

Envoyé en préfecture le 24/07/2023

Reçu en préfecture le 24/07/2023

Publié le 24/07/2023

ID : 081-200066124-20230710-187_2023-DE



REGLEMENT D'INTERVENTION

AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2020-2025

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet
Técou BP 80133 -81604 - GAILLAC Cedex
Tel : 05.63.83.61.61

Approuvé en conseil de Communauté du 10 juillet 2023

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Article 1 – Champ d’application et critères d’éligibilité	3
Article 2 – Les modalités de calcul de l’aide.....	4
Article 3 – Procédure d’instruction	4
a) Dépôt obligatoire d’un pré-dossier d’instruction.....	4
b) Dépôt du dossier de demande de subvention	4
Article 4 – Modalités de versement des subventions	6
a) Décision d’attribution.....	6
b) Délai d’exécution des travaux et de validité de la subvention.....	6
c) Paiement	6
Article 5 – L’engagement des opérateurs à l’issue du versement des aides	7
Article 6 – Suivi, évaluation et révision du règlement	7
Annexe 1 – Tableau récapitulatif des montants accordés	8
Annexe 2 – Cartographie des classes de tensions sur le territoire	9

Préambule

Le territoire de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet (CAGG), attribue depuis 2007 un soutien financier pour la production de logements locatifs sociaux publics. Entre 2013 et 2022, 571 logements sociaux ont été financés par la CAGG, soit 57 logements par an, ce qui correspond à un effort de production conséquent sur le territoire. Depuis 2019, le territoire assiste à une forte recrudescence de la production de logements sociaux.

Le présent règlement a pour objet de définir les modalités d'attribution et le montant des aides financières accordées par la CAGG au titre de sa politique de l'habitat, conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat 2020-2025. Les dispositions de ce règlement s'appliquent aux subventions versées en faveur de la production de logements locatifs sociaux neufs, en acquisition-amélioration et en bail à réhabilitation sur le territoire de l'EPCI.

Article 1 – Champ d'application et critères d'éligibilité

Les opérations éligibles sont celles remplissant ces quatre critères :

- neuves, en acquisition-amélioration ou en bail à réhabilitation, programmées sur une commune soumise à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) ;
- en acquisition amélioration et en bail à réhabilitation, programmées sur une commune non concernée par l'article 55 de la loi SRU ;
- conventionnées par l'Etat, financées au moyen d'un PLAI, PLAI adapté ou d'un PLUS ;
- dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par :
 - o les **organismes d'habitation à loyer modéré** au sens de l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
 - o les **organismes à gestion désintéressée ayant obtenu l'agrément de maîtrise d'ouvrage** d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement délivré par le ministre du logement (articles L. 365-1 et L. 365-2 du CCH).

***NB :** les logements dont la maîtrise d'ouvrage est communale sont exclus de ce règlement des aides. Les communes de l'agglomération devront se référer au règlement prévu à cet effet.*

Article 2 – Les modalités de calcul de l'aide

Financement des logements neufs (en commune soumise à l'art. 55 de la loi SRU uniquement) :

- conventionnés PLUS : 2 000€ par logement ;
- conventionnés PLAI en commune relevant d'une zone dite tendue¹ : 2 200€ par logement ;
- conventionnés PLAI en commune relevant d'une zone dite non tendue¹ : 4 000€ par logement.

Financement des logements en acquisition-amélioration et en bail à réhabilitation (toutes communes membres de l'EPCI) :

- conventionnés PLAI et PLUS : 13 000€ par logement.

Les logements répondant à un des critères ci-dessus sont éligibles aux majorations suivantes² :

- conventionnés PLAI adapté : 5 000€ par logement ;
- T1 et T2 : 1 000€ ;
- les logements en acquisition amélioration ou en bail à réhabilitation ayant une étiquette énergétique ainsi qu'une étiquette d'émissions de GES respectant les critères suivants :
 - o étiquette B : 2 000€ par logement ;
 - o étiquette A : 4 000€ par logement.

