



# Règlement d'attribution de subventions pour les opérations de Construction de logements sociaux et d'acquisition amélioration



## **PREAMBULE**

Après cinq années de mise en exécution de son 4<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), la Communauté de Communes du Bassin de Pompey a souhaité actualiser son règlement d'attribution de subventions pour les opérations de construction de logement sociaux et de rénovation urbaine, en prenant compte les ambitions actualisées du territoire et la programmation conséquente des précédentes années.

**Le présent règlement s'inscrit dans la 1<sup>ère</sup> orientation stratégique du PLH et plus précisément dans l'Action n°1 à savoir, « Accélération de la production globale de logement notamment sous condition de ressource » ainsi que dans l'orientation n°3 d'amélioration et de valorisation du parc existant**

**En outre, la Communauté de communes a renouvelé la délégation des aides à la pierre de l'Etat en mai 2013 pour 5 années et continue ainsi de décider de l'attribution des aides de l'Etat, en cohérence avec les orientations stratégiques du PLH.**

## **LE CONSTAT**

Le parc locatif social est encore peu présent sur certaines communes et inégalement réparti sur le Bassin de Pompey :

Le parc locatif de la Communauté est peu représenté et notamment le parc locatif social qui, même s'il a progressé, correspond à 17,8 % du parc des résidences principales en 2015. Deux des cinq communes soumises à la réglementation SRU (Bouxières-aux-Dames, Champigneulle, Frouard, Liverdun et Pompey) restent en déficit de logements sociaux, nécessitant un accompagnement spécifique pour le rétablissement de ce déséquilibre.

Une charte partenariale d'engagement avec les bailleurs sociaux a été signée, orientant les stratégies des bailleurs et de la communauté de commune vers :

- un équilibre de l'offre à l'échelle de toutes les communes du Bassin de Pompey
- le développement d'une offre diversifiée et de qualité architecturale et urbaine
- engagement sur une gestion urbaine de proximité partagée

83% des objectifs sont atteints en termes de livraison de logements sociaux sur les 4 premières années du PLH et 80% des objectifs en terme de nouveaux agréments.

Ces engagements définissent ainsi le cadre prioritaires des actions à venir tant pour le financement de nouvelles opérations que dans leur gestion.

Par ailleurs, et compte tenu d'une tension croissante sur ce marché du logement conventionné, le fonctionnement du parc locatif social existant se caractérise par une faible vacance et un taux de rotation moyen cohérent avec le reste du territoire sauf sur les petites typologies de logements.

D'un point de vue territorial, dans un climat de lutte contre l'étalement urbain, de reconfiguration urbaine, de valorisation de foncier sous, ou mal exploité, et de paupérisation avéré des cœurs de bourg, le Bassin de Pompey souhaite accentuer ses politiques publiques de revalorisation de ces secteurs et d'incitation à leurs rénovations urbaine. Dans un souci de maintien d'attractivité, de valorisation du cadre de vie et du patrimoine bâti existant, de maintien des commerces et des services de proximité, il est essentiel aujourd'hui de co-construire des projets d'aménagement cohérents et partagés nécessaire au maintien du dynamisme territorial. Ce règlement a ainsi pour ambition d'intégrer cette problématique prioritaire et complexe que l'ensemble des partenaires se doivent aujourd'hui d'appréhender.

## **LES OBJECTIFS**

1. Développer l'offre locative sociale en soutenant la production de logements aidés de qualité et adaptés aux besoins.
2. Favoriser la diversification de l'habitat et la valorisation du patrimoine bâti existant au sein des cœurs de bourg de l'ensemble des communes du Bassin de Pompey, et requalification urbaine par la valorisation de foncier sous, ou mal exploité.

## **LE CONTENU DE L'ACTION**

Il s'agit de mettre en place un dispositif d'aides financières de la Communauté de Communes, aux opérations de constructions neuves ou d'acquisition amélioration de logements conventionnés. Ce dispositif doit faciliter la réalisation de ces opérations en orientant la production vers les objectifs du 4<sup>ème</sup> PLH. (Objectif annuel de 70 logements nouveaux sur le territoire par an – Amélioration et valorisation du parc existant)

## **ARTICLE 1 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE**

### **A - LE PERIMETRE**

Toutes les opérations situées sur **les périmètres en cœur de bourg en annexe au présent règlement** seront éligibles.

Pour les communes en zone 3, cette restriction de périmètre ne s'applique pas rendant éligible l'intégralité du territoire communal.

### **B - OPERATIONS ELIGIBLES**

Sont potentiellement concernées, les opérations bénéficiant d'un financement de la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC).

Seront prioritaire les opérations d'acquisition / amélioration en cœur de bourg pour la production de logements conventionnés.

### **C - LES BENEFICIAIRES**

Les bailleurs sociaux publics qui doivent présenter leurs Plan Stratégique de Patrimoine ou Convention d'Utilité Sociale à l'échelle du territoire à la Communauté de Communes du Bassin de Pompey pour pouvoir bénéficier de subventions.

