

Acte d'engagement entre la commune des Deux Alpes, le syndic et le propriétaire dans le cadre du dispositif ORIL « copropriétés » des Deux Alpes

Entre : **La commune des Deux Alpes**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane SAUVEBOIS, agissant en vertu d'une délibération en date du 29/08/ 2019

Et **M.**, propriétaire de l'appartement n°..., d'une superficie de ... m², situé dans la copropriété

Et **M. / Mme**, représentantsyndic de la copropriété

Par délibération en date du 29/08/2019, la commune des Deux Alpes a institué une ORIL sur un zonage spécifique.

M., propriétaire, souhaite s'inscrire dans le cadre de cette ORIL et bénéficier des aides promises.

Article 1 : Engagements de la copropriété

La copropriété s'engage à :

- Associer dans l'élaboration du projet de rénovation :
 - L'AGEDEN (association loi 1901 indépendante pour une gestion durable de l'énergie en Isère) qui saura apporter un conseil gratuit et un accompagnement technique en matière de performance et gestion énergétique de la copropriété, dans le cadre de sa convention de partenariat avec la communauté de commune de l'Oisans.
 - La personne référente de l'espace propriétaire qui saura apporter un conseil de premier niveau sur les besoins actuels en matière d'attentes des clientèles et de qualité d'usage, notamment touristique, des résidences.
- Réaliser les études préalables nécessaires pour assurer l'adéquation entre le projet de rénovation envisagé et le niveau de connaissance de l'état technique du bâtiment (performance énergétique et pistes d'amélioration, état du gros œuvre et des systèmes, sécurité incendie, électricité, ascenseur, amiante, etc.).
- Rechercher un maximum d'économie d'énergie dans la limite financière qui sera jugée acceptable par le syndicat de copropriété.
- Réaliser des travaux couvrant obligatoirement la rénovation des parties communes sur la base des échanges préalables avec la personne référente de l'espace propriétaire et répondre à minima en sus à l'une des 2 problématiques suivantes :
 - La mise aux normes du bâtiment en matière de sécurité (incendie, ascenseur, électricité) si ce besoin a été identifié dans le cadre des études préalables.
 - L'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, que ce soit par des travaux portant sur l'enveloppe (exemples : isolation, changement des menuiseries) ou sur les systèmes (exemples : remplacement de la chaufferie, amélioration du système de ventilation, amélioration de la production d'eau chaude sanitaire, remplacement et/ou calorifugeage des réseaux, recours aux énergies renouvelables), sur la base des échanges préalables avec l'AGEDEN.
- Proposer une ingénierie financière amont en distinguant chaque copropriétaire et en intégrant l'ensemble des dispositions offertes aujourd'hui pour aider le financement de la rénovation des copropriétés (CEE, aides de l'Anah et PTZ pour les résidents permanents, prêt copropriété, subvention dans le cadre de l'ORIL)
- Présenter le projet de rénovation aux services techniques de la commune (avec ou sans obligation de déposer un permis de construire)
- Réaliser une réception des travaux en présence de l'AGEDEN et la personne référente de l'espace propriétaire.

Article 2 : Engagements du copropriétaire

M. s'engage à :

- Faire réaliser une visite complémentaire gratuite de son appartement, visite qui fera l'objet d'un état des lieux avec des préconisations de travaux et/ou d'équipement pour répondre aux critères qualitatifs et de confort retenus par la commune des Deux Alpes au titre de ce dispositif.
- Occuper directement (en personne) ou indirectement (famille, amis, etc.) et/ou mettre en location son logement, au minimum :
 - 7 semaines par an ;
 - dont 6 semaines l'hiver incluant 2 semaines minimum en inter-vacances scolaires françaises ;
 - durant trois années, consécutives ou non, sur un intervalle de cinq ans.
- Fournir sur demande des données permettant de justifier l'occupation et/ou la mise en location du logement faisant l'objet des présentes, pendant la durée de l'engagement (Cf. Article 3 : Observation de l'engagement en termes d'occupation)