Article 3 – Procédure d'instruction

a) Dépôt obligatoire d'un pré-dossier d'instruction

La Communauté d'agglomération doit être informée et associée aux projets, dans le même temps que les communes. Les bailleurs sociaux et organismes agréés transmettent ensuite à la Communauté d'agglomération le pré-dossier de demande de subvention du ou des projets qu'ils sont en train de monter. Cette information peut se faire par mail ou par courrier et précise à minima :

- la localisation de l'opération ;
- sa nature ;
- le nombre de logements par statuts de financements ;
- la typologie des logements et leur répartition ;
- les éléments financiers déjà connus (prix de revient, montants des subventions des autres financeurs, plan de financement...).

b) Dépôt du dossier de demande de subvention

Un dossier de demande de subvention doit être envoyé à la Communauté d'agglomération avant le commencement des travaux, venant compléter les éléments déjà envoyés. Ce dossier comprendra :

- la lettre demande de subvention ;

¹ Correspond aux zones de tension définies par la cartographie de la DREAL au moment de l'instruction du dossier (cf. Annexe 2) : les classes 1 et 2 sont considérées comme « tendues », les classes 3 et 4 sont considérées comme « non tendues »

² Afin d'être éligible à ces majorations, le demandeur doit fournir l'ensemble des éléments mentionnés à l'art. 3

- la décomposition du prix de revient : coût prévisionnel HT et TTC, décomposé en charge foncière ou immobilière, en coût des travaux hors VRD et en montant des prestations intellectuelles et frais divers ;
- le plan de financement prévisionnel de l'opération et l'équilibre financier prévisionnel ;
- le tableau des surfaces des logements avec le montant des loyers ;
- la copie de la décision de financement de l'Etat ;
- un RIB ;
- l'ordre de service, pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe ;
- l'acte de vente signé par l'opérateur, dans le cas d'une vente en l'état de futur achèvement (VEFA).

A ces éléments, s'ajoute obligatoirement une note de présentation de l'opération, détaillant ses caractéristiques avec :

- le nom et l'adresse de l'opération ;
- des projections d'architectes ;
- un plan de situation et de masse ;
- la distance avec les différents services ;
- le nombre de logements, leur typologie et les types de conventionnement ;
- les justificatifs de performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre des logements ;

Dans la mesure où ces documents ne seraient pas transmis, la CAGG s'autorise à ne pas verser la subvention demandée.

c) Dépôt d'un dossier d'achèvement de travaux

Le versement du solde dû est conditionné à l'envoi d'un dossier d'achèvement des travaux. Ce dossier doit à minima comporter les éléments descriptifs suivants pour chaque logement, faisant foi de l'engagement du bénéficiaire :

- type de conventionnement ;
- typologie ;
- étiquette énergie et étiquette d'émissions de GES officielles, pour les logements en acquisition amélioration ou bail à réhabilitation.

Si des éléments diffèrent par rapport à l'instruction initiale du dossier, la subvention sera recalculée sur la base du présent dossier. Le montant du solde sera réévalué en conséquence et un remboursement de la somme due sera demandé si nécessaire.

Article 4 – Modalités de versement des subventions

a) Paiement

Un premier acompte de 50% du montant total de la subvention sera versé l'année N+1 (sous réserve des crédits disponibles), suivant le dépôt (avant le 1^{er} octobre de l'année N) des dossiers ci-dessous à la Communauté d'agglomération :

- l'ordre de service pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe ;
- l'acte de vente signé pour les opérations en VEFA.