Les communes du Bassin de Pompey portant une opération d'acquisition / amélioration d'un patrimoine bâti pour la production de logements conventionnés.

Les membres de la commission présentée article 4-C du présent règlement, se réservent le droit d'apprécier la recevabilité des dossiers au regard des particularités des différents projets.

## **ARTICLE 2 : NATURE DES TRAVAUX SUBVENTIONNES**

Objectif : Favoriser l'accroissement de l'offre en logements locatifs sociaux de qualité sur le territoire intercommunal en apportant une subvention afin de soutenir la réalisation d'opérations participant à la dynamisation du territoire.

### **TYPE DE LOGEMENT PRIS EN COMPTE**

- Logements locatifs conventionnés,
- Réalisés ou non dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement),
- Places d'hébergement d'urgence dans les limites fixées par le PDALHPD.
- Logements locatifs conventionnés établis en réponses aux besoins ciblés du PDALHPD

Les opérations doivent être conformes aux règles de construction définies au titre du titre I du livre I du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), à l'ensemble des normes liées à l'accessibilité...etc.

### **TRAVAUX SUBVENTIONNABLES**

Sont éligibles les logements PLS (hors produits spécifiques type EHPAD), PLUS et PLA-I, ou conventionné au titre des articles R 353-89 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation:

- d'opérations de construction neuve,
- d'opérations de démolition-reconstruction pour la partie reconstruction uniquement,
- d'opérations de rénovation urbaine assimilée à la construction neuve.
- d'opérations de logements collectifs, et/ou des logements individuels

### ARTICLE 3 : MODE DE CALCUL ET MONTANT DE LA SUBVENTION

L'aide de la Communauté de Communes est une aide forfaitaire au logement produit en PLS - PLUS ou PLA-I.

Une aide « de base » est attribuée selon certains critères à minima devant être respectés par le porteur du projet pour prétendre à une subvention.

**Les critères à minima seront appréciés au regard du nombre de logements produits quant aux typologies et au pourcentage de PLAI, et soumis à avis de la Commission Habitat s'ils ne sont pas respectés**

#### TABLEAU SYNTHETIQUE

Nature de l'opération	Montant de l'aide par logement financé en PLUS ou PLA-I
<b>A/ Toute opération respectant les critères <u>à minima</u> suivant :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Niveau de performance énergétique au moins égale à la RT 2012 / BBC rénovation pour l'acquisition-amélioration (Label énergétique attendu),</li><li>- 30% à minima de PLA-I dans l'opération,</li><li>- mixité typologique pour le collectif, ou l'ensemble de l'opération en présence de logements collectifs et individuels : au moins 20% de T2 et moins et 10% de T4 et +,</li><li>- Engagement de non revente des logements sans l'aval de la Communauté de Communes (Art L 443-9 CCH), et à minima sur une période inférieure à 30 années suivant la date de 1ere mise en location.</li><li>- apport de fonds propres du bailleur au moins égal à la subvention communautaire.</li></ul>	<b>9 000€</b>
<b>B/ Opération qui, <u>en plus des critères à minima</u>, un des critères suivants</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Commune en zone 3, (<i>Faulx, Marbache, Montenois, Millery, Saizerais</i>)</li><li>- Acquisition/amélioration d'un immeuble de centre bourg</li></ul>	<b>12 000€</b>
<b>C/ Opération d'acquisition amélioration portée par une commune en vue de produire des logements locatifs sociaux conventionnés</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Acquisition/amélioration en immeuble de centre bourg</li></ul>	<b>9 000 €</b>

## DETAIL

### Critères à minima à respecter pour obtenir une subvention de la Communauté de Communes :

Nature de l'opération	Montant de l'aide par logement financé en PLUS ou PLA-I
<p><b>A) Toute opération respectant les critères <u>à minima</u> suivant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Niveau de performance énergétique supérieur à la RT 2012 / BBC rénovation pour l'acquisition-amélioration (Label énergétique attendu),</li></ul> <p><i>RT 2012, ou BBC effinergie rénovation=104kWhEP/m².an, Arrêté du 29 septembre 2009, Certification NF Habitat à minima</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 30% à minima de PLA-I dans l'opération,</li></ul> <p><i>Ce taux pourra être revu en fonction des évolutions et directives locales et nationales. Dans tous les cas, le bailleur devra se conformer au taux qui lui sera indiqué par l'entité qui lui délivre l'agrément.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- mixité typologique pour le collectif, ou l'ensemble de l'opération en présence de logements collectifs et individuels : au moins 20% de T2 et moins et au moins 10% de T4 et +,</li></ul> <p><i>Concernant cette mixité, à l'échelle de l'opération, exception pourra être faite pour les opérations spécifiques type résidences de personnes âgées ou foyers pour jeunes actifs, ou encore sur les opérations de petites tailles...</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- hors extension urbaine spécialement pour les zones 3 sauf sites identifiés au titre du PIAF.</li></ul> <p><i>Le Programme Intercommunal d'Actions Foncières identifie les terrains prioritaires en terme de développement urbain notamment en faveur de l'habitat. Dans tous les cas, la communauté de communes priorisera les opérations en densification urbaine. Seules les communes en zone C sont concernées, les autres ciblant exclusivement les périmètres cœur de bourg.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Engagement de non revente des logements sans l'aval de la Communauté de Communes (Art L 443-9 CCH) , et à minima sur une période inférieure à 30 années suivant la date de 1ere mise en location.</li></ul> <p><i>La communauté de communes ne souhaite pas financer la production de logements sociaux destinés à être revendus à court terme, et d'autant plus sur les communes SRU en déficit de logement sociaux.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- apport de fonds propres du bailleur au moins égal à la subvention communautaire.</li></ul> <p><i>Le bailleur devra indiquer dans son plan de financement les fonds propres engagés permettant la réalisation de l'opération.</i></p>	<b>9 000€</b>

