

D'ARDÈCHE EN HERMITAGE



**Avril 2022**

Mise en œuvre de l'action 2 du Programme Local de l'habitat

« Soutenir financièrement la réalisation de logements sociaux »

Règlement d'intervention financière concernant :

- Les aides directes à la production de logements sociaux
  - La garantie d'emprunt

Service Habitat  
ARCHE Agglo

# Règlement d'intervention financière de ARCHE Agglo en faveur des opérations de logements sociaux

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>A- Les aides directes à la production de logement social .....</b>	<b>4</b>
1. Attribution des aides de ARCHE Agglo .....	4
1.1 Bénéficiaires .....	4
2. Nature des opérations et des logements aidés .....	4
2.1 Financement dans le cadre de <b>la construction neuve, de l'acquisition amélioration ou de l'acquisition démolition/reconstruction</b> .....	5
2.2 Attribution d'une bonification financière .....	6
2.3 Critères d'attribution de la subvention ARCHE Agglo .....	7
3. Le dossier de demande .....	7
3.1 Pièces à fournir pour la demande de subvention .....	7
3.2 Modalités d'instruction .....	8
3.3 Délai de validité .....	9
3.4 Versement du solde de l'aide .....	9
<b>B- La garantie d'emprunt .....</b>	<b>10</b>
1. Attribution des garanties d'emprunt de ARCHE Agglo .....	10
1.1 Conditions d'octroi .....	10
2. Le dossier de demande .....	11
2.1 Pièces à fournir pour la demande de garantie des prêts .....	11
Le dossier de demande de garantie doit comporter pour chaque opération les pièces suivantes: .....	11
2.2 Modalités d'instruction .....	12

## Préambule

Le programme local de l'habitat a été validé le 6 février 2019 pour une durée de 6 ans. Il vise à planifier la politique habitat afin de répondre aux besoins en logement, améliorer la répartition des logements sur le territoire etc... Dans ce cadre, l'action 2 du PLH à savoir : « Soutenir financièrement le développement du parc locatif social », a pour objectif de répondre aux besoins en logements conventionnés et ainsi augmenter la taille du parc pour répondre aux demandes en attente.

Le présent règlement a pour objet de préciser les modalités de ce soutien financier en définissant les critères d'attribution et le montant des aides financières accordées par ARCHE Agglo au titre de sa politique de l'habitat, ainsi que les modalités de mise en œuvre des garanties d'emprunts.

Les moyens financiers sont déterminés au regard des enjeux du territoire mentionnés dans le PLH :

- ⇒ Encadrer et harmoniser le rythme de production ;
- ⇒ Améliorer la mixité et limiter les contrastes de peuplement ;
- ⇒ Optimiser la consommation de ressource foncière ;
- ⇒ Agir sur le parc existant ;
- ⇒ Prendre en compte les besoins spécifiques.

Ces règles sont valables sur l'ensemble du périmètre de ARCHE Agglo, à la fois sur les communes des départements ardéchois et drômois (cf. Annexe 1 : Communes de ARCHE Agglo).

## Communication

Les bailleurs bénéficiaires d'une subvention de l'Agglo s'engagent à faire figurer la participation financière de ARCHE Agglo sur tout support de communication, panneau de chantier, inaugurations ...

Par délibération du conseil d'agglomération, le présent règlement est valable pour la durée du PLH (approuvé en février 2019). La collectivité se réserve le droit de modifier le règlement en conseil d'agglomération.

**Dès la programmation, les opérateurs doivent solliciter le service habitat de ARCHE Agglo par courrier ou mail pour informer de l'opération à venir et indiquer les attentes en termes d'aides directes ou de garantie d'emprunt.**

Contact: [habitat@archeagglo.fr](mailto:habitat@archeagglo.fr) ou service habitat ARCHE Agglo – CS 9602 – 3 RUE DES CONDAMINES - 07300 MAUVES

## **A- Les aides directes à la production de logement social**

ARCHE Agglo finance trois types d'opérations :

- Opérations de constructions neuves ;
- Opérations d'acquisition-amélioration ;
- Opérations d'acquisition-démolition-reconstruction sous réserve que l'acquisition-amélioration ne soit pas réalisable.

