



RÈGLEMENT D'INTERVENTION

AIDE A LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COMMUNAUX

Adopté en séance du Conseil de communauté du 10 juillet 2023

Préambule

Dans le cadre de sa politique locale de l'habitat et afin de permettre le développement d'une offre locative sociale sur l'ensemble du territoire répondant aux besoins des ménages, et notamment sur les communes où les bailleurs sociaux ne portent pas d'opération, la Communauté d'agglomération a établi le présent règlement d'intervention dédié à l'aide à la création de logements locatifs sociaux communaux.

Ce règlement d'intervention doit ainsi permettre de mieux financer les opérations de création de logements locatifs sociaux portés par les communes, selon leurs spécificités et leurs contraintes.

Article 1 : Opérations éligibles

Les opérations éligibles sont des opérations :

- réalisées sur le territoire de la Communauté d'agglomération ;
- de maîtrise d'ouvrage communale présentant obligatoirement les trois caractéristiques suivantes :
 - en acquisition-amélioration ;
 - financées au moyen d'un PLUS, d'un PLAI ou d'un PAM ;
 - dont la classe énergétique est évaluée à C, B ou A.

Au moment de l'instruction, les paramètres suivants seront pris en compte :

- la localisation de l'opération fera l'objet d'une attention particulière (proximité d'un centre-bourg, services, emplois, desserte en transports collectifs...),
- qualité architecturale prenant en compte le développement durable,
- prise en compte des besoins en matière de stationnements.

Article 2 : Modalités de calcul de l'aide

Le montant de la subvention est fixé à un montant forfaitaire de **16 000 €** par logement, dans la limite de 3 logements par opération.

La participation de la Communauté d'agglomération au titre de l'aide à la création de logements locatifs sociaux communaux ne pourra pas excéder 10% du coût de l'opération, comprenant les travaux et la charge foncière.

De plus, cette aide ne pourra pas permettre d'excéder un taux global de 80% de subventions publiques.

Article 3 : Instruction des dossiers

Composition du dossier de demande de subvention

Un dossier de demande de subvention doit être envoyé au Service Habitat de la Communauté d'agglomération avant le commencement des travaux.

Ce dossier comprend :

- une note de présentation de l'opération (localisation, nombre de logements, typologies, descriptif de l'opération, notamment sur le point de vue énergétique)
- un audit du logement avec scénarios de travaux réalisés à minima selon la méthode de calcul DPE par un diagnostiqueur certifié,
- le programme de travaux de rénovation correspondant au scénario retenu, justifiant l'atteinte de l'étiquette énergétique C après travaux
- l'ensemble des devis ou un estimatif détaillé réalisé par le maître d'œuvre correspondant au programme de travaux,
- la délibération de demande de subvention au titre de l'aide à la création de logements locatifs sociaux communaux,
- la décomposition du prix de revient : coût prévisionnel HT, TVA à 5,5% 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 l'arrêté attributif de l'État ou de la convention signée avec l'État,
- un relevé d'identité bancaire.

Décision d'attribution de la subvention

La Commission Aménagement du territoire de la Communauté d'agglomération examine le dossier et émet un avis sur le dossier de demande de subvention.

L'aide financière est attribuée après décision de la Communauté d'agglomération, puis notifiée à l'intéressé.

Article 4 : Conditions de versement de l'aide

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

Après accusé de réception du dossier complet par la Communauté d'agglomération, la commune pourra commencer les travaux. L'accusé de réception délivré ne vaut cependant pas décision attributive de la subvention.

Le démarrage des travaux devra intervenir au plus tard 1 an après la décision d'attribution de la subvention.

Ces délais pourront être prorogés sur demande exceptionnelle.

Versement de la subvention

Le versement de l'aide s'effectue en une fois, au démarrage des travaux, sur transmission d'un courrier de demande de versement de la subvention accompagné de la notification du marché valant ordre de service, ou d'un ordre de service.

Pour toute subvention attribuée avant le 31 décembre de l'année N, la commune peut solliciter le versement de la subvention en année N + 1.

Achèvement des travaux

Les travaux devront être achevés dans un délai maximum de 2 ans et 1/2 suivant la date de décision d'attribution de la subvention.

La commune dispose d'un délai maximum de 18 mois à compter de sa demande de versement pour

produire à la Communauté d'agglomération l'état des factures acquittées visé par le Trésor Public et le bilan d'opération.

Si au regard de ce bilan, le coût final de l'opération s'avère inférieur à l'estimation de base ayant déterminé le montant de la subvention, la subvention versée sera recalculée en fonction des dépenses effectives et la commune s'engage à reverser le trop perçu dans un délai de 3 mois.

Si le coût final de l'opération s'avère supérieur à l'estimation de base, le montant de la subvention ne pourra pas excéder le montant validé par la Communauté d'agglomération, notifié et versé de façon anticipée à la commune.

En cas de non-achèvement des travaux dans un délai de 18 mois à compter de sa demande de versement de la subvention, la commune s'engage à reverser l'intégralité du montant perçu à la Communauté d'agglomération dans un délai de 3 mois.

Ces délais pourront être prorogés sur demande exceptionnelle.

Article 5 : Engagements des bénéficiaires

Les communes bénéficiaires des aides s'engagent à :

- Signaler explicitement la participation de la Communauté d'agglomération à l'opération de logements par la présence de son logo sur tous les supports promotionnels et contractuels (y compris panneau de chantier),
- Fournir à la Communauté d'agglomération, à sa demande, les éléments permettant de suivre les loyers appliqués des logements qu'elle a financés ainsi que l'occupation sociale des logements (niveau de ressource des occupants).