**Critères, en sus, permettant une bonification de la subvention par logement de la Communauté de Communes :**

Nature de l'opération	Montant de l'aide par logement financé en PLUS ou PLA-I
<p><b>B) Opération qui, <u>en plus</u>, l'un des critères suivants</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Commune en zone 3,</li></ul> <p><i>Les communes en zone 3 issus de l'arrêté du 17 mars 1978 de la communauté de communes sont : Faulx, Marbache, Montenoy, Millery, Saizerais.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Acquisition/amélioration d'un immeuble en centre bourg</li></ul> <p><i>Priorité aux opérations permettant la reconversion/l'aménagement d'immeubles pré-existants de centre-bourg sur les périmètres définis en annexe.</i></p>	<b>12 000€</b>

**Particularité pour les projets portés par les communes du territoire :**

Nature de l'opération	Montant de l'aide par logement financé
<p><b>C/ Opération d'acquisition amélioration portée par une commune en vue de produire des logements locatifs sociaux conventionnés</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Les critères de mixité typologique, de performance énergétique et d'intégration de PLAI le cas échéant, tel que définis en A/, seront dans la mesure du possible respectés en fonction de la nature des projets.</i></li><li>- Acquisition/amélioration en immeuble de centre bourg</li></ul> <p><i>Priorité aux opérations permettant la reconversion/l'aménagement d'immeubles pré-existants de centre-bourg sur les périmètres définis en annexe</i></p>	<b>9 000 €</b>

## **CONDITIONS D'ATTRIBUTION**

- Les aides de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey ne sont pas de droit.
- La commission se réserve le droit de rejeter un dossier ne présentant pas une qualité jugée suffisante. La décision de la commission est souveraine, y compris sur les montants d'aides sollicités.
- Le respect des remarques, préconisations du pôle Habitat et Ville Durable et de la Commission Habitat et Urbanisme de la Communauté de Communes est une condition nécessaire à l'octroi de la subvention.
- Les subventions de la Communauté de Communes sont octroyées dans la limite des crédits inscrits annuellement au budget et peuvent être complémentaires à celle de l'Etat.
- Seuls les travaux commencés après la décision de la Commission de l'Habitat et de l'Urbanisme de la Communauté de Communes peuvent bénéficier d'une subvention.
- Les travaux devront être engagés **dans les dix-huit mois** qui suivent la notification de principe d'octroi d'une subvention délivrée par la Direction Départementale du Territoire au nom du délégataire et achevés **dans les trois ans maximum**. Si cette condition n'est pas remplie, la subvention non versée sera caduque.
- Les opérations doivent être conformes aux règles de construction définies au chapitre I du titre I du livre I du code de la construction et de l'Habitat. En outre, les bailleurs doivent se soumettre à des contrôles éventuels comme le permet l'article L 151-I et L 152-I du code de la construction et de l'Habitat.
- S'il reste des fonds non utilisés, la Communauté de communes se réserve le droit de les affecter à des opérations exceptionnelles.

## **ARTICLE 4 : PROCEDURE D'INSTRUCTION DES DOSSIERS**

### **A- CONSTITUTION DU DOSSIER**

Afin de bénéficier de la subvention, les bailleurs doivent informer par courrier la Communauté de Communes du Bassin de Pompey « Pôle Habitat et Ville Durable » :

- dès la programmation de l'opération afin de l'associer dans l'élaboration du projet et joindre les pièces mentionnées en B1
- puis dès sa constitution, transmettre un dossier complet (B2) permettant d'apprécier la nature des opérations, à l'attention du Président accompagné d'un courrier sollicitant les fonds propres de la Communauté de Communes.