### *1. Attribution des aides de ARCHE Agglo*

ARCHE Agglo finance des projets situés sur le périmètre de l'agglomération.

Le versement des aides sera conditionné à une demande du bailleur social selon les modalités décrites dans le présent règlement. Chaque demande sera validée par les instances de ARCHE Agglo.

Une instruction de chaque dossier sera faite par les services de ARCHE Agglo. L'aide n'est pas de droit et ARCHE Agglo se réserve le droit de refuser une demande d'aide si le projet n'est pas considéré comme répondant aux critères du présent règlement et aux objectifs du PLH.

Les aides sont octroyées dans la limite des crédits inscrits chaque année au budget de ARCHE Agglo.

#### *1.1 Bénéficiaires*

Les aides sont ouvertes aux bailleurs sociaux cités dans l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation. Sont également bénéficiaires les associations agréées Maitrise d'Ouvrage d'Insertion ainsi que les communes dans le cadre de logements conventionnés par l'Etat (convention écrite entre les deux parties régulant les aides de l'Etat).

### *2. Nature des opérations et des logements aidés*

Les aides s'appliquent aux opérations contribuant à favoriser l'accroissement de l'offre en logements locatifs sociaux de qualité sur le territoire par de la construction neuve, de l'acquisition/amélioration ou le cas échéant par de l'acquisition, démolition/ reconstruction.

Le soutien financier de ARCHE Agglo concerne la réalisation de logements locatifs sociaux qui relèvent des dispositifs de financement PLUS et PLAI.

Les opérations en construction neuve doivent obligatoirement répondre aux dernières normes exigées (accessibilité, énergie...). Sera considérée comme construction neuve dans ce règlement, toute opération réalisée suite à l'acquisition d'un terrain foncier non bâti.

Favoriser l'acquisition-amélioration est une volonté forte de ARCHE Agglo afin de valoriser le patrimoine existant et favoriser la mixité sociale par de petites opérations. Pour que le projet soit éligible à la subvention, les murs doivent être conservés au moins en partie et l'opération doit résulter :

- De l'achat d'un lot ou d'un bien d'habitation existant dont l'opération permet la transformation en logement social ou
- Dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain sans démolition complète avec changement de destination possible.

Une troisième opération qualifiée d'acquisition-démolition-reconstruction pourra être éligible à la subvention de ARCHE Agglo sous condition qu'une opération d'acquisition d'amélioration ne puisse se faire et que cette opération soit justifiée par une étude de faisabilité sur 3 points essentiels :

- Technique : l'acquisition-amélioration n'est pas possible car il y a de fortes contraintes techniques (solidité du bâti par exemple)
- Financier : le coût de la réhabilitation est trop élevé par rapport au projet final
- Architectural : le bâti ne doit avoir aucune valeur architecturale (avis ABF, photos...)

Les opérations sont soumises à un examen attentif de la part du Service Habitat avant leur passage devant les instances communautaires. Tout dossier non complet ne pourra être présenté en Conseil d'Agglomération.

### ***2.1 Financement dans le cadre de la construction neuve, de l'acquisition amélioration ou de l'acquisition démolition/reconstruction***

⇒ Calcul des aides financières

Est considérée comme une opération : plusieurs lots ou immeubles créés dans le cadre d'une opération d'ensemble pour la même nature de travaux. Ils ne pourront donc être considérés comme une opération distincte mais comme une seule et même opération. A ce titre, on peut considérer que sur une opération d'ensemble, il peut y avoir une opération d'acquisition-amélioration et une opération en construction neuve.

Pour la construction neuve :

<b>PLUS</b>	1000€ /logement
<b>PLAI</b>	2000€ /logement
Dans la limite de 25 000€/opération	

Pour l'acquisition-amélioration et « l'acquisition - démolition - reconstruction » :

<b>PLUS</b>	10% du montant des travaux dans la limite de 7000€ par logement
<b>PLAI</b>	15% du montant des travaux dans la limite de 10 000€ par logement
Dans la limite de 25 000€/opération	

⇒ Objectifs visés dans le cadre de l'attribution des aides

Le dispositif d'accompagnement financier proposé doit permettre d'atteindre les préconisations du PLH en termes de programmation, de répartition, de typologie et de surface de logement.

