

Règlement d'attribution

Subventions pour les opérations de construction ou de rénovation énergétique des logements publics

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), établi conformément à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, définit pour 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et doit notamment permettre d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement entre les communes. La Communauté de Communes Rhône Crussol (CCRC) a approuvé son projet de PLH au Conseil Communautaire du 15 décembre 2016, après avis des communes membres et du Préfet. Le PLH fait l'objet d'une modification initiée par délibération du conseil communautaire le 23 février 2021, qui prendra en compte les éléments du bilan triennal approuvé par délibération du conseil communautaire le 17 juin 2021.

Le présent règlement a pour fonction d'encadrer la démarche de soutien financier de Rhône Crussol en faveur de la construction de logements sociaux et la rénovation des logements sociaux ou communaux, tout en préservant les objectifs et préconisations définies dans le PLH.

Article 1 : Condition d'éligibilité / bénéficiaire

A – Périmètre

Les aides instaurées dans le cadre du présent règlement sont susceptibles d'être attribuées sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Rhône Crussol (CCRC).

B – Opérations éligibles

Les opérations de production de logement social bénéficiant d'un financement de la Caisse des Dépôts et Consignations ainsi que les opérations de rénovation énergétique du parc de logement public, ou du parc de logements communaux, sont potentiellement concernées par les aides décrites ci-après.

C – Bénéficiaires

Les aides mobilisables peuvent être accordées aux opérateurs de logements locatifs sociaux, publics ou privés, réalisant une opération dans le périmètre précisé ci-avant.

Les communes du territoire s'engageant dans un projet de rénovation énergétique de leurs logements sont elles aussi éligibles aux dispositions du présent règlement.

Article 2 : Nature des travaux subventionnables

Les aides s'appliquent aux opérations contribuant à la création d'une offre nouvelle de logements ou à la rénovation du parc de logement social ou communal :

- construction neuve,
- acquisition amélioration,
- acquisition en VEFA,
- rénovation énergétique du parc existant

Production

Les aides de la CCRC concernent la réalisation ou la rénovation de logements locatifs sociaux, qui relèvent des dispositifs de financement de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Toutefois, à titre exceptionnel, les logements locatifs sociaux qui relèvent de financement PLS peuvent être soutenus lorsqu'ils confortent de façon évidente les orientations du PLH et concourent à la réalisation d'opérations exemplaires (bonification 3.2 notamment).

Rénovation

Les aides à la rénovation concernent les logements classés de l'étiquette énergétique D à G, dont les travaux doivent permettre d'atteindre un niveau de performance énergétique équivalent à l'étiquette B au minimum. Toutefois, des opérations avec une étiquette énergétique de sortie de travaux inférieure pourront être prises en compte sur décision de la Commission pour tenir compte de spécificités à justifier.

Les logements communaux sont éligibles à la subvention pour rénovation énergétique à condition d'être conventionné avec l'Etat.

Ces opérations seront soumises à un examen des services communautaires avant leur présentation devant les instances communautaires.

Article 3 : Mode de calcul et montant de la subvention pour la production de logements abordables

La subvention de la Communauté de Communes est :

- une aide forfaitaire au logement produit en PLUS, PLAI éventuellement complétée d'une aide bonifiée valorisant différents critères de qualité de l'opération.

3.1 - Aide forfaitaire

- Pour la production de logements neufs :
 - o 2 500 € par PLAI,
 - o 500 € par PLUS,
- pour les opérations d'acquisition amélioration (PLAI, sur les critères de l'agrément de l'Etat) :
 - o 5 000 € par logement,
 - o 7 500 € par logement si l'opération est portée par une association en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

3.2 - Aide bonifiée

L'octroi d'une aide bonifiée est facultatif.

Les moyens alloués à cette bonification sont versés aux opérations de construction de logements locatifs aidés présentant des qualités spécifiques.