### **B- LISTE DES PIECES A COMMUNIQUER POUR L'INSTRUCTION DES DOSSIERS**

#### **B1- LISTE DES PIECES POUR LA PRE-INSTRUCTION DES DOSSIERS**

- La localisation
- Le nombre de logements
- le type de financement
- les esquisses

#### **B2- LISTE DES PIECES A TRANSMETTRE POUR L'INSTRUCTION DEFINITIVE DES DOSSIERS**

Dossier composé des pièces mentionnées en Annexe du présent règlement.



## **C- PROCEDURE D'INSTRUCTION**

- 1- Avant le début des travaux, les dossiers complets des bailleurs sont examinés par la **Commission Habitat Urbanisme de la communauté de communes du Bassin de Pompey** qui se prononce sur l'octroi du montant maximal de la subvention calculée sur la base du plan de financement prévisionnel de l'opération. Le Conseil de Communauté délibère sur l'attribution de la subvention.
- 2- Le bailleur fournira les éléments définitifs de l'opération : le nombre de logements, les éléments financiers, la notification de subvention, le coût global de l'opération, les factures des travaux. Le versement d'acomptes par la Communauté de Communes est possible. Il est effectué à la demande du bailleur et en fonction du pourcentage d'avancement de l'opération (fournir les factures des travaux en cours). Le nombre d'acompte n'est pas limité mais le montant total ne peut excéder 80% de la subvention. Un premier acompte peut être versé sur présentation de l'ordre de service et justificatif de propriété du foncier ou/et immeuble.

## **D- COMPOSITION DE LA COMMISSION HABITAT ET URBANISME DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

La commission est présidée par le Président de la Communauté de Communes ou son représentant et composée des membres de la Commission conformément à la délibération du 06 Novembre 2014. Elle pourra être ouverte à des personnes qualifiées autant que de besoin et en fonction des sujets abordés.

Cette commission a pour rôle de se positionner en milieu d'année sur la programmation de l'année en vigueur et de valider en fin d'année la programmation définitive de logements locatifs sociaux de l'année en cours. Elle valide ainsi la programmation relative aux aides à la pierre de l'Etat ainsi que les aides propres du Bassin de Pompey conformément au présent règlement.

L'avis de la commission permet de préparer la décision du Conseil Communautaire, seule décision faisant foi pour l'attribution définitive des aides au projet.

### **ARTICLE 5 : ENTREE EN VIGUEUR DU PRESENT REGLEMENT**

Le règlement entre en vigueur pour la programmation de logements sociaux de l'année 2016.

### **ARTICLE 6 : VALIDITE DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent règlement s'appliquera jusqu'à la fin du 4<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat.

### **ARTICLE 7 : MODIFICATION DU PRESENT REGLEMENT**

La Communauté de Communes se réserve la faculté de réviser à tout moment ce règlement.

Elle procédera annuellement à une analyse des dossiers subventionnés et pourra modifier certaines clauses du règlement en conséquence.

## **ANNEXE**

### **PIÈCES À FOURNIR EN VUE DE L'OBTENTION D'UNE DÉCISION CONCERNANT LES OPÉRATIONS PLUS OU PLA-I.**

#### ***Dans le cas d'une décision par opération :***

- le plan de financement prévisionnel de l'opération ;
- l'équilibre financier prévisionnel de l'opération.
- le montant de la surcharge foncière et la participation du fonds de minoration s'il y a lieu.

#### ***Dans le cas d'une décision unique pour un ensemble d'opérations :***

- la liste et la localisation des opérations devant faire l'objet du programme, en distinguant les catégories de financement (PLUS, PLA-I ou PLS) ;
- le plan de financement prévisionnel global du programme ;
- l'équilibre financier prévisionnel global du programme.

