

D'ARDÈCHE EN HERMITAGE



Décembre 2018

Mise en œuvre de l'action 2 du Programme Local de l'habitat
« Soutenir financièrement la réalisation de logements sociaux »

Règlement d'intervention financière

Service Habitat
ARCHE Agglo

Règlement d'attribution des aides de ARCHE Agglo en faveur des opérateurs sociaux

Préambule	3
1. Attribution des aides de ARCHE Agglo	3
1.1 Les bénéficiaires	4
2. Nature des opérations et des logements aidés	4
2.1 Financement dans le cadre de la construction neuve, de l'acquisition amélioration ou de l'acquisition démolition/reconstruction	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 Les 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

Préambule

Le présent règlement s'inscrit dans l'action 2 du PLH à savoir : « Soutenir financièrement le développement du parc locatif social », l'objectif étant de répondre aux besoins en logements conventionnés et ainsi augmenter la taille du parc pour répondre aux demandes en attente. 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.

Le présent règlement d'intervention a pour objet de définir, en fonction du programme d'actions du PLH adopté par le Conseil d'Agglomération, les modalités d'attribution et le montant des aides financières qui pourront être accordées au titre de la politique de l'habitat.

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).

Le présent règlement est arrêté jusqu'en Décembre 2020, il pourra faire l'objet d'avenant et de modification par délibération du conseil communautaire.

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 Les 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 considéré comme construction neuve dans ce règlement, toute opération réalisée suite à l'acquisition d'un terrain foncier non bâti.

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'amélioration ne peut pas 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 considéré 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 :

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

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

PLUS	10% du montant des travaux dans la limite de 7000€ par logement
PLAI	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.

Opération en construction neuve	500 € /logement	PLAI en pôles urbains & pôles péri-urbains (Saint Jean de Muzols, Pont de l'Isère, la Roche de Glun)
Opération en acquisition-amélioration	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 permettant 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 au cours des 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/m²/an.

3. Le dossier de demande

3.1 Les 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, justificatif sur 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, 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

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 décision fera l'objet d'une réponse écrite adressée à l'opérateur au plus tard 4 mois après la réception du dossier par ARCHE Agglo. Si la décision est favorable, l'engagement prend la forme d'un arrêté attributif précisant le montant de la subvention.

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.

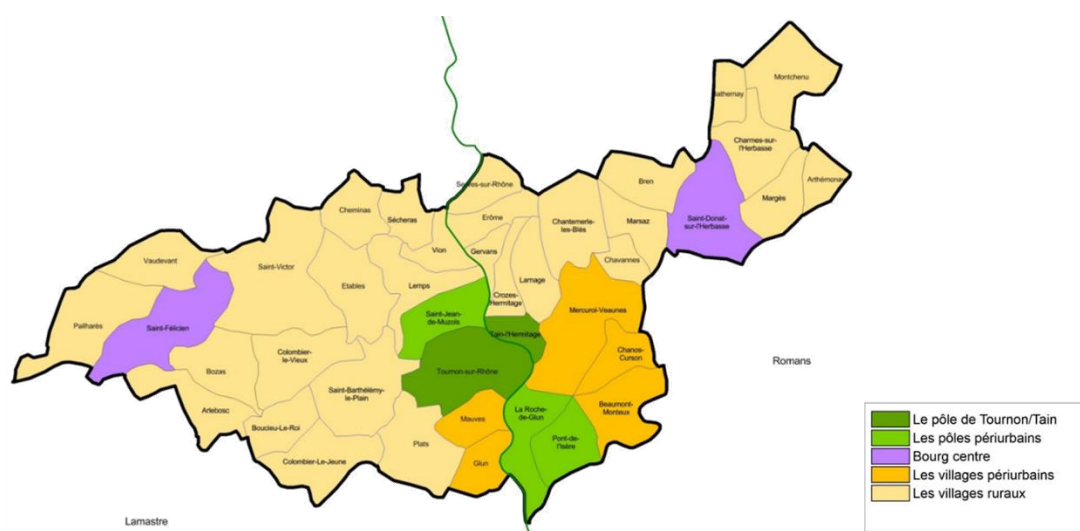
Annexe 1 : Communes membres de ARCHE Agglo

Ardèche

Arlebosc
Boucieu le Roi
Bozas
Cheminas
Colombier le Jeune
Colombier le Vieux
Etables
Glun
Lemps
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
Pôle Urbain	20%	109
Saint-Jean-de-Muzols	20%	21
La Roche-de-Glun	20%	24
Pont-de-l'Isère	20%	25
Les pôles périurbains	20%	70
Beaumont-Monteux	15%	5
Chanos-Curson	15%	7
Glun	15%	3
Mauves	15%	6
Mercuriol - Veaunes	15%	11
Villages périurbains	15%	32
Saint-Donat-sur-l'Herbasse	20%	29
Saint-Félicien	20%	7
Bourgs centre	20%	36
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
Villages ruraux	11%	61
ARCHE AGGLO	17%	308