



**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGEOIS**

www.grand-albigeois.fr

Envoyé en préfecture le 02/10/2020

Reçu en préfecture le 02/10/2020

Affiché le 02/10/2020

SLO

ID : 081-248100737-20200929-DEL2020_147-DE

**AIDE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGEOIS À LA MINORATION DE
LOYERS DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL
CONVENTIONNÉ DEPUIS PLUS DE 5 ANS POUR
SOUTENIR LES RELOGEMENTS ISSUS DU
PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DE CANTEPAU DEMAIN**

REGLEMENT FINANCIER

*Approuvé par délibération n°XX
Conseil communautaire du XX/XX/XXXX*

Envoyé en préfecture le 02/10/2020

Reçu en préfecture le 02/10/2020

Affiché le 02/10/2020



ID : 081-248100737-20200929-DEL2020_147-DE

ELEMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le projet de renouvellement urbain de Cantepau prévoit notamment la démolition d'ensembles immobiliers du parc de Tarn Habitat à l'horizon 2025, ce qui nécessite d'accompagner les ménages dans leur relogement.

Conformément au règlement général de l'ANRU, dont les objectifs ont été repris dans le document-cadre de la Conférence intercommunale de l'Albigeois¹, le relogement doit permettre d'inscrire les ménages dans des parcours résidentiels positifs, tout en maîtrisant l'impact financier du relogement.

Les orientations d'ores et déjà validées prévoient que les ménages à reloger le seront à 60% dans le parc neuf et conventionné depuis moins de 5 ans et 40% dans le parc conventionné depuis plus de 5 ans. Ces objectifs ne constituent pas des taux figés et immuables, et devront être confrontés aux calendriers de livraisons des logements neufs et aux vœux des locataires, en fonction de leurs besoins.

Afin de limiter l'impact financier du relogement pour le ménage, l'ANRU accorde aux bailleurs sociaux une aide à la minoration de loyer pour les relogements réalisés dans le parc neuf et récent². Pour accompagner la maîtrise du reste à charge des ménages et diversifier les possibilités de relogement dans le parc locatif social, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a complété les aides de l'ANRU par une aide à la minoration de loyers pour les relogements réalisés dans le parc locatif social conventionné pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement (APL) depuis plus de 5 ans³.

¹ DEL2018_233

² Parc locatif social conventionné depuis moins de 5 ans

³ DEL2019_100

ARTICLE 1 : CONDITIONS CUMULATIVES D'ELIGIBILITE A LA SUBVENTION « INDEMNITE POUR MINORATION DE LOYER DANS LE PARC SOCIAL CONVENTIONNE DEPUIS PLUS DE 5 ANS »

La subvention « indemnité pour minoration de loyer dans le parc conventionné depuis plus de 5 ans », est accordée à l'organisme de logement social accueillant le ménage relogé dès lors que les conditions cumulatives d'éligibilité du présent règlement sont respectées :

Sont concernés les ménages titulaires du bail et/ou décohabitants qui occupent un logement locatif social faisant l'objet d'une démolition définie dans la convention pluriannuelle du projet Cantepau Demain

→ sont considérées comme décohabitants, les personnes liées au titulaire du bail (conjoint, ascendants ou descendants directs) dont le logement constituait la résidence principale et qui accèdent à un logement autonome dans le cadre du relogement.

Les relogements provisoires ne peuvent donner lieu à l'attribution de la subvention pour minoration de loyer :

→ le relogement est formalisé par la signature du bail par le ménage relogé avec l'organisme de logement social qui l'accueille, quelle que soit la durée d'occupation effective du ménage dans le logement concerné.

Le relogement est réalisé dans un **logement locatif social conventionné pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement (APL) depuis plus de 5 ans** à la date du relogement :

→ quelle que soit sa localisation, sur et hors Quartier Prioritaire au titre de la Politique de la Ville ;

→ sur tout le Département du Tarn.

La subvention pour minoration de loyer est attribuée dans le cas où le **loyer proposé au ménage à reloger, avant minoration, est supérieur au loyer actuel du ménage**

→ il ne peut pas y avoir de subvention de l'agglomération si le loyer proposé avant minoration est inférieur ou égal au loyer actuel.

Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé bénéficiant d'une minoration subventionnée par la communauté d'agglomération de l'Albigeois est fixé à un **montant inférieur ou égal au plafond de loyer pris en compte pour le calcul de l'APL** du ménage concerné à la date du relogement.