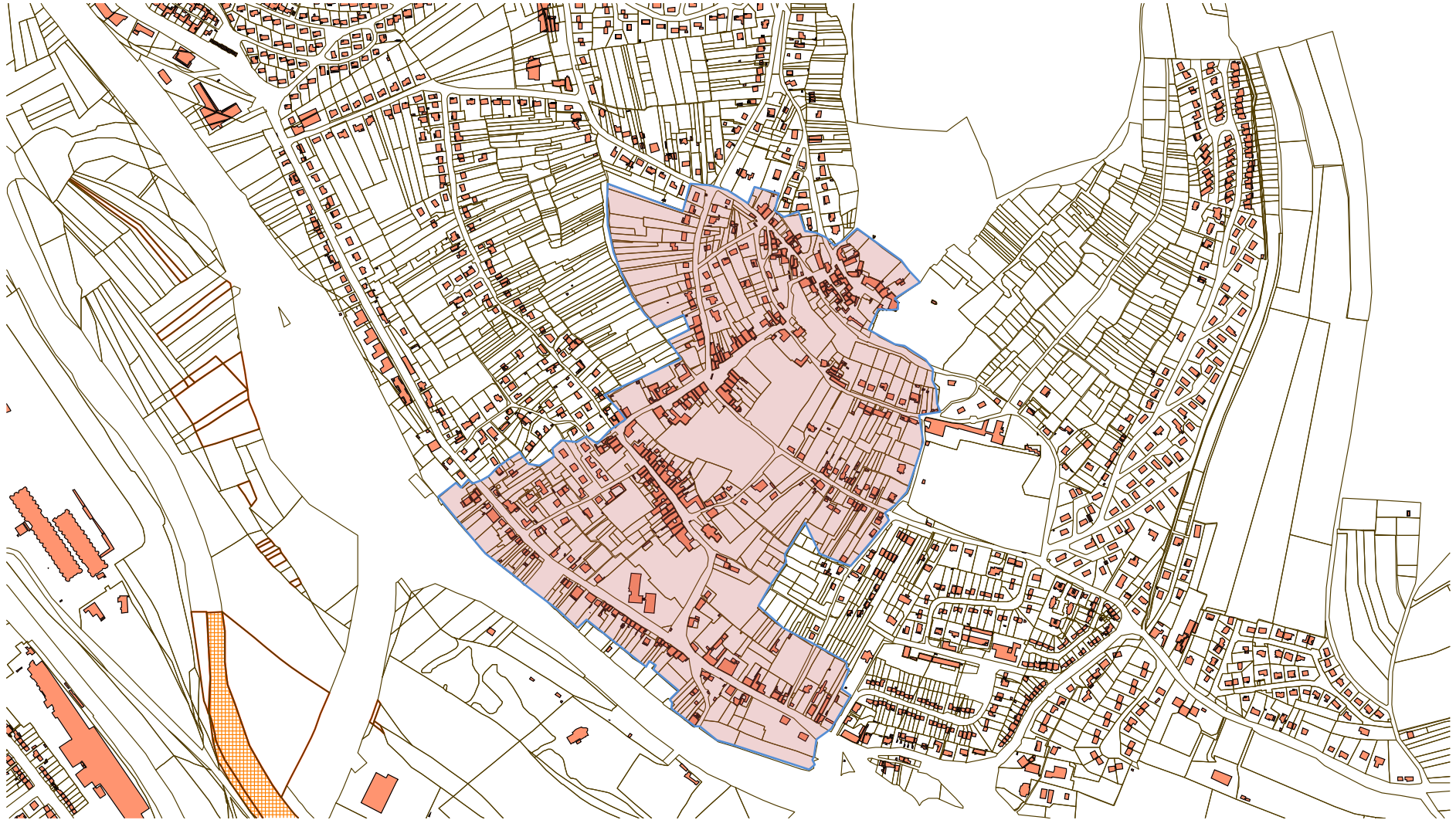
#### ***Pièces à fournir quelles que soient les modalités de décision :***

- un plan de situation de l'opération ;
- une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
  - l'identification de l'opération ;
  - ses caractéristiques techniques ;
  - le nombre et les types de logements ;
  - un état des surfaces permettant de déterminer la surface utile de l'opération ;
- le coût prévisionnel hors taxes, décomposé en charge foncière totale pour les opérations de construction neuve ou en charge immobilière totale pour les opérations d'acquisition-amélioration, en coût des travaux hors VRD et en montant des prestations intellectuelles et frais divers ;
- l'échéancier prévisionnel de l'opération ;
- la justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble par une promesse de vente, un acte de vente, un bail ou une promesse de bail emphytéotique ou à construction ;
- les pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de majoration intervenant dans le calcul des subventions et des loyers ;
- le cas échéant, pour le calcul des subventions foncières, le coût des acquisitions foncières

et, pour les opérations de construction, le coût prévisionnel des voiries et réseaux divers (VRD).

