



REGLEMENT D'INTERVENTION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS RELATIF A LA PRODUCTION DE LOGEMENT AIDE

*Approuvé par délibération N° XXXXX
Conseil communautaire du XX mois XXXX*

PREAMBULE

Le présent règlement d'intervention a pour objet de définir les modalités d'attribution et le montant des aides financières accordées par la communauté d'agglomération de l'Albigeois à la production locative aidée au titre de sa politique de l'habitat. Les interventions financières proposées tiennent compte des orientations et objectifs définis dans le PLH 2015-2020, adopté par délibération du conseil communautaire en date du XX mois XXXX :

- / 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

Les efforts de production de logement engagés dans le précédent PLH ont permis de renforcer et de diversifier la production locative aidée. Pour autant, l'évolution des prix sur le marché locatif privé, comme en accession à la propriété, réduit encore les perspectives d'accès à un logement pour les ménages les plus modestes.

Le diagnostic du PLH fait ressortir que plus de 72% des ménages demandeurs d'un logement locatif aidé disposent de ressources inférieures au plafond du logement aidé le plus abordable, le PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Face à ce constat, développer une production de logements à loyers abordables et adaptés aux besoins des ménages est un enjeu fort du PLH 2015-2020¹ pour :

- / **Adapter l'offre de logements aux revenus de la majorité des demandeurs**
- / **Favoriser une offre de logement accessible aux familles**

Aussi, dans l'objectif de faciliter la réalisation de cette offre nouvelle de logements, et répondre aux objectifs du PLH 2015-2020, la communauté d'agglomération recentre son soutien financier à la réalisation des logements locatifs aidés bénéficiant des dispositifs de conventionnement relatifs aux PLAi ordinaires et spécifiques.

¹ Orientation 2 – Actions 2.4 et 2.6 du PLH 2015-2020

ARTICLE 1 – LES CONDITIONS D'ELIGIBILITE A L'AIDE FINANCIERE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS

Les règles générales

Les instances décisionnelles communautaires (Bureau et Conseil) décident de l'opportunité et de l'attribution de la subvention au cas par cas, selon les critères d'éligibilité et les modalités décrites dans le présent règlement.

Les aides de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'appliquent sur l'ensemble du périmètre de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Seules les opérations inscrites et ayant obtenu un accord de financement dans le cadre de la programmation annuelle effectuée par l'Etat seront éligibles à l'aide communautaire.

La nature des logements aidés

Le soutien financier accordé par la communauté d'agglomération concerne la réalisation de logements locatifs aidés qui relèvent des dispositifs de financements du PLAI, qu'ils soient ordinaires ou spécifiques, tant pour des opérations neuves, qu'en acquisitions-améliorations.

Les bénéficiaires

Les bénéficiaires de l'aide communautaire sont les opérateurs sociaux agréés pour réaliser des opérations de logements locatifs aidés bénéficiant des dispositifs de conventionnement PLAI.

Les communes pourront également être bénéficiaires pour des opérations relevant de leur maîtrise d'ouvrage de logements, comprenant des financements PLAI, ordinaires et spécifiques, et pour lesquelles elles obtiennent un conventionnement avec l'Etat.

ARTICLE 2 - MONTANT DE L'AIDE COMMUNAUTAIRE SELON LA CATEGORIE DE LOGEMENTS ELIGIBLES

Le soutien financier de la communauté d'agglomération est une aide forfaitaire socle aux opérations financées en PLAI.

Montant des aides pour les PLAI en construction neuve

L'aide de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'appliquera à la réalisation de logements locatifs aidés PLAI, au sein d'opérations en construction neuve.

La participation communautaire sera versée aux opérateurs sociaux, sous la forme d'un montant forfaitaire :

/ plafonné à **5 000 € par logement** PLAI neuf

Montant des aides pour les PLAI en acquisition amélioration

L'aide de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'appliquera à la réalisation de logements locatifs aidés PLAI pour des opérations en acquisition amélioration (PLAI-AA).