→ quelle que soit la typologie du logement attribué, la subvention « indemnité pour minoration de loyer dans le parc conventionné depuis plus de 5 ans » est versée par la communauté d'agglomération de l'Albigeois au bailleur social logeant le ménage dès lors que la minoration est supérieure à 10€/mois. Cette minoration correspond à un différentiel entre le loyer initial du logement proposé et le loyer fixé dans le bail du ménage relogé (inférieur ou égal au plafond de loyer pris en compte pour le calcul de l'APL).

Le relogement doit permettre une **maîtrise du Taux d'Effort**⁴ pour les ménages concernés :

→ limiter les hausses du taux d'effort pour les ménages dont le taux d'effort actuel est inférieur ou égal à 25% ;

→ diminution ou maintien du taux d'effort pour les ménages dont le taux d'effort actuel est supérieur à 25%.

→ Une attention particulière sera recherchée pour que le logement attribué :

- permette une adéquation de la typologie/taille du logement à la composition familiale actuelle ou à venir, confronté aux souhaits et besoins des ménages, sous réserve d'une mise en compatibilité avec leurs niveaux de ressources (selon l'âge

⁴ Tel que défini par l'arrêté du 10 mars 2011 et mentionné à l'article R.441-3-1 du code de la construction et de l'habitat

des enfant(s), des besoins liées aux garde-alternées, traitement des sous-occupations en lien avec le vieillissement des locataires...) ;

- apporte une réponse aux besoins en logements adaptés aux personnes âgées, et personnes à mobilité réduite et/ou handicapées et tous autres besoins en logements spécifiques.

ARTICLE 2 – MONTANTS DE LA SUBVENTION « INDEMNITE POUR MINORATION DE LOYER DANS LE PARC SOCIAL CONVENTIONNE DEPUIS PLUS DE 5 ANS »

La subvention « indemnité pour minoration de loyer » est forfaitaire et calculée par ménage relogé. Son montant est déterminé en fonction du type de logement (T1/T2, T3 et T4 et plus) dans lequel le ménage est relogé, quelle que soit la durée d'occupation effective du logement par le ménage concerné après la signature du bail.

Typologie du logement attribué	Seuil de déclenchement de l'indemnité	Montant forfaitaire de la subvention par ménage relogé
T1/T2	Une minoration supérieure à 10 €/mois	2 000 €
T3		3 000 €
T4 et +		4 000 €

ARTICLE 3 - MODALITE D'INSTRUCTION ET DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION « INDEMNITE POUR MINORATION DE LOYER DANS LE PARC SOCIAL CONVENTIONNE DEPUIS PLUS DE 5 ANS »

Les demandes de subvention « indemnité pour minoration de loyer » se font relogement par relogement.

La subvention « indemnité pour minoration de loyer » est versée par la communauté d'agglomération de l'Albigeois à l'organisme de logement social accueillant le ménage relogé.

Engagement de la communauté d'agglomération de l'Albigeois

La communauté d'agglomération de l'Albigeois s'engage à avertir Tarn Habitat, maître d'ouvrage des opérations de démolitions inscrites dans la convention pluriannuelle de Cantepau Demain, par écrit, dans un délai suffisant, en cas de fin de disponibilité budgétaire.

En fonction de la complexité des situations, la communauté d'agglomération de l'Albigeois pourra étudier les demandes en collaboration avec les organismes de logement social.

Engagement des organismes de logement social

Les organismes de logement social accueillant les ménages à reloger s'assurent de l'éligibilité de la demande de subvention conformément aux conditions définies dans le présent règlement.

Les organismes de logement social inscrivent dans les baux des ménages relogés le montant de la minoration en précisant que celle-ci est subventionnée par la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

→ La communauté d'agglomération de l'Albigeois pourra exiger toutes pièces justificatives dans le cadre du contrôle de l'utilisation de la subvention « indemnité pour minoration de loyer ».

Modalités d'instruction des demandes de subventions

Chaque demande de subvention « indemnité pour minoration de loyer » fait l'objet d'un accord de la communauté d'agglomération, sur la base des informations transmises dans un formulaire de demande de subvention.

L'organisme de logement social accueillant le ménage à reloger remplit le formulaire de demande de subvention comprenant des informations relatives :

- aux caractéristiques du ménage et de son logement actuel ;
- aux vœux et souhaits du ménage formulés lors de l'enquête sociale ;
- à la proposition de relogement formulée par l'organisme de logement social.