### 2.2 Attribution d'une bonification financière

L'aide forfaitaire pourra être majorée en fonction des critères définis dans le tableau qui sont la traduction des orientations et des priorités de ARCHE Agglo en matière d'équilibre social de l'habitat. Les bonifications sont cumulables entre elles au-delà du plafond d'opération.

<b>Opération en construction neuve</b>	500 € /logement	PLAI en pôles urbains & pôles péri-urbains (Saint Jean de Muzols, Pont de l'Isère, la Roche de Glun)
<b>Opération en acquisition-amélioration ou acquisition/démolition/reconstruction</b>	500 € /logement	PLAI en pôles urbains & pôles péri-urbains (Saint Jean de Muzols, Pont de l'Isère, la Roche de Glun)
	1000€ /logement	Sur de petites opérations de type 4 logements maximum dans les villages ruraux*
	1000€ /logement	Atteinte du niveau énergétique BBC

\*Valoriser les opérations exemplaires de petites tailles réalisées dans des communes rurales permet ainsi de favoriser l'offre diversifiée dans ces communes pour assurer le parcours résidentiel et valoriser le bâti vacant.

Dans le respect des objectifs inscrits dans le PLH, ARCHE Agglo limite le financement à 10 logements créés sur l'ensemble des villages ruraux /an.

Les polarités s'appuient sur la classification existante dans le PLH (reprise du SCoT).

### 2.3 Critères d'attribution de la subvention ARCHE Agglo

Les opérations dont les travaux ont déjà commencé ne peuvent pas bénéficier des aides de ARCHE Agglo. Les dossiers seront étudiés sous réserve qu'ils soient déposés à ARCHE Agglo dans les 12 mois suivant l'agrément de l'Etat.

Les opérations subventionnées par ARCHE Agglo devront inclure ces différents éléments :

- La création de nouveaux logements locatifs aidés type PLAI/PLUS ;
- Les opérations doivent être conformes aux règles de construction du CCH ;
- Les opérations doivent se situer dans les zones d'habitat « prioritaire », c'est-à-dire, en centralité pour les cartes communales, en zone U ou dans une OAP pour les PLU ;
- Présence des réseaux (voirie, assainissement) ;
- La performance énergétique des logements pour ainsi assurer une maîtrise des charges par les locataires. Les logements en construction neuve doivent de fait être aux normes de la RT 2012 et pour les opérations en acquisition-amélioration, l'étiquette énergétique C doit être au minimum atteinte soit entre 91 et 150 kWh/m<sup>2</sup>/an.

## 3. Le dossier de demande

### 3.1 Pièces à fournir pour la demande de subvention

Dès la programmation, les bailleurs doivent informer par courrier le service Habitat de ARCHE Agglo afin de l'associer dans l'élaboration du projet et joindre les premiers éléments : la localisation, le nombre de logements, le type de financement et des esquisses.

Pour l'instruction définitive :

Le dossier doit faire l'objet d'une demande écrite mentionnant le montant de la subvention sollicitée auprès de ARCHE Agglo et être accompagné de l'ensemble des pièces nécessaires à l'instruction de la subvention :

- Note descriptive de l'opération : commune, adresse de l'opération, nature de l'opération avec les caractéristiques techniques, nombre et typologie des logements, catégories de financement, maîtrise d'ouvrage directe ou VEFA en indiquant le nom du promoteur,
- Un justificatif de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble (promesse ou acte de vente, bail ou promesse de bail emphytéotique ou à construction) ;
- La déclaration d'autorisation des travaux ou le permis de construire accordé ;
- Calendrier prévisionnel de l'opération : de la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme au lancement du chantier et à son achèvement ;

- Délibération du conseil d'administration ou de l'instance équivalente approuvant l'opération et son plan de financement prévisionnel (financeurs) ;
- Une décomposition du prix de revient prévisionnel distinguant la charge foncière, le bâtiment, les honoraires et les travaux ;
- Détermination du prix des loyers de sortie par type et catégorie de financement ;
- Nombre de logements réservés et les organismes réservataires ;
- Statuts maître d'ouvrage, n° SIRET et SIREN ;
- Décision d'agrément du département de la Drôme (si opération sur la partie Drôme du territoire) ;
- Agrément de l'Etat ;
- Plans de situation et de masse de l'opération ;
- Plan des logements ;
- Relevé d'identité bancaire de l'opérateur.