**Périmètres des Cœurs de Bourg Des Communes du Bassin  
de Pompey**

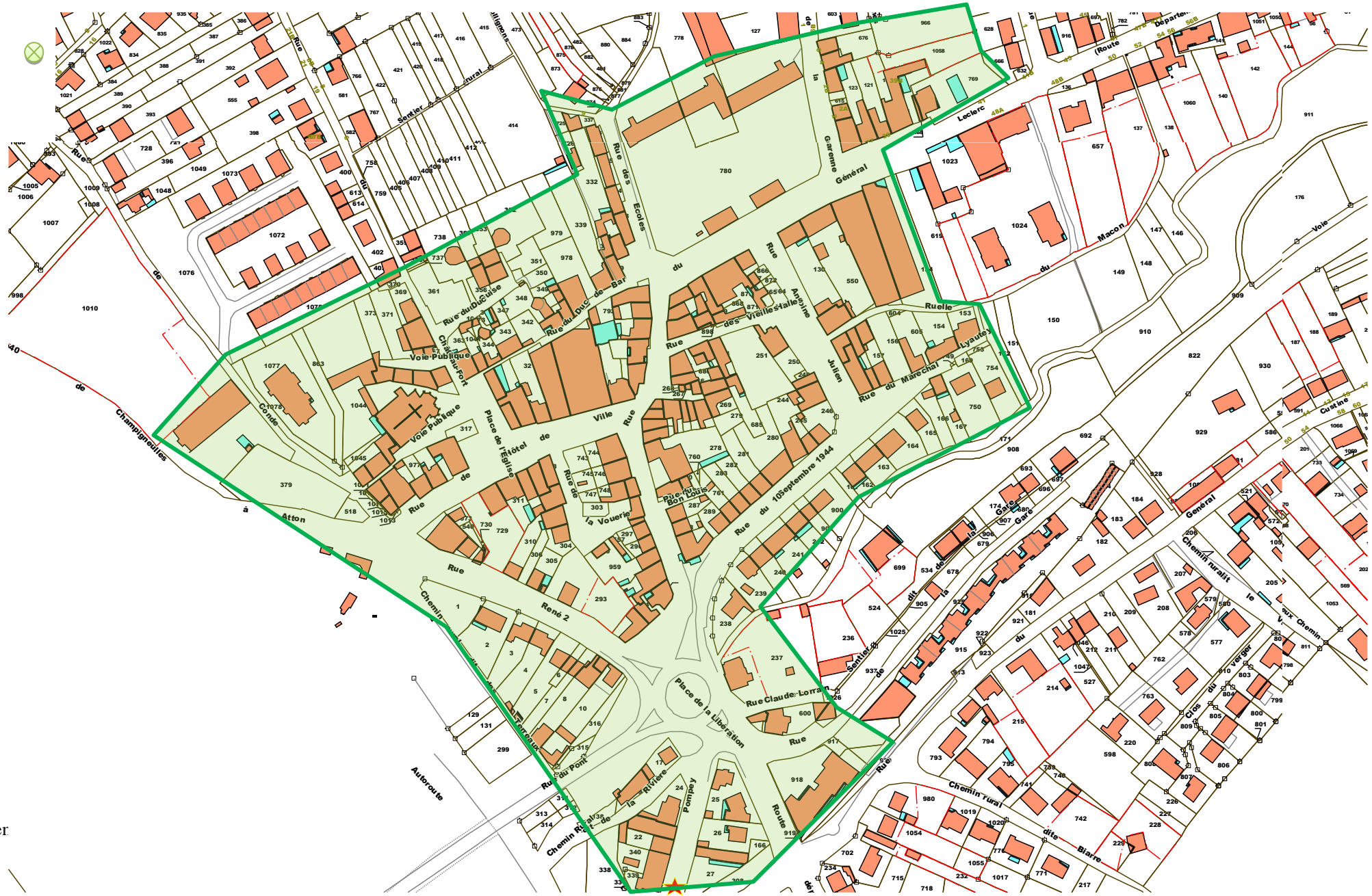
# Bouxières-aux-Dames