L'organisme de logement social adresse le formulaire, daté, signé et cacheté, par voie électronique à la mission Habitat de la communauté d'agglomération de l'Albigeois (habitat@grand-albigeois.fr), par un moyen permettant de garantir la sécurité et la confidentialité du transfert.

Sous réserve du respect des conditions d'éligibilité, la communauté d'agglomération de l'Albigeois valide la demande en datant, signant et cachetant le formulaire. Le formulaire ainsi renvoyé à l'organisme de logement social vaut attestation provisoire d'éligibilité à la subvention « indemnité pour minoration de loyer ».

Modalités de versement de l'aide communautaire

Le relogement est formalisé par la signature du bail. L'organisme de logement social adresse le bail, signé par l'organisme accueillant le ménage à reloger et le ménage concerné, par voie électronique à la mission Habitat de la communauté d'agglomération de l'Albigeois (habitat@grand-albigeois.fr), par un moyen permettant de garantir la sécurité et la confidentialité du transfert.

La transmission de ce bail à la communauté d'agglomération de l'Albigeois engage le versement de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » à l'organisme de logement social relogant le ménage.

ARTICLE 4 – SUIVI ET EVALUATION DU DISPOSITIF D'AIDES

L'aide communautaire à la minoration de loyer dans le parc conventionné depuis plus de 5 ans fera l'objet d'une évaluation dans le cadre du projet de renouvellement urbain Cantepau Demain.

ARTICLE 5 – MISE EN OEUVRE DU DISPOSITIF

Le présent règlement prend effet dès que la délibération portant approbation du présent règlement sera rendu exécutoire, et se prolongera sur la durée de la convention pluriannuelle de Cantepau Demain à l'horizon 2025.

ARTICLE 6 – MODIFICATION DU REGLEMENT

Toutes modifications apportées au présent règlement feront l'objet d'un avenant adopté dans les mêmes formes.

Envoyé en préfecture le 02/10/2020

Reçu en préfecture le 02/10/2020

Affiché le 02/10/2020



ID : 081-248100737-20200929-DEL2020_147-DE

ANNEXES

ANNEXE 1

Calcul des indicateurs de mesure de l'impact financier du relogement pour les ménages

Le reste à charge se définit de la manière suivante :

Reste à charge = Loyer principal + loyer annexes + charges récupérables – APL

Le Taux d'effort est défini par arrêté du 10 mars 2011 et mentionné à l'article R.441-3-1 du code de la construction et de l'habitation. C'est un rapport entre :

- la somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges (charges récupérables et montant de la contribution du locataire aux économies de charge), diminuée le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;
- et la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer.

Taux d'effort = $\frac{\text{Loyer principal} + \text{loyers annexes} + \text{charges} - \text{APL}}{\text{somme des ressources des personnes qui vivront dans le foyer}} \times 100$

Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation.

Envoyé en préfecture le 02/10/2020

Reçu en préfecture le 02/10/2020

Affiché le 02/10/2020



ID : 081-248100737-20200929-DEL2020_147-DE

ANNEXE 2

Formulaire de demande de subvention pour minoration de loyer



**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGEOIS**

www.grand-albigeois.fr

Envoyé en préfecture le 02/10/2020

Reçu en préfecture le 02/10/2020

Affiché le 02/10/2020

SLO

ID : 081-248100737-20200929-DEL2020_147-DE

**AIDE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGEOIS À LA MINORATION DE LOYERS
DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL
CONVENTIONNÉ DEPUIS PLUS DE 5 ANS POUR
SOUTENIR LES RELOGEMENTS ISSUS DU
PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE
CANTEPAU**

**FORMULAIRE DE DEMANDE
DE SUBVENTION
pour minoration de loyer**

Formulaire à transmettre par mail à :

habitat@grand-albigeois.fr

**Avant de remplir ce formulaire de demande de subvention, merci de vous référer
au règlement financier approuvé le **XX/XX/XXXX** par délibération **N°XX****

→ Vous pouvez télécharger la délibération et le règlement financier sur le site internet de
l'agglomération : <http://www.grand-albigeois.fr/209-arretes-et-deliberations.htm>

ou contacter le service habitat : habitat@grand-albigeois.fr

Rappel des conditions d'éligibilité à la subvention « indemnité pour minoration de loyer dans le parc social conventionné depuis plus de 5 ans » de la communauté d'agglomération du Grand Albigeois

Sont concernés les ménages titulaires du bail et/ou décohabitants qui occupent un logement locatif social faisant l'objet d'une démolition définie dans la convention pluriannuelle du projet Cantepau Demain

→ sont considérées comme décohabitants, les personnes liées au titulaire du bail (conjoint, ascendants ou descendants directs) dont le logement constituait la résidence principale et qui accèdent à un logement autonome dans le cadre du relogement.