**Pour les projets d'acquisition-amélioration**, il est demandé en plus des pièces précédentes, des photos et/ou des plans du ou (des) logement(s) existant(s) en état actuel et en projeté, l'année de construction, le type d'habitat prévu (collectif ou individuel).

Le cas échéant, **pour les projets « d'acquisition, démolition, reconstruction »**, une étude de faisabilité sur le projet doit être fournie justifiant que l'acquisition-amélioration basée sur les trois critères (technique, financier, architectural) ne peut pas se faire.

ARCHE Agglo se réserve la possibilité d'exiger toute pièce complémentaire nécessaire à l'examen du dossier déposé.

### *3.2 Modalités d'instruction*

Les dossiers de demande de subvention sont à envoyer à :

**Communauté d'Agglomération ARCHE Agglo**

Service Habitat

CS 9602

07 300 MAUVES

Le service habitat est en charge de l'instruction et dispose d'un délai de 2 mois à compter de la date de réception du dossier pour demander à l'opérateur des pièces manquantes en cas de dossier incomplet.

Les demandes d'aides sont traitées par ordre d'arrivée et l'attribution se fait dans la limite des crédits budgétaires annuels disponibles.

La commission Habitat Logement se prononce sur l'octroi du montant de la subvention. La demande de subvention sera présentée en commission lorsque le dossier est complet.

Suite à l'avis de la commission, le dossier sera présenté en conseil d'agglomération.

Si la décision est favorable, l'engagement prend la forme d'une délibération précisant le montant de la subvention.

La décision fera l'objet d'une réponse écrite adressée à l'opérateur au plus tard 4 mois après la réception du dossier complet par ARCHE Agglo.

Un acompte pourra être versé à l'opérateur lors de l'exécution des travaux, une fois le gros œuvre terminé et le bâti hors d'eau, hors d'air. L'acompte n'excédera pas 50% du montant de la subvention.

### *3.3 Délai de validité*

L'opération pour laquelle la subvention est accordée doit être engagée dans un délai de 18 mois à compter de la date de décision d'attribution du Conseil d'Agglomération. La notification de l'ordre de service du démarrage des travaux devra être envoyée à ARCHE Agglo.

La subvention sera versée sous réserve que l'opération soit conforme à l'autorisation d'urbanisme délivrée et aux éléments fournis préalablement. Le solde devra être demandé dans les 4 ans suivant la décision du Conseil d'Agglomération, au-delà de ce délai, la subvention sera annulée. Sur justification et après avis favorable, la subvention pourra être prorogée d'une année.

### *3.4 Versement du solde de l'aide*

Le solde de l'aide sera réglé après réception d'un courrier demandant le versement de la subvention et sur présentation des justificatifs suivants :

- Une copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, accompagnée de l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique opérations neuves et d'acquisition amélioration ;
- Ou le cas échéant, l'attestation de la livraison des logements pour les opérations en VEFA ;
- Une attestation sur l'honneur de la conformité du projet financé.

## B- La garantie d'emprunt

Le règlement de ARCHE Agglo s'appuie sur les règlements existants portés respectivement par les départements de la Drôme et de l'Ardèche. En cas de modification de leur part, le règlement de ARCHE Agglo pourra être modifié afin de conserver une cohérence et une équité territoriale.