Les thématiques pouvant justifier l'octroi de cette bonification sont :

- La performance énergétique du bâti,
- La prise en compte des enjeux en matière d'adaptation au changement climatique et de protection de la biodiversité, et les engagements de qualité de la construction (emploi de matériaux biosourcés, techniques bioclimatiques, développement des ENR, ...)
- Le niveau de loyer des logements PLAI,
- L'optimisation de la consommation foncière et la localisation,
- La prise en compte de la thématique déchet et sa valorisation
- Lorsque le cas s'y prête, l'implantation commerciale en rez-de-chaussée.

A cette fin, les opérateurs seront amenés à détailler leur projet.

L'analyse des dossiers amènera la Commission Intercommunale à attribuer des points dits de bonification. Ces derniers entrent dans le calcul du montant de l'aide bonifiée.

Le budget alloué aux bonifications est estimé à 1 150€ par logement social (PLUS + PLAI) et sera fonction des points de bonification obtenus.

L'aide bonifiée est calculée de la manière suivante :

$$\text{Aide_bonifiée} = (\text{note_opération} \times \text{nb_logt_opération}) \times \text{Budget_disponible} / \sum(\text{note_opération} \times \text{nb_logt_opération})$$

Article 4 : Montant de la subvention pour la rénovation du parc public

La subvention de la Communauté de Communes est :

- une aide forfaitaire de 3 000 € par logement rénové dans les conditions énumérées en article 2, dans la limite de 40 000 € par opération.
- Pour les logements communaux, cette aide forfaitaire de 3 000 € est soumise à la condition du conventionnement du logement avec l'Etat.

Article 5 : Rappel des objectifs généraux et conditions d'attribution

Le dispositif d'accompagnement financier proposé doit permettre d'atteindre les préconisations du PLH en termes de programmation, de répartition et de typologie de logement. Aussi, les surfaces des logements créés doivent être en cohérence avec les besoins identifiés sur le territoire intercommunal afin de veiller à la diversité des produits présents sur Rhône Crussol.

- Les aides de la CCRC **ne sont pas de droit**. La Commission Intercommunale d'Attribution des Aides est souveraine et se réserve le droit de rejeter un dossier ne présentant pas une qualité jugée suffisante (notamment au vu de ce qui a été énoncé aux paragraphes précédents). Afin de limiter l'effet inflationniste des aides distribuées, la Commission se réserve le droit de ne pas financer les dossiers dont la charge foncière paraîtrait en inadéquation avec le marché. La décision de ladite Commission est souveraine.
- Le respect des remarques ou préconisations de la Commission Intercommunale d'Attribution des Aides est une condition à l'octroi des aides.
- En contrepartie de la subvention accordée pour la production de logement, une convention devra être signée entre l'opérateur et la ou les collectivités concernées avec les engagements des parties concernées, et notamment la réservation de logements par la CCRC pour les opérations de plus de 5 logements.
- Les travaux devront être engagés et achevés dans les délais établis par la Direction Départementale du Territoire suite à la notification de principe d'octroi de la subvention à l'opération. Si cette condition n'est pas remplie, une prorogation de la décision pourra être sollicitée ; elle devra être justifiée.
- Les opérations éligibles au présent règlement seront financées dans la limite des crédits inscrits annuellement pour chaque action au budget de la Communauté de Communes. En cas de budget non dépensé pour l'une des actions (production ou rénovation), celui-ci pourra être utilisé pour financer les besoins de l'autre action.
- S'il reste des fonds non utilisés, la CCRC se réserve le droit de renforcer les aides bonifiées, notamment pour des projets qui auraient été analysés comme particulièrement pertinent au vu des objectifs cités dans la rubrique liée (3.2). Cette décision sera laissée à l'appréciation de la Commission Intercommunale d'Attribution des Aides.
- Les enveloppes distribuées aux communes SRU sur les périodes précédentes et non dépensées seront mobilisées pour financer des projets sur les dites communes après examen par la Commission Intercommunale d'Attribution des Aides.

Article 6 : Procédure d'instruction et modalité d'attribution

La programmation est réalisée annuellement.