Le solde de 50% du montant total de la subvention sera versé l'année N+1 (sous réserve des crédits disponibles), suivant le dépôt (avant le 1^{er} octobre de l'année N) des dossiers ci-dessous à la Communauté d'agglomération :

- la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) pour les opérations en MOD et VEFA ;

A compter de la date de mise en exécution du présent règlement, les dossiers d'instruction (art. 3-a) seront instruits selon les critères précisés dans le présent règlement. Pour les dossiers d'instruction déposés antérieurement, le précédent règlement d'aides qui sera appliqué.

b) Décision d'attribution et versement de l'acompte

Les aides financières sont accordées par décision du président de la Communauté d'agglomération et notifiées à l'organisme. L'acompte sera versé une fois la demande reçue par la Communauté d'agglomération.

Il est à noter que les aides financières sont attribuées, dans la limite de l'enveloppe financière annuelle réservée à cet effet. Dans la mesure où ce plafond viendrait à être atteint, la Communauté d'agglomération se réserve le droit de ne pas accorder de subvention, après dépôt du dossier de demande de subvention.

Dans la mesure du possible, la Communauté d'agglomération, plutôt que de refuser la subvention, mettra la demande en attente, afin de la reporter à l'exercice financier suivant par ordre de priorité chronologique de date de dépôt.

c) Délai d'exécution des travaux et de validité de la subvention

Les travaux ne pourront pas commencer avant la date de réception du courrier d'attribution de la subvention par la Communauté d'agglomération. Toutefois, à titre exceptionnel, une autorisation de commencer les travaux pourra être délivrée à la demande du bénéficiaire.

La déclaration d'ouverture de chantier devra intervenir dans un délai de 18 mois à compter de la date de notification d'attribution de la subvention.

Les travaux devront être achevés et le versement de la subvention sollicité dans un délai maximum de 4 ans suivant la date de la notification de ladite subvention. Le non-respect de ces délais entrainera l'obligation de remboursement de l'acompte versé.

Article 5 – L’engagement des opérateurs à l’issue du versement des aides

Les bénéficiaires des aides de la Communauté d’Agglomération Gaillac-Graulhet s’engagent à :

- informer et associer la Communauté d’agglomération à la définition du projet ;
- utiliser la participation financière de la CAGG aux fins pour lesquelles elle leur a été attribuée ;
- apporter à la CAGG, à sa demande, tous les éléments justificatifs permettant de vérifier le respect des critères d’éligibilité aux aides qu’elle applique, l’occupation sociale et les loyers appliqués, qui doivent être conformes à la réglementation en vigueur, de même que les pièces spécifiques mentionnées dans le présent règlement ;
- mentionner explicitement la participation de la CAGG à l’opération de logements par la présence de son logo sur tous les supports promotionnels ou contractuels, conformément aux termes de la convention ;
- associer la CAGG et la commune concernée par l’opération, à toutes les opérations de communication liées à l’opération (ex : inaugurations).

Article 6 – Suivi, évaluation et révision du règlement

Une évaluation régulière sera effectuée par la Communauté d’agglomération afin d’adapter le règlement et de prendre en compte :

- les capacités budgétaires de l’agglomération ;
- les retours éventuels des opérateurs concernés par le présent règlement ;
- la pertinence des subventions et des majorations accordées afin de répondre au mieux aux objectifs du PLH de l’agglomération.

Le règlement des aides pourra être modifié au besoin et devra être soumis à validation du conseil communautaire.

Annexe 1 – Tableau récapitulatif des montants accordés

Règlement d'intervention		
Type de logement		Forfait par logement
Financement de base		
PLUS neuf en commune SRU		2 000 €
PLAI neuf en commune SRU	Commune "tendue"	2 200 €
	Commune "non tendue"	4 000 €
PLAI et PLUS en acquisition amélioration et bail à réhabilitation		13 000 €
Majorations		
Majoration PLAI adapté		5 000 €
Majoration T1-T2		1 000 €
Majorations pour la performance des logements en acquisition-amélioration et en bail à réhabilitation	Etiquette B (consommation énergétique et émissions de GES)	2 000 €
	Etiquette A (consommation énergétique et émissions de GES)	4 000 €



Annexe 2 – Cartographie des classes de tensions sur le territoire