### 1. Attribution des garanties d'emprunt de ARCHE Agglo

Les conditions des garanties d'emprunts accordées par la collectivité sont définies aux articles L.2252-1 à L2252-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

**ARCHE Agglo accordera une garantie dans la limite de 50% du capital emprunté (à l'exclusion des intérêts, indemnités et frais afférents) quelle que soit la nature de l'opération (construction neuve, acquisition amélioration, acquisition-démolition-reconstruction, réhabilitation) ;**

Seront garantis les prêts PLAI, PLUS, PLS et PSLA pour la réalisation d'opération de logements sociaux, contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

#### *Bénéficiaires*

Les aides sont ouvertes aux bailleurs sociaux cités dans l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation [et aux structures de Maîtrise d'Ouvrage et d'Insertion cités dans les articles L365-1 et L365-2 du code de la construction et de l'habitation.](#)

Sont exclues les garanties accordées au secteur associatif et les garanties accordées au secteur économique ;

#### *1.1 Conditions d'octroi*

ARCHE Agglo accorde sa garantie d'emprunt pour des emprunts relatifs à des opérations de création de logement locatifs sociaux sur son territoire.

Sous réserve de l'examen des demandes, ARCHE Agglo décide d'accorder sa garantie dans les conditions suivantes :

- L'opération doit être en adéquation avec les enjeux du PLH
- le respect des règles habituelles des plafonnements prévus au CGCT pour les garanties ;

- une exclusion des garanties accordées au secteur associatif et les garanties accordées au secteur économique ;
- un engagement de la commune accueillant l'opération de garantir à hauteur de 50% l'emprunt concerné

Une analyse de la situation financière du demandeur lors de l'instruction du dossier est effectuée et porte notamment sur :

- le compte de résultat et son bilan ;
- la capacité d'autofinancement ;
- l'encours de la dette.

ARCHE Agglo se réserve le droit de refuser l'octroi de la garantie notamment aux organismes qui ne présentent pas une santé financière satisfaisante.

ARCHE agglo se réserve le droit de garantir un emprunt dans les conditions visées plus haut y compris pour les opérations engagées avant la publication du présent règlement lorsque celles-ci ont fait l'objet d'une aide à la production de l'agglo.

## 2. Le dossier de demande

### 2.1 Pièces à fournir pour la demande de garantie des prêts

Le dossier de demande de garantie doit comporter pour chaque opération les pièces suivantes:

- Un courrier de demande de garantie mentionnant l'objet, le montant du projet, les garants autres que ARCHE Agglo. Ce courrier précisera le montant de l'emprunt et ses caractéristiques (montant ; taux ; mode d'amortissement ; index ; durée d'amortissement...);
- La note de présentation de l'opération (modèle fourni par ARCHE Agglo)
- Les agréments de l'Etat
- La délibération par laquelle le Conseil d'Administration ou l'Assemblée Générale décide de recourir à l'emprunt et sollicite la garantie de la communauté d'agglomération ARCHE Agglo ;
- Le plan de financement de l'opération ;
- la délibération de la collectivité co-garante ou un courrier attestant du projet de délibération de celle-ci le cas échéant;
- Le contrat de prêt signé accompagné du tableau d'amortissement émis par la caisse des dépôts et consignation
- Tout document jugé utile par l'opérateur

## 2.2 Modalités d'instruction

Le dossier de demande de garantie doit être envoyé à l'adresse suivante :

[habitat@archeagglo.fr](mailto:habitat@archeagglo.fr)

Ou par voie postale :

### **Communauté d'Agglomération ARCHE Agglo**

Service Habitat  
CS 9602  
07 300 MAUVES

Le service habitat est en charge de l'instruction et dispose d'un délai de 2 mois à compter de la date de réception du dossier pour demander à l'opérateur des pièces manquantes en cas de dossier incomplet.

Les demandes de garantie d'emprunt sont traitées par ordre d'arrivée.

La commission Habitat Logement se prononce sur l'accord de la garantie d'emprunt. Le dossier sera présenté en commission Habitat Logement lorsqu'il est complet.

Suite à l'avis de la commission, le dossier sera présenté en conseil d'agglomération. L'engagement de la collectivité prendra la forme d'une délibération.

