



**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGOIS**

www.grand-albigeois.fr

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le 20/12/2018

SLO

ID : 081-248100737-20181218-DEL2018_235-DE

REGLEMENT D'INTERVENTION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ALBIGOIS RELATIF A LA PRODUCTION DE LOGEMENT AIDE

*Approuvé par délibération n°
Conseil communautaire du 18 décembre 2018*

PREAMBULE

Pour faciliter la réalisation d'une offre nouvelle de logements, la communauté d'agglomération du Grand Albigeois apporte son soutien financier à la réalisation de logements aidés. Ainsi, le Grand Albigeois crée les conditions d'une meilleure prise en compte du logement aidé en s'appuyant sur son Programme Local de l'Habitat 2015-2020 et ainsi prendre en compte les spécificités du territoire.

Le présent règlement précise les priorités et les modalités d'intervention du Grand Albigeois dans ce domaine pour accompagner la production d'une offre locative aidée équilibrée, diversifiée et adaptée aux enjeux du territoire, et ceux conformément aux orientations du PLH adopté par délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2016 :

- / Piloter la politique de l'habitat ;***
- / Renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois ;***
- / Répondre aux besoins des plus vulnérables ;***
- / Répondre aux attentes de qualité du cadre de vie.***

ELEMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le renforcement de la production locative sociale constitue un enjeu majeur du PLH 2015-2020, la communauté d'agglomération se fixant un objectif de produire 180 logements sociaux par an, soit 28% des objectifs globaux de production. Cet objectif permet de diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins en logements des ménages les plus modestes, tout en respectant les obligations de l'article 55 de la loi SRU pour les communes assujetties, ainsi que les recommandations du SCoT du Grand Albigeois au titre des solidarités territoriales pour les communes non concernées par la loi.

Or, la proportion de ménages aux faibles ressources demeure importante sur le territoire Albigeois. En effet, 70%¹ des ménages demandeurs d'un logement social disposent de ressources inférieures au plafond du logement social le plus abordable, le PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Face à ce constat, le **Grand Albigeois favorise le développement d'une offre locative aux loyers les plus abordables, les PLAi**, qu'ils soient neufs ou anciens faisant l'objet d'une réhabilitation, par l'apport d'une aide communautaire directe aux opérateurs sociaux. De plus, en raison d'équilibres d'opérations s'avérant complexes, les opérateurs sociaux interviennent peu pour réaliser des programmes de petites tailles, alors que ces opérations constituent un enjeu important dans l'aménagement du territoire. C'est pourquoi, la communauté d'agglomération **abonde les subventions communautaires aux PLAi qui sont inclus dans des opérations locatives sociales publiques comportant moins (ou égal) à 10 logements.**

Par ailleurs, les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage (agrément au titre de l'article L.365-2 du CCH) peuvent, en tant que propriétaires ou titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux, bénéficier des aides de l'ANAH² dès lors qu'ils respectent les conditions particulières des modalités qui leur sont spécialement réservées (engagement à louer les logements à des niveaux de loyers équivalents ou inférieurs à ceux du PLAi pour une durée de 15 ans au minimum, etc). Ainsi, ce mode de financement permet de réhabiliter des biens vacants, dégradés, ou de transformer des bâtis existants en logements dans les centres bourgs ou centres villes, tout en créant une offre locative sociale complémentaire à celles réalisées dans le cadre des opérations publiques. Dès lors, et afin de mobiliser différents outils pour favoriser une production de logements aux loyers abordables et ainsi répondre aux besoins en logements des ménages les plus modestes, la communauté d'agglomération du Grand Albigeois **apporte une aide complémentaire à celle de l'ANAH pour les organismes agréés maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L. 365-2 du CCH.**

¹ Source : Système National d'Enregistrement, 2017

² Les organismes agréés pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L. 365- du CCH et mentionnés au 6^{ème} du I de l'article R.321-12 du même code peuvent, en tant que propriétaires ou titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux, se voir attribuer une aide de l'Anah, dans les conditions particulières de la modalité qui leur sont spécialement réservées.

ARTICLE 1 –CONDITIONS D’ELIGIBILITE AUX AIDES COMMUNAUTAIRES

Les bénéficiaires

Les bénéficiaires des aides communautaires sont :

- les opérateurs sociaux agréés pour réaliser des logements locatifs sociaux bénéficiant des dispositifs de conventionnement PLAi ;
- les organismes agréés pour la maîtrise d’ouvrage au titre de l’article L.365-2 du CCH et mentionnés au 6^{ème} alinéa du I de l’article R.321-12 du même code³.