# CHAMPIGNEULLES



# CUSTINES



# FAULX

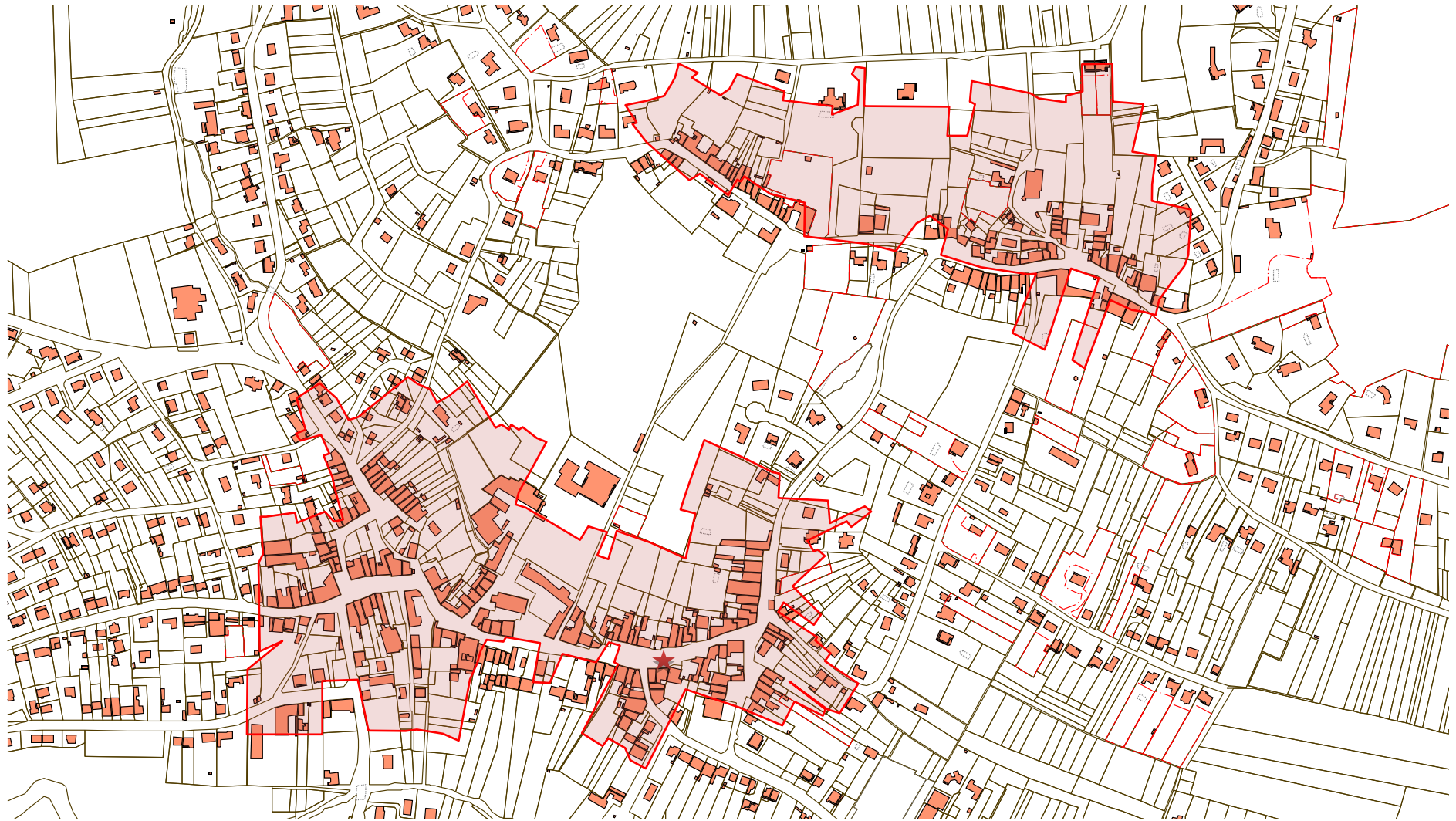




# FROUARD-POMPEY



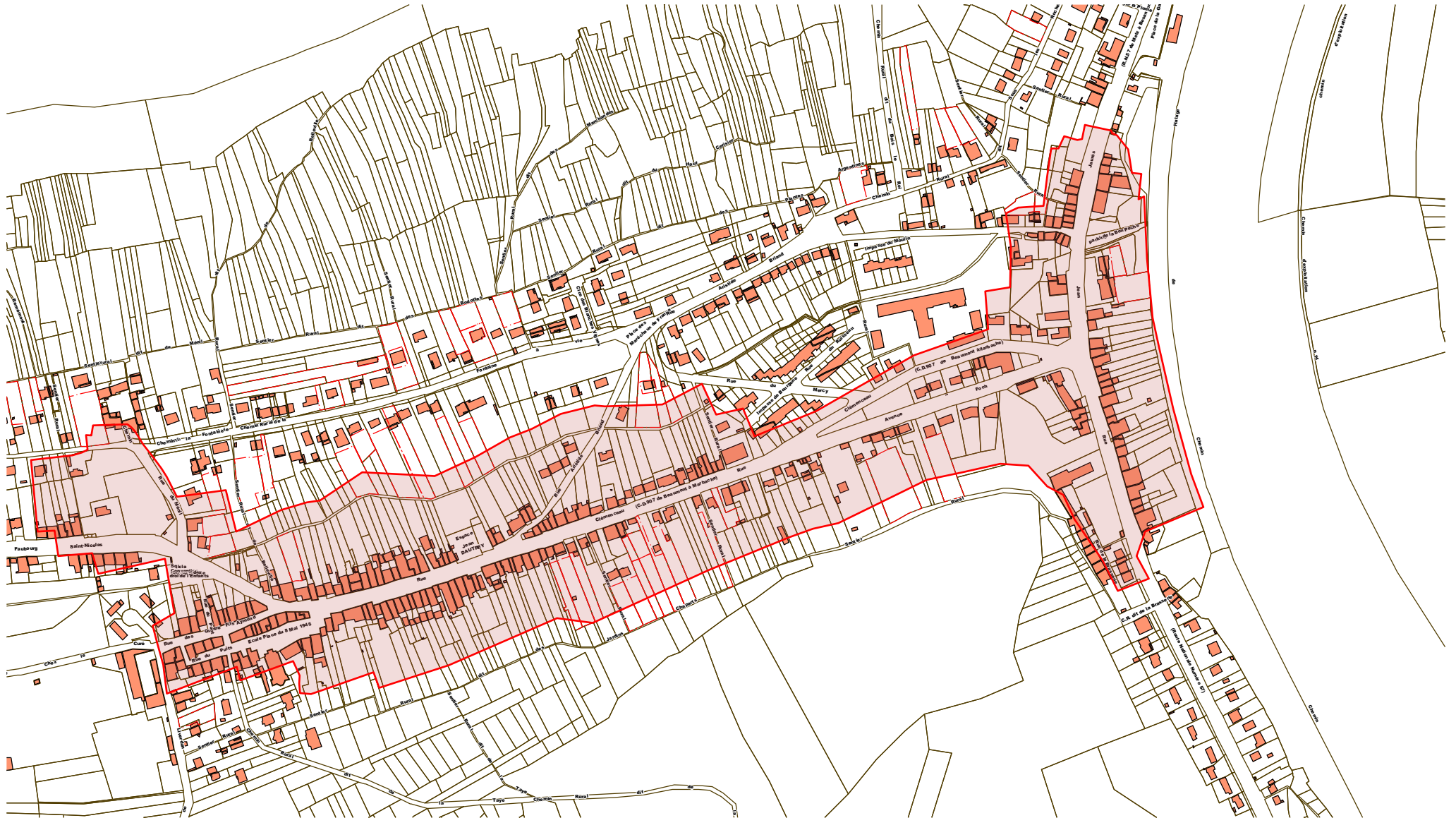