Les relogements provisoires ne peuvent donner lieu à l'attribution de la subvention pour minoration de loyer :

→ le relogement est formalisé par la signature du bail par le ménage relogé avec l'organisme de logement social qui l'accueille, quelle que soit la durée d'occupation effective du ménage dans le logement concerné.

Le relogement est réalisé dans un **logement locatif social conventionné pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement (APL) depuis plus de 5 ans** à la date du relogement :

→ quelle que soit sa localisation, sur et hors Quartier Prioritaire au titre de la Politique de la Ville ;

→ sur tout le Département du Tarn.

La subvention pour minoration de loyer est attribuée dans le cas où le **loyer proposé au ménage à reloger, avant minoration, est supérieur au loyer actuel du ménage**

→ il ne peut pas y avoir de subvention de l'agglomération si le loyer proposé avant minoration est inférieur ou égal au loyer actuel.

Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé bénéficiant d'une minoration subventionnée par la communauté d'agglomération de l'Albigeois est fixé à un **montant inférieur ou égal au plafond de loyer pris en compte pour le calcul de l'APL** du ménage concerné à la date du relogement.

→ quelle que soit la typologie du logement attribué, la subvention « indemnité pour minoration de loyer dans le parc conventionné depuis plus de 5 ans » est versée par la communauté d'agglomération de l'Albigeois au bailleur social relogant le ménage dès lors que la minoration est supérieure à 10€/mois. Cette minoration correspond à un différentiel entre le loyer initial du logement proposé et le loyer fixé dans le bail du ménage relogé (inférieur ou égal au plafond de loyer pris en compte pour le calcul de l'APL).

Le relogement doit permettre une **maîtrise du Taux d'Effort**⁵ pour les ménages concernés :

→ limiter les hausses du taux d'effort pour les ménages dont le taux d'effort actuel est inférieur ou égal à 25% ;

→ diminution ou maintien du taux d'effort pour les ménages dont le taux d'effort actuel est supérieur à 25%.

→ Une attention particulière sera recherchée pour que le logement attribué :

- permette une adéquation de la typologie/taille du logement à la composition familiale actuelle ou à venir, confronté aux souhaits et besoins des ménages, sous réserve d'une mise en compatibilité avec leurs niveaux de ressources (selon l'âge des enfant(s), des besoins liés aux garde-alternées, traitement des sous-occupations en lien avec le vieillissement des locataires...) ;

- apporte une réponse aux besoins en logements adaptés aux personnes âgées, et personnes à mobilité réduite et/ou handicapées et tous autres besoins en logements spécifiques.

⁵ Tel que défini par l'arrêté du 10 mars 2011 et mentionné à l'article R.441-3-1 du code de la construction et de l'habitat

Rappel des montants de la subvention « indemnité pour minoration de loyer dans le parc social conventionné depuis plus de 5 ans »

La subvention « indemnité pour minoration de loyer » est forfaitaire et calculée par ménage relogé. Son montant est déterminé en fonction du type de logement (T1/T2, T3 et T4 et plus) dans lequel le ménage est relogé, quelle que soit la durée d'occupation effective du logement par le ménage concerné après la signature du bail.

Typologie du logement attribué	Seuil de déclenchement de l'indemnité	Montant forfaitaire de la subvention par ménage relogé
T1/T2	Une minoration supérieure à 10 €/mois	2 000 €
T3		3 000 €
T4 et +		4 000 €

/ SITUATION ACTUELLE

COMPOSITION FAMILIALE ACTUELLE DU MENAGE

- **Nombre de personnes vivant dans le foyer** :
- **Situation familiale** : ☐ Personne seule ☐ Couple sans enfant
☐ Couple avec enfants ☐ Famille monoparentale ☐ Colocation
☐ Autre :
- **Nombre d'enfants à charge** :
- **Nombre d'enfants en garde alternée** :
- **Nombre de co-occupants** (hors conjoint(e) et enfants) :
Lien de parenté :
- **Age des occupants** (séparés par des virgules) :
.....
- **Revenus selon le quartile de ressources** (selon l'arrêté préfectoral en vigueur au moment de la demande) :
☐ Quartile 1 ☐ Quartile 2-3-4