Les communes pourront également être bénéficiaires pour des opérations relevant de leur maîtrise d’ouvrage de logements, et pour lesquelles elles obtiennent un conventionnement avec l’Etat ou avec l’ANAH.

Les opérations éligibles

- Les instances décisionnelles communautaires (Bureau et Conseil) décident de l’opportunité et de l’attribution de l’aide au cas par cas, selon les critères d’éligibilité et les modalités décrites dans le présent règlement.
- Les opérations éligibles aux aides communautaires s’appliquent sur l’ensemble du périmètre de la communauté d’agglomération de l’Albigeois.
- Seront éligibles aux aides communautaires les opérations inscrites et ayant obtenu :
 - un accord de financement de l’Etat dans le cadre de sa programmation annuelle pour les logements qui relèvent des dispositifs de financements du PLAi, qu’ils soient ordinaires ou spécifiques, tant pour des opérations neuves, qu’en acquisitions-améliorations ;
 - un accord de financement de l’ANAH pour les organismes agréés au titre de l’article L365-2 pour les logements qui relèvent d’une convention en application de l’article L321-8 du CCH avec un loyer plafond fixé au niveau du PLAi⁴.

³ Les organismes agréés pour l’exercice d’activités de maîtrise d’ouvrage au titre de l’article L. 365- du CCH et mentionnés au 6^{ème} du I de l’article R.321-12 du même code peuvent, en tant que propriétaires ou titulaires d’un droit réel conférant l’usage des locaux, se voir attribuer une aide de l’Anah, dans les conditions particulières de la modalité qui leur sont spécialement réservées.

⁴ Délibération n° 2017-32 du 29 novembre 2017 – alinéa 9 du conseil d’administration de l’Agence nationale de l’habitat (ANAH).

ARTICLE 2 - MONTANT DES AIDES COMMUNAUTAIRES SELON LA CATEGORIE DE LOGEMENTS ELIGIBLES

Le soutien financier de la communauté d'agglomération est une aide forfaitaire selon la catégorie de logements éligibles.

Montant des aides pour les PLAi en construction neuve

La participation communautaire à la réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés PLAi au sein d'opérations en construction neuve sera versée aux opérateurs sociaux, sous la forme d'un montant forfaitaire :

- plafonné à **5 000 € par logement** PLAi neuf ;
- plafonné à **10 000 € par logement** PLAi neuf pour ceux inclus dans une opération locative sociale de moins (ou égal) à 10 logements.

Montant des aides pour les PLAi en acquisition amélioration

La participation communautaire à la réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés PLAi au sein d'opérations en acquisition-amélioration (PLAi-AA) sera versée aux opérateurs sociaux, sous la forme d'un montant forfaitaire :

- plafonné à **7 000 € par logement** PLAi-AA ;
- plafonné à **10 000 € par logement** PLAi-AA pour ceux inclus dans une opération locative sociale de moins (ou égal) à 10 logements.

Montant des aides pour les logements conventionnés ANAH par les organismes agréés maîtrise d'ouvrage (L.365-2 du CCH)

La participation communautaire à la réalisation de logements locatifs conventionnés ANAH sera versée aux organismes agréés maîtrise d'ouvrage (L.365-2 du CCH), sous la forme d'un montant forfaitaire :

- plafonné à **10 000 € par logement**.

Récapitulatif des aides communautaires par organismes agréés :

		Toutes opérations	Opérations comprenant moins ou égal à 10 logements
Opérateurs sociaux agréés pour réaliser des logements locatifs sociaux bénéficiant des dispositifs de conventionnement PLAi	PLAi neuf	5 000€/logt	10 000€/logt
	PLAi-AA	7 000€/logt	10 000€/logt
Organismes agréés maîtrise d'ouvrage (L.365-2 du CCH, mentionnés au 6 ^{ème} du I de l'article R.321-15 du même code)	ANAH	10 000€/logt	10 000€/logt

ARTICLE 3 - MODALITE D'INSTRUCTION ET DE VERSEMENT DE L'AIDE

Instruction des dossiers de demande de financement

Les opérateurs sociaux et les organismes agréés maîtrise d'ouvrage s'engagent à informer les communes de leur projet.

A l'issue de ces échanges, chaque opération permettant de bénéficier des aides communautaires devra faire l'objet d'un courrier à l'attention de la Présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, accompagné des pièces constitutives des demandes d'aides.