Article 3 : Engagements de la commune des Deux Alpes

- Mise à disposition, dans un délai de 1 mois après sollicitation par le syndic, d'une personne dédiée à l'accompagnement du projet pour apporter des conseils en matière d'attentes des clientèles et de qualité d'usage, notamment touristique, des résidences. Cette personne sera à même de donner un avis éclairé sur l'appartement du propriétaire signataire du présent acte d'engagement dans le cas où il souhaiterait profiter d'une subvention complémentaire au titre de l'ORIL « meublés ».
- Au vu du respect des engagements précités, la commune des Deux Alpes s'engage à apporter une subvention au propriétaire signataire du présent acte d'engagement :
 - 20% de sa quote-part des travaux votés en assemblée générale (travaux sur parties communes et travaux sur parties privatives relevant de l'intérêt collectif comme le remplacement des menuiseries), sur la base des règles de majorité en vigueur à la date de la signature du présent acte d'engagement.

Toutefois :

- Le montant de la subvention communale ne pourra excéder 4 000 € / logement.
- Le montant de cette subvention communale pourra être doublé au travers de l'aide complémentaire proposée par la Région Auvergne Rhône-Alpes dans le cadre de son plan montagne, pour atteindre une subvention totale de 8 000 € maximum. Cette subvention complémentaire se fera sur la base d'une demande de subvention spécifique de la part du propriétaire concerné ; pour ce faire, la commune s'engage à accompagner le propriétaire dans sa démarche administrative.

Le versement de la subvention s'effectuera dans un délai de 2 mois à réception des pièces suivantes :

- Réception conforme des travaux en présence de la personne référente de l'espace propriétaire et de l'AGEDEN (si le projet intègre une amélioration de la performance énergétique).
- Le présent acte d'engagement signé.

Article 4 : Observation de l'engagement en termes d'occupation

M. s'engage à produire chaque année la preuve du respect de son engagement d'occupation et/ou locatif selon 2 modalités alternatives :

- La fourniture de justificatifs correspondants à cet engagement :
 - Pour la location : contrat de location avec justificatif de déclaration de taxe de séjour correspondante,
 - Pour l'occupation sans transaction financière : factures de dépenses sur la station ou passage en Mairie ou à l'Office de Tourisme.

- La signature par le propriétaire d'une autorisation selon un modèle préétabli d'accéder à la télé-relève des consommations d'eau du logement (la consommation d'eau par personne et par jour sera préalablement étalonnée en fonction des équipements de l'appartement constatés lors de la réception des travaux).

Dans le cas où cet engagement ne serait pas respecté, ou si M. ne produisait pas le(s) document(s) validant cet engagement, il devra rembourser la commune des Deux Alpes de l'aide acquise de la manière suivante :

Durant la 1^{ère} année suivant le versement de la subvention, la totalité de la subvention perçue (100%) devra être restituée à la commune des Deux Alpes, au-delà :

La 2^{ème} année : 80% de la subvention perçue devra être restituée

La 3^{ème} année : 60% de la subvention perçue devra être restituée

La 4^{ème} année : 40% de la subvention perçue devra être restituée

La 5^{ème} année : 20% de la subvention perçue devra être restituée

Article 5 : Changement de situation avant le terme des 5 ans d'engagement locatif et/ou d'occupation

En cas de changement de situation avant le terme des 5 ans, M. devra :

- Informer immédiatement la commune des Deux Alpes de son changement de situation,
- Informer le repreneur qu'un engagement ORIL est en cours sur l'appartement, obtenir son accord écrit pour la reprise de cet engagement. Le repreneur devra alors à son tour prendre contact avec la mairie des Deux Alpes pour signer l'avenant modificatif de la convention, qu'il devra poursuivre jusqu'à son terme.

En cas de non reprise de l'engagement locatif / d'occupation par le nouveau propriétaire, l'aide devra être remboursée par le signataire de la présente convention selon les modalités définies à l'article 4 ci-dessus.

Article 6 : Validité de la convention

La validité de la présente convention est de 5 années à compter de la date de la signature.

Article 7 : Litige

En cas de litige, le propriétaire et la commune des Deux Alpes s'engagent à rechercher une solution amiable.

En l'absence de solution amiable, il est expressément stipulé que le Tribunal Administratif de Grenoble sera le seul compétent pour tous les différends que pourrait soulever l'application de la présente convention.

Fait aux Deux Alpes en 3 exemplaires.

Le propriétaire,

Pour la copropriété,

Pour la commune des Deux Alpes,

Le syndic,

Le Maire,

Date et signature

Date et signature

Date et signature