Un courrier accompagné de la délibération et de la convention de garantie d'emprunt à retourner signée seront envoyés au bailleur social ou à la structure MOI. La garantie d'ARCHE agglo ne sera effective qu'à compter de la signature par les deux parties de la convention.

La convention de garantie d'emprunt sera signée par le bailleur emprunteur et ARCHE Agglo. Elle fixe les modalités de fonctionnement de la garantie et mentionne notamment :

- la désignation de l'opération concernée ;
- la quotité garantie ;
- les principales caractéristiques de l'emprunt ;
- une clause de remboursement en cas de retour « à meilleur fortune » après mise en jeu de la garantie ;
- une clause de constitution de sûreté.

Le bénéficiaire a l'obligation d'informer la collectivité de tout changement qui interviendrait sur son contrat de prêt (par exemple : remboursement anticipé, restructuration des établissements prêteurs...).

## Annexe 1 : Communes membres de ARCHE Agglo

### Ardèche

Arlebosc  
 Boucieu le Roi  
 Bozas  
 Cheminas  
 Colombier le Jeune  
 Colombier le Vieux  
 Etables  
 Glun  
 Lempis  
 Mauves  
 Pailharès  
 Plats  
 Saint Barthélémy le Plain  
 Saint Félicien  
 Saint Jean de Muzols  
 Saint Victor  
 Sécheras  
 Tournon sur Rhône  
 Vaudevant  
 Vion

### Drôme

Arthemonay  
 Bathernay  
 Beaumont-Monteux  
 Bren  
 Chanos-Curson  
 Chantemerle-les-blés  
 Charmes sur l'Herbasse  
 Chavannes  
 Crozes-Hermitage  
 Erôme  
 Gervans  
 La Roche de Glun  
 Larnage  
 Margès  
 Marsaz  
 Mercuriol-Veaunes  
 Montchenu  
 Pont de l'Isère  
 Saint Donat sur l'Herbasse  
 Serves sur Rhône  
 Tain l'Hermitage



## ANNEXE 2 – Répartition des objectifs de production de logements conventionnés par commune

Objectifs 2018-2023 (6 années pleines)		
	Part de locatif conventionné à produire (en % des RP supplémentaires sur la période)	Nombre de logements locatifs sociaux supplémentaires à conventionner sur la période
Tournon-sur-Rhône	20%	72
Tain-l'Hermitage	20%	37
<b>Pôle Urbain</b>	<b>20%</b>	<b>109</b>
Saint-Jean-de-Muzols	20%	21
La Roche-de-Glun	20%	24
Pont-de-l'Isère	20%	25
<b>Les pôles périurbains</b>	<b>20%</b>	<b>70</b>
Beaumont-Monteux	15%	5
Chanos-Curson	15%	7
Glun	15%	3
Mauves	15%	6
Mercuriol - Veaunes	15%	11
<b>Villages périurbains</b>	<b>15%</b>	<b>32</b>
Saint-Donat-sur-l'Herbasse	20%	29
Saint-Félicien	20%	7
<b>Bourgs centre</b>	<b>20%</b>	<b>36</b>
Arlebosc	10%	1
Arthémonay	10%	2
Bathernay	10%	1
Boucieu-le-Roi	10%	1
Bozas	10%	1
Bren	10%	2
Chantemerle-les-Blés	10%	3
Charmes-sur-l'Herbasse	10%	3
Chavannes	10%	2
Cheminas	10%	1
Colombier-le-Jeune	10%	2
Colombier-le-Vieux	10%	2
Crozes-Hermitage	10%	2
Érôme	10%	5
Étables	10%	3
Gervans	10%	2
Larnage	10%	3
Lemps	10%	2
Margès	10%	3
Marsaz	10%	2
Montchenu	10%	2
Pailharès	10%	1
Plats	10%	2
Saint-Barthélemy-le-Plain	10%	3
Saint-Victor	10%	2
Sécheras	10%	2
Serves-sur-Rhône	10%	3
Vaudevant	10%	1
Vion	10%	2
<b>Villages ruraux</b>	<b>11%</b>	<b>61</b>
<b>ARCHE AGGLO</b>	<b>17%</b>	<b>308</b>