Les pièces constitutives des demandes d'aides

Les dossiers présentés par les opérateurs comprendront les éléments suivants :

- la délibération de l'opérateur correspondant au projet
- la localisation de l'opération : plan, adresse postale, référence cadastrale
- un visuel de l'opération ou illustration des intentions (plan de situation, plan masse, photos des opérations à réhabiliter, des plans avant et après travaux)
- le descriptif du programme :
 - nombre total de logements de l'opération par type de financements
 - nature de l'opération (construction, acquisition en VEFA, acquisition-amélioration)
 - type d'habitat (individuel, collectif)
 - répartition et typologie des logements (nombre de pièces et surface), comprenant le nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite
 - montants des loyers et des charges locatives prévisionnels
 - nature des surcoûts d'opération (foncier, VRD, coûts de construction, etc)
- le plan de financement prévisionnel faisant apparaître le coût du foncier ou d'acquisition, les autres financements sollicités, le montant et le type de prêts, et le montant des fonds propres investis dans l'opération
- la copie de la décision d'octroi de subvention de l'Etat ou de l'ANAH
- le calendrier prévisionnel de réalisation des travaux
- un relevé d'identité bancaire
- les coordonnées du chargé d'opération

Décision de principe

Après examen conjoint de la liste des projets avec les communes d'implantation, et sous condition de la transmission des dossiers de demande d'aide financière complets, chaque projet devra faire l'objet d'une décision de principe du Bureau communautaire.

Décision définitive

Sous condition d'un avis favorable du Bureau communautaire, chaque demande sera ensuite soumise à la validation du Conseil communautaire, et fera l'objet d'une délibération communautaire spécifique.

- la communauté d'agglomération fera connaître la décision du Conseil communautaire et fera parvenir, le cas échéant, la délibération correspondante, accompagnée de la convention pour l'attribution de l'aide communautaire signée en deux exemplaires par le Vice-Président déléguée à l'habitat, aux opérateurs, qui devront retourner un exemplaire signé à la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Modalités de versement de l'aide communautaire

En application des délibérations prises par le Conseil communautaire, l'aide de la communauté sera versée aux bénéficiaires sur justification des travaux et dépenses engagés pour l'opération.

Le versement de l'aide financière communautaire à l'opérateur interviendra en deux phases :

→ **30 % du montant total de la subvention communautaire au démarrage des travaux**, sur présentation de la copie de l'ordre de service n°1.

→ **70 % du montant total de la subvention communautaire à l'achèvement des travaux**, sur présentation :

- des copies du procès-verbal de réception des travaux et du certificat de conformité des travaux ;
- de la notification du paiement de la subvention ANAH ainsi que la copie du dossier de traitement.

Engagement des opérateurs

Les opérateurs s'engagent à :

→ respecter l'ensemble des conditions inscrites dans le présent règlement

→ signaler explicitement la participation de la communauté d'agglomération du Grand Albigeois à l'opération de logements par la présence de son logo sur tous les supports promotionnels et contractuels (y compris les panneaux de chantier)

→ à l'achèvement des travaux, à inviter la communauté d'agglomération à l'inauguration et /ou la visite de l'opération, et à transmettre un état de l'opération réalisée faisant apparaître :

- le coût total de l'opération ;
- le plan de financement définitif : subventions, emprunts, fonds propres ;
- la date de mise en location ;
- les loyers et les charges définitifs appliqués ;
- une ou des photos du programme.

ARTICLE 4 – SUIVI ET EVALUATION DU DISPOSITIF D'AIDES

Un suivi des financements, des livraisons et des coûts de production sera assuré par le service habitat de la communauté d'agglomération. Cet outil, conjugué aux entretiens avec les communes pour le suivi des feuilles de routes communales⁵, permettront d'évaluer la pertinence des subventions, afin de réajuster le cas échéant les aides communautaires allouées au locatif aidé.

Ces suivis permettront également d'alimenter les réflexions et actions menées dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement, et seront à analyser au regard des informations issues du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs. Ainsi, l'analyse conjointe entre le profil des demandeurs de logements locatifs aidés et des attributaires, avec la programmation locative sociale et les aides financières communautaires accordées, permettront d'apprécier l'adéquation ou l'inadéquation entre l'offre et la demande, en vue de réajuster le cas échéant, la politique locale de l'habitat.

⁵ Orientation 1 – Action 1.2 et 1.2 bis

ARTICLE 5 – MISE EN OEUVRE DU DISPOSITIF

Le présent règlement prend effet dès le 1^{er} janvier 2019 et se prolonge jusqu'à l'adoption du prochain règlement.

ARTICLE 6 – MODIFICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement pourra être révisé en fonction des évolutions législatives, des ajustements éventuels du PLH 2015-2020, ou de nouvelles orientations souhaitées par les instances communautaires.