

Communauté Urbaine Caen la mer

PLH 2019-2024 - Règlement des aides financières à la production de logements locatifs sociaux.

La Communauté urbaine Caen la mer, dans le cadre de sa compétence en matière de politique de l'habitat et notamment son programme Local de l'Habitat 2019-2024, adopté en conseil communautaire du 30 janvier 2020, accompagne financièrement un certain nombre d'axes de cette politique afin de favoriser le développement sur son territoire, d'une offre de logements diversifiée et de qualité.

Art 1 - OBJECTIF DU DISPOSITIF D'AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Conformément au PLH 2019-2024 et notamment à l'orientation 3 « proposer des logements adaptés aux habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels » et les fiches actions :

- 3.1. « produire du logement locatif aidé en fonction de la capacité d'accueil des communes »,
- 3.3 « décliner la politique d'attribution en matière de logements locatifs sociaux dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)
- 3.4 « poursuivre le développement d'une offre de logement et d'hébergement adaptée et diversifiée envers les plus défavorisés »,
- 3.5 « adapter le parc existant au vieillissement et au handicap et faire évoluer l'offre nouvelle en conséquence »,
- 3.6 « adapter l'offre en logement aux besoins des jeunes et étudiants »

Le dispositif d'aide à la production de logements locatifs sociaux vise à prendre en compte les différentes politiques transversales de Caen la mer et répondre aux principes et objectifs suivants :

- Produire des logements locatifs sociaux en tissu urbain existant et dans les opérations de plus de 1 ha,
- Produire des logements sociaux dans les communes SRU, en dérogation ou en devenir et dans les secteurs identifiés comme disposant de marges de manœuvre pour accueillir davantage de ménages modestes,
- Proposer des logements sociaux dans le cadre de l'acquisition amélioration de logement dans le parc ancien
- Optimiser le niveau des loyers de sortie et des charges prévisionnelles (petit logement, loyer sous plafond APL...)
- Produire des petits logements très sociaux pour les ménages défavorisés, les jeunes, les personnes âgées et/ou en situation de handicap...
- Proposer une offre de logements locatifs sociaux innovants et adaptés aux personnes âgées et/ou en situation de handicap,
- Proposer des logements performants sur le plan énergétique (privilégier le chauffage collectif et le raccordement aux réseaux de chaleur publics sous maîtrise d'ouvrage Caen la mer).

Art 2 – CHAMP D'APPLICATION :

Le soutien à la construction concerne exclusivement la création de logements locatifs sociaux (LLS) ordinaires ou en structures collectives et/ou spécifiques qui relèvent du dispositif de financement PLAI et qui bénéficient d'un agrément Etat.

Les bénéficiaires des aides de Caen la mer sont les bailleurs sociaux qui portent des opérations de logements locatifs sociaux éligibles en :

- construction neuve ou en reconstruction, en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA
- acquisition amélioration dans le parc privé existant, avec ou sans changement de destination.

Art 3 – MODALITES DE CALCUL DE LA SUBVENTION :

Dans la limite de l'enveloppe financière pluriannuelle correspondante, la subvention est attribuée selon le calcul suivant :

PLAI ordinaire ou spécifique en structure collective (construction neuve ou acquisition amélioration en bloc dans le parc existant)	PLAI ordinaire (acquisition amélioration en diffus dans le parc existant)
3 000 € par logement dont 200 € pour la mise en œuvre de la clause d'insertion*	4 500 €
Petit logement ordinaire de type T1 ou T2 : + 500 € par logement	Abondement si le logement est vacant depuis plus de 2 ans : + 1 000 €
Abondement si projet d'habitat adapté aux personnes en perte d'autonomie (personnes âgées et/ ou en situation de handicap). Dans le cas d'un projet présentant une mixité de public, l'abondement ne concerne que les seuls logements adaptés pour le public spécifique visé : + 500 € par logement concerné	
Abondement par logement si RT2012 moins 20%, Bâtiment à Energie Positive : + 500 € par logement (pour les PC délivrés avant le 01/01/2022)	

*sauf si la clause d'insertion est assurée par un bailleur social, agréé au titre de l'article L365-1 et 2 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à la maîtrise d'ouvrage sociale, qui dispose de moyens propres à sa réalisation notamment par le biais de ses activités économiques pour la réinsertion professionnelle des personnes en difficulté (chantier d'insertion...)

* sauf en cas d'acquisition amélioration sans travaux

*La subvention comprend 200€ par logement pour financer l'assistance à la mise en œuvre de la clause sociale d'insertion par l'activité économique assurée par CALMEC. Ce montant devra donc être reversé par le bailleur à CALMEC.

Art 4 - CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION :

Pour être éligible à la subvention, l'opération devra remplir les 6 conditions suivantes :

1. Pourcentage de PLAI

Pour les opérations de 20 logements et plus, un minimum de 30% de logements PLAI est exigé (sous réserve que cette condition soit compatible avec le pourcentage de PLAI issu de la programmation de l'Etat).

2. Pourcentage de petits logements

Au moins 50 % de ces PLAI devront être de type T1 et T2 afin de produire des petits logements à faible niveau de loyer et charges (sous réserve que cette condition soit compatible avec la programmation de l'Etat).

Cette règle ne s'appliquera qu'à partir des agréments de l'Etat pris en 2020.

3. Qualité de l'opération en termes de performance énergétique.

L'opération devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur à la date de dépôt du permis de construire (RT 2012 pour les PC délivrés avant le 01/01/2022 puis RE 2020).

Pour les PC délivrés avant le 01/01/2022, les opérations plus performantes (RT2012 moins 20% ou Bâtiment à énergie Positive) bénéficieront d'une majoration de subvention.