Les bailleurs devront être en mesure de transmettre la liste des opérations dont les travaux font l'objet d'une programmation avec l'État dès que possible.

Cette disposition permettra éventuellement d'ajuster l'établissement du budget de la CCRC.

A – Constitution du dossier

Les pièces suivantes devront être transmises à la CCRC pour les dossiers de demandes de subventions :

Production :

- Lettre de demande de subvention
- Localisation de l'opération (plan de situation et plan de masse)
- Descriptif précis de l'opération (nature et caractéristiques de l'opération, nombre de logements, répartition par type de financement et typologie, ainsi que les surfaces habitables et utiles totales...)

- Avis des domaines
- Justificatif de la disponibilité du terrain avec le coût du foncier (ou acte de propriété du foncier, ou montant de la charge foncière réelle, ou coût des acquisitions foncières)
- Plan de financement prévisionnel (prix de revient prévisionnel et décomposition du financement, loyer de sortie par type et catégorie de financement...)
- Calendrier de l'opération
- Décision d'attribution favorable de l'aide de l'Etat
- Présentation détaillée des qualités du projet en vue de l'allocation d'une aide bonifiée (voir point 3.2)

Rénovation :

- Lettre de demande de subvention
- Localisation et caractéristiques de l'opération (plan de situation, plan de masse, surface et nombre des logements, type de financement...)
- Descriptif des travaux de rénovation prévus (poste de travaux, performance, matériaux...)
- Gain énergétique des bâtiments (étiquette et consommation avant/après travaux)
- Plan de financement de l'opération
- Impact de la rénovation sur les niveaux de loyers pratiqués
- Calendrier prévisionnel des travaux
- Décision d'attribution favorable de l'aide de l'Etat
- Un document justifiant l'atteinte du niveau de performance après travaux

B – Procédure d'instruction

Avant le début des travaux, la Commission Intercommunale d'Attribution des Aides étudie les dossiers complets des bailleurs et se prononce sur l'octroi du montant maximal de la subvention calculée sur la base des éléments du dossier.

La CCRC conclura avec chaque opérateur une convention par opération, permettant d'acter les caractéristiques générales du projet et de rappeler les engagements des deux parties.

Des contreparties seront proposées par les bailleurs ; notamment un droit de réservation d'une partie des logements.

C – Modalités de versement des aides

L'engagement de subvention ne pourra intervenir qu'après validation de la décision d'attribution par les instances communautaires. Le président prendra une décision pour acter la subvention attribuée. Pour chaque subvention, une convention précisant le montant accordé sera transmise pour signature à l'organisme demandeur précisant les modalités de versement et leur survenue suivant les étapes de l'opération de construction.

Le versement des subventions aux organismes de production de logements sociaux sera réalisé en deux phases comme suit :

- 50 % dès réception du premier ordre de service
- 50 % à l'achèvement des travaux (dépôt de la DAACT)

Le versement des subventions aux organismes pour la rénovation de logements sociaux sera réalisé en deux phases comme suit :

- 50 % dès réception du premier ordre de service
- 50 % à l'achèvement des travaux (dépôt de la DAACT ou, à défaut, document justifiant l'achèvement des travaux et le respect des engagements de performance énergétique après travaux)

Ces modalités pourront être adaptées en tant que de besoin, et notamment pour les opérations d'ampleur limitées.

En cas de manquements au présent règlement et aux engagements conventionnels pris par le bailleur, le versement des subventions pourra être remis en cause.

Article 7 : Entrée en vigueur

Le règlement entre en vigueur à compter du 30 septembre 2021.

Article 8 : Durée de validité du règlement

Le règlement sera applicable pendant la durée du PLH.

Article 9 : Modification du règlement

La Communauté de Communes Rhône Crussol se réserve la possibilité de réviser à tout moment ce règlement.

L'analyse des dossiers déposés et subventionnés, ou encore la réorientation des objectifs du PLH pourront motiver la modification de certaines clauses du règlement.

Fait le 30 septembre 2021
A Guilhaud-Granges

Le Président
Jacques DUBAY