La participation communautaire sera versée aux opérateurs sociaux, sous la forme d'un montant forfaitaire :

/ plafonné à **7 000 € par logement** PLAI AA

Par ailleurs, l'aide financière communautaire sera relayée par les communes et les services communautaires dans l'adaptation du PLUi aux objectifs de production de logement locatif aidé, via la mise en œuvre d'outils de diversité (servitude de mixité sociale, emplacement réservé, OAP, etc.) et la constitution de réserves foncières.

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

Instruction des dossiers de demande de financement

Les opérateurs sociaux s'engagent à informer les communes de leur projet de production de logements.

A l'issue de ces échanges, et des inscriptions dans la programmation locative de l'Etat, chaque opération permettant de bénéficier de l'aide communautaire devra faire l'objet d'un courrier à l'attention du Président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Afin de faciliter l'instruction des demandes, la communauté d'agglomération de l'Albigeois participera aux réunions de préparation de la programmation d'Etat.

Décision de principe

Les opérateurs sociaux présenteront à la communauté d'agglomération la liste des projets de production de logements locatifs aidés à inscrire à la programmation d'Etat, accompagnés des dossiers de demande d'aide financière correspondante.

Après examen conjoint de la liste des projets avec les communes d'implantation, la communauté d'agglomération de l'Albigeois fera connaître la décision de principe du Bureau communautaire pour chaque opération aux opérateurs sociaux afin qu'ils l'intègrent dans le dossier de demande de financement d'Etat.

Décision définitive

Sous condition de la transmission des dossiers de demande d'aide financière complets, chaque demande sera ensuite soumise à la validation du conseil communautaire, et fera l'objet d'une délibération communautaire spécifique.

A l'issue, la communauté d'agglomération de l'Albigeois enverra 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 sociaux, qui devront retourner un exemplaire signé au service habitat de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Les pièces constitutives des demandes d'aides

Les dossiers présentés par les opérateurs sociaux comprendront les éléments suivants :

- / la délibération de l'opérateur social, 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)
- / le descriptif du programme :
 - nature de l'opération (construction, acquisition-amélioration, acquisition en VEFA)
 - nombre total de logements de l'opération par type de financements, dont les logements locatifs aidés éligibles au dispositif communautaire
 - type d'habitat : individuel pur et groupé, 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, etc...)
- / le plan de financement prévisionnel faisant apparaître le coût du foncier, les autres financements sollicités, le montant et le type de prêts, le montant des fonds propres investis dans l'opération
- / la copie de la décision de l'Etat relative à l'octroi des subventions
- / le calendrier prévisionnel de réalisation des travaux
- / les coordonnées du chargé d'opération

Pour plus de facilité de traitement, il est recommandé d'adresser le dossier sous un format informatique, accompagné de la lettre de demande d'engagement communautaire.

Modalités de versement de l'aide communautaire

En application des délibérations prises par le conseil de communauté, 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 interviendra en deux phases :

- / **30 % de la subvention totale au démarrage des travaux**, sur présentation de la copie de l'Ordre de services n°1 pour les opérations en construction neuve ou le compromis de vente dans le cadre de VEFA et de l'acte de vente dans le cadre des acquisitions-améliorations.
- / **70 % de la subvention totale à l'achèvement des travaux**, sur présentation des copies du procès verbal de réception des travaux et du certificat de conformité des travaux.

Engagement des opérateurs

Dans la phase de travaux, les opérateurs sociaux s'engagent à apposer sur le panneau de chantier de l'opération le logo de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

A l'achèvement des travaux, les opérateurs sociaux s'engagent 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 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 la mission habitat de la communauté d'agglomération dans le cadre du tableau de bord du PLH 2015-2020. Cet outil, conjugué aux entretiens avec les communes pour le suivi des feuilles de routes communales², 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.

ARTICLE 5 – MISE EN OEUVRE DU DISPOSITIF

Ce nouveau règlement prend effet dès le 1^{er} janvier 2017 et se prolonge jusqu'à l'adoption du prochain règlement.

ARTICLE 6 – MODIFICATIONS 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.

² Orientation 1 – Action 1.2 et 1.2 bis