Le label énergétique sera certifié par l'un des organismes certificateurs reconnus par l'Etat et accrédités par le COFRAC (notamment : Cerqual, Promotélec, Céquami, Prestaterre...)

4. Fonds propres.

Pour chaque opération, les fonds propres du maître d'ouvrage devront être au moins égaux à l'aide de la communauté urbaine de Caen la mer sauf cas particulier.

5. Fibre optique.

Chaque opération devra prévoir l'arrivée de la fibre dans le logement conformément à la réglementation en vigueur (articles L11-5-1, R111-14 et R11-1 du CCH) et aux guides pratiques correspondants.

6. Clauses sociales d'insertion par l'activité économique.

Les bailleurs, maîtres d'ouvrage, devront introduire dans leurs marchés de travaux, un volume minimal de 5% d'heures de travail réservé à l'insertion professionnelle des publics en difficulté d'insertion (sauf cas exceptionnel lié à la conjoncture économique, après avis de CALMEC). Cette clause s'applique pour toutes les opérations de construction faisant l'objet d'une subvention sur toute ou partie des logements. Ce volume d'heures est calculé à partir du montant prévisionnel des travaux (HT, hors opération d'ingénierie et hors coût de maîtrise d'œuvre) auxquels sont appliqués une moyenne de 25% du coût affecté à la main d'œuvre et un coût horaire chargé de 30€.

L'assistance à la mise en œuvre de ces clauses sera assurée par CALMEC dans le cadre de sa mission d'assistance à la mise en œuvre de la clause sociale d'insertion par l'activité économique.

Concernant les opérations d'acquisition amélioration dans le parc existant :

- les critères de performance énergétique et de fibre optique ne s'appliquent pas ;
- les clauses d'insertion par l'activité s'appliquent uniquement aux opérations d'acquisition amélioration en bloc avec travaux.

Art 5 – MODALITE D'EXAMEN DES DOSSIERS ET CONDITIONS DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION :

Art 5 – 1 règlement applicable pour le calcul de la subvention :

Le règlement applicable à toute demande de subvention est celui en vigueur à la date à laquelle la convention est signée par Caen la mer. Le présent règlement sera donc applicable aux demandes de subvention qui donneront lieu à une convention postérieure à la date à laquelle la présente délibération est rendue exécutoire.

Art 5 – 2 procédure d'instruction :

L'instruction d'une subvention est conditionnée par la production des documents constitutifs du dossier

Liste des pièces à fournir :

- demande écrite de l'organisme sollicitant la subvention,
- décision favorable de l'Etat (de subvention et/ou de prêt) et son annexe,
- plan de financement détaillé (dépenses par poste HT et TTC, fonds propres, emprunt, subvention...),
- calcul des loyers, décomposition du calcul du loyer, des annexes et marges locales, évaluation des charges
- description de l'opération comprenant notamment les éléments permettant d'apprécier les différentes caractéristiques de l'opération (note descriptive de présentation du projet, travaux, insertion de l'opération dans un programme de logement global, état des surfaces des logements),
- niveau de performance énergétique visé ou DPE (si acquisition amélioration)
- plan de situation et de masse avec indication des opérations pour lesquelles le financement est sollicité,
- accord de la commune d'implantation quant à la réalisation du projet (permis de construire, délibération, courrier),
- convention Etat/Organisme conclue en application de l'article L.351-2 (2^o ou 3^o) du Code de la construction et de l'habitation, attestant la réservation de logements à des ménages modestes.
- Modalité de mise en œuvre de la clause d'insertion sociale par l'activité économique (sauf en cas d'acquisition amélioration sans travaux)
- Attestation d'arrivée de la fibre optique dans le logement (sauf en cas d'acquisition amélioration)

Art 5 - 3 procédure d'attribution :

La procédure d'attribution des subventions s'établit comme suit :

Une fois le dossier instruit conformément au règlement, Caen la mer conclura avec chaque bailleur une convention précisant l'objet, les obligations du bailleur social, les modalités de mise en œuvre de la clause d'insertion, l'engagement de Caen la mer, les pièces à fournir, les conditions et modalités de versement, ainsi que la durée. Cette convention sera signée entre les partenaires.

Art 5 - 4 Versement de la subvention :

Le versement s'effectue sur demande écrite et sur présentation des pièces suivantes :

- Le certificat d'achèvement des travaux (sauf en cas d'acquisition amélioration sans travaux),
- Le certificat attestant du niveau de performance énergétique atteint (sauf en cas d'acquisition amélioration sans travaux),

- Le bilan de la mise en œuvre de la clause sociale d'insertion par l'activité économique sur l'opération (sauf en cas d'acquisition amélioration sans travaux),
- L'attestation sur l'honneur de la conformité au projet financé,
- Le RIB du bailleur social.
- copie de l'acte notarié justifiant l'achat du bien pour les opérations d'acquisition amélioration (en cas de changement de destination d'un bâtiment d'un bailleur social : attestation de propriété)

Un acompte de 50% pourra être versé sur demande expresse et sur présentation de la déclaration d'ouverture du chantier de l'opération. Le solde de 50% sera versé sur présentation des pièces énoncées ci-dessus.

Dans le cas de l'acquisition amélioration dans le parc existant la totalité de la subvention peut être versée sur production de l'acte notarié justifiant de l'achat du bien et d'une attestation sur l'honneur de la conformité du projet financé.

La Communauté urbaine se réserve la possibilité de contrôler cette conformité et en cas de non-respect de réclamer la restitution des sommes indûment perçues.