## Lay-Saint-Christophe



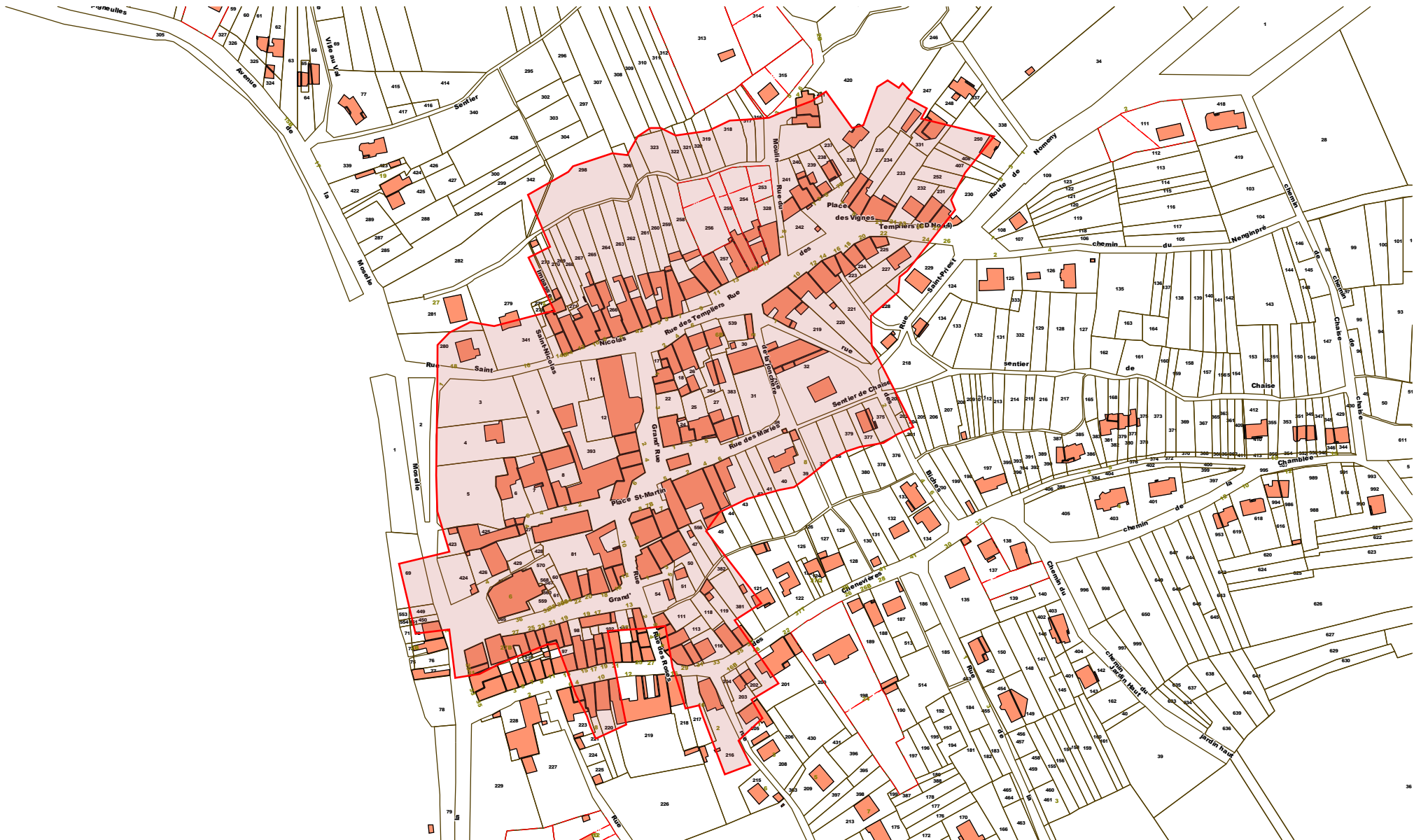




# Marbache



# Millery



# Montenoy



# Saizerais

