de SCI ...)
- Attestation notariale du titre de propriété ou copie de la dernière taxe foncière
- Règlement du fonds mutualisé/ check list du permis de louer / traitement des données personnelles/ engagement du bénéficiaire de l'aide/dossier de demande/ bulletin de souscription complétés, paraphés et signés
- La présentation des éléments financiers concernant le projet (devis, plans, ...)
- Après travaux et acceptation par le fonds mutualisé : la production de factures, le règlement se faisant sur présentation de factures acquittées

DATE :

LIEU :

Signature(s) (signature de tous les propriétaires en cas d'indivision)

Paraphes :

ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE DE L'AIDE

A compléter si le demandeur est propriétaire du logement concerné

Je soussigné(e) _____

Demeurant à : _____

Sollicite une aide auprès du fonds mutualisé pour l'aide aux travaux du logement géré par La Clef 43, et ce après avoir pris connaissance du règlement, l'avoir signé et y adhérer sans réserves concernant mon logement sis

N° : _____ Rue _____

CP : _____ Commune : _____

Partie à compléter par le propriétaire dans le cas d'indivision

Nous, soussignés,

_____	demeurant	_____
_____	demeurant	_____
_____	demeurant	_____
_____	demeurant	_____

déclarons sur l'honneur, être les propriétaires du logement sis à l'adresse ci-dessous:

N° : _____ Rue _____

CP : _____ Commune : _____

Je (nous) m'(nous) engage(ons) à confier en gestion locative, et ce par le biais d'un mandat de gestion, le logement dûment concerné, à l'AIVS La Clef 43 et ce pour une durée de 6 ans à compter de la finalisation des travaux.

En cas de non-respect aux engagements ci-dessus, le ou les propriétaire(s) serai(en)t amené(s) à rembourser l'aide attribuée par le Fonds mutualisé.

« La Clef 43 a pour but d'œuvrer au droit au logement pour tous, principalement en Haute-Loire »

L'engagement dans le cadre du mandat de gestion :

✓ Le mandant (le propriétaire) donne pouvoir expresse au mandataire (La Clef 43) à accomplir pour son compte et en son nom tous actes d'administration, notamment de gérer les biens désignés ci-dessus dont il est propriétaire tant activement que passivement, et le mandataire accepte cette mission.

✓ Le mandat est consenti et accepté pour une durée d'un an, renouvelable ensuite par tacite reconduction d'année en année, durée de reconduction limitée à 30 ans. Les parties peuvent résilier le

Paraphes :

contrat chaque année en signalant leur intention, par lettre recommandée avec avis de réception, trois mois avant sa date anniversaire de signature.

✓ Les honoraires se rapportant à la gestion courante s'élèvent à six et demi pour cent (6.50 %) des sommes, effets ou valeurs encaissés pour le compte du mandant. Les frais d'état des lieux et de rédaction d'actes s'élèvent à : 122.00€, partagés par moitié entre le bailleur et le locataire en cas de location assujettie à la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

✓ Le mandant s'engage à cotiser, annuellement, au fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat du parc privé social géré par La Clef 43. La cotisation représente 3% des loyers et charges encaissés en année N-1. Les prélèvements seront effectués annuellement sur le 1er compte rendu de gestion de l'année N. En cas de ressources insuffisantes sur le fonds, le prélèvement sera fait en plusieurs fois ou il sera demandé un règlement direct au propriétaire.

✓ Dans le cadre de sa gestion, la CLEF 43 verse au propriétaire un acompte mensuel à terme échu représentant 80% du disponible, le 30 du mois suivant au plus tard. Chaque trimestre civil, il est établi un compte rendu de gestion fourni dans les vingt jours.

✓ La CLEF 43 est une agence immobilière à vocation sociale. A ce titre elle s'engage, après examen en commission d'attribution, à accueillir en priorité, dans ce logement des personnes éprouvant des difficultés particulières au sens de l'article 1er de la loi n° 90 444 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement.

Fait à _____ Le _____

« Pour servir et valoir ce que de droit »

Signature(s) (signature de tous les propriétaires)

TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

« Le service de gestion locative est responsable du traitement, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel vous concernant. Les informations recueillies sur ce formulaire sont enregistrées dans un fichier informatisé. Les réponses aux questions posées dans ce formulaire sont obligatoires. Les traitements de données à caractère personnel mis en œuvre ont pour finalité de saisir le Fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat du parc privé social géré par La Clef 43. Les données collectées sont indispensables à ces traitements et sont destinées aux services de La Clef 43, ainsi le cas échéant, à ses sous-traitants ou prestataires. Vos données sont conservées pendant les durées prévues par la loi. En application de la législation en vigueur, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification ou d'effacement, de limitation du traitement de vos données, d'un droit d'opposition, d'un droit à la portabilité de vos données ainsi que du droit de définir des directives relatives au sort de vos données après votre décès, qui s'exercent par courrier électronique à direction@laclef43.fr ou par courrier postal à LA CLEF 43 – A l'attention de la Direction – Immeuble l'île de France, 4 avenue Georges Clémenceau au Puy en Velay, accompagné d'une copie d'un titre d'identité. »

Je soussigné M – Mme _____ informé de l'ensemble de mes droits à cet égard donne mon accord exprès à la collecte et au traitement des données personnelles me concernant pour les finalités exposées dans le présent document.

DATE :

LIEU :

Signature(s) *(signature de tous les propriétaires en cas d'indivision)*

Paraphes :