INFORMATIONS RELATIVES AU LOGEMENT ACTUEL

- **Nom de l'immeuble démol**i :
- **Nombre de pièces** : ☐ T1 ☐ T2 ☐ T3 ☐ T4 ☐ T5 ☐ T6 et +
- **Surface habitable** :m²
- **Loyer de base, hors charge** :€/mois
- **Charges totales** :€/mois
dont chauffage :€/mois
- **Bénéficiaires des APL** :
☐ NON ; ☐ OUI, montant des APL/mois : €/mois
- **Ressources mensuelles du ménage** :€/mois
- **Taux d'effort** :

/ LOGEMENT SOUHAITE

SOUHAITS FORMULES PAR LE MENAGE

• **Nombre de pièces** (plusieurs choix possibles) :

☐ T1 ☐ T2 ☐ T3 ☐ T4 ☐ T5 ☐ T6 et +

• **Type de logement** : ☐ Collectif ☐ Individuel ☐ Indifférent

• **Localisation souhaitée** (quartiers / villes) :

.....

.....

• **L'état de santé d'un des occupants nécessite-t-il des aménagements spécifiques par rapport au logement ?**

☐ NON

☐ OUI : ☐ PMR ☐ Personnes âgées

☐ Autre :

• **La composition familiale du ménage va-t-elle évoluer ?**

☐ NON

☐ OUI : ☐ Décohabitation ☐ Séparation ☐ Naissance à venir

☐ Autre :

• **Autres demandes spécifiques** :

.....

.....

.....

/ LOGEMENT PROPOSE

INFORMATIONS RELATIVES AU LOGEMENT PROPOSE

- **Date de la commission d'attribution :**
- **Identifiant RPLS :**
- **Adresse :**
- **Commune :**
 - ☐ **Hors QPV** ☐ **QPV :**
- **Nombre de pièces :** ☐ T1 ☐ T2 ☐ T3 ☐ T4 ☐ T5 ☐ T6 et +
- **Surface habitable :**m²
- **Type de logement :** ☐ Logement collectif ☐ Logement Individuel
- **Date de conventionnement APL :**
- **DPE :** ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G
- **Logement avec des aménagements spécifiques :** ☐ OUI ☐ NON
 - Si oui : ☐ PMR ☐ Personnes âgées ☐ Autre :
- **Chauffage :** ☐ Collectif ☐ Individuel
- **Loyer de base initial, hors charge :**€/mois
- **Loyer de base minoré, hors charge :**€/mois
- **Charges totales :**€/mois
 - dont chauffage :€/mois
- **Plafond de loyer APL en vigueur :**€/mois
- **Taux d'effort actualisé :**
- **Le ménage avait-il refusé des propositions de logement ?** ☐ OUI ☐ NON
 - Si oui combien de propositions ?
 - Si oui, pour quels motifs ?
 -

/ CADRES RESERVES AU BAILLEUR SOCIAL ET A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ALBIGEOIS

Nom du ménage (ou numéro de dossier) :

CADRE RESERVE AU BAILLEUR SOCIAL

- Raison sociale du bailleur social relogant le ménage :
.....
- Montant de la minoration de loyer : €/mois
- Demande d'une subvention de :
 - ☐ **2 000 €** pour l'attribution d'un T1/T2 avec minoration de loyer
 - ☐ **3 000 €** pour l'attribution d'un T3 avec minoration de loyer
 - ☐ **4 000 €** pour l'attribution d'un T4 et + avec minoration de loyer

Date :

Signature et cachet :

*Certifie l'exactitude des informations figurant
dans ce formulaire*

☐ Le ménage accepte que les informations recueillies par ce formulaire soient enregistrées dans un traitement informatique mis en œuvre par la communauté d'agglomération de l'Albigeois et destiné à gérer l'attribution des demandes d'aide à la minoration de loyer aux bailleurs sociaux. Les données sont traitées et conservées conformément au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD - Règlement (UE) 2016/679) et à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée. Les demandes d'exercice des droits d'accès, de rectification, de limitation et de suppression des informations de ce formulaire par les ayants-droit doivent être notifiées à : communauté d'agglomération de l'Albigeois, délégué à la protection des données, BP 70304, 81009 ALBI Cedex ou par courriel : dpo@grand-albigeois.fr.

CADRE RESERVE A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ALBIGEOIS

- ☐ **Accord préalable pour la subvention**

*La Communauté d'Agglomération versera la subvention
au bailleur, dès réception du bail signé par le ménage.*

- ☐ Refus :
.....

Bail signé transmis le :

Date :

Signature et cachet :