



La domitienne

Règlement d'attribution des aides financières en faveur de la production de logements sociaux sur le territoire communautaire

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHI) est un document stratégique de programmation qui définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, à favoriser la mixité sociale entre les territoires et à assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Pour faciliter la réalisation d'une offre nouvelle de logements, la Communauté de communes La Domitienne, apporte son soutien financier à la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS).

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement fixe la procédure d'attribution des aides, en l'occurrence financières, destinées à soutenir la production de LLS. Cette aide vise toutes les opérations permettant la création de nouveaux logements locatifs sociaux financés en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et PLUS (Prêt locatif à usage social), situés sur le territoire de la Communauté de communes La Domitienne.

ARTICLE 2 : BENEFICIAIRES

Les aides sont réservées aux opérations situées sur le territoire de la Communauté de communes La Domitienne avec un souci de bonne intégration dans le tissu urbain existant (proximité des transports en commun, des commerces, des équipements publics) et de limitation de l'étalement urbain.

En sont bénéficiaires les bailleurs sociaux définis à l'article R.331-14 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 3 : CRITERES D'ELIGIBILITES

Opérations éligibles :

Toute opération de production de nouveaux logements locatifs aidés de type PLAI « prêt locatif aidé d'intégration » ou PLUS « prêt locatif à usage social » certifiée NF Habitat¹ et faisant l'objet d'un co-financement de l'État, de la région Occitanie ou du département de l'Hérault.

Caractéristiques :

Sur l'ensemble du territoire la subvention vise les réalisations d'opérations de logements sociaux **en renouvellement urbain**, c'est-à-dire :

- construction sur des terrains nus en dent creuse (espace non construit entouré de parcelles bâties)
- acquisition / démolition / reconstruction
- acquisition / réhabilitation de bâtiments n'ayant pas forcément vocation de logement.

Pour les communes soumises à la loi SRU la subvention vise, en plus, les réalisations d'opérations de logements sociaux **en extension urbaine bénéficiant d'un label environnemental certifiée :**

- NF HQE ² (label Haute Qualité Environnementale),
- BEPOS EFFINERGIE³
- EFFINERGIE ⁺⁴

ARTICLE 4 : CALCUL DU MONTANT DE L'AIDE

Les opérations de construction neuve/VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) et d'acquisition-amélioration répondant aux conditions d'éligibilité décrites dans l'article 3, peuvent prétendre à une aide forfaitaire de base selon la nature et la localisation du logement qui sont la traduction des orientations et des priorités de la Communauté de communes La Domitienne en matière d'équilibre social de l'habitat.

Les bâtiments d'habitation collectifs, au sens de l'arrêté du 1er août 2006, neufs dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} janvier 2007 doivent respecter la nouvelle réglementation sur l'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées. Une bonification de l'aide forfaitaire peut être attribuée à chaque logement répondant à des critères d'accessibilités qui iraient au-delà des exigences réglementaires.

¹ CERQUAL QUALITEL Certification : NF habitat & NF habitat HQETM synthèse référentiel - http://www.qualite-logement.org/fileadmin/user_upload/documents/referentiels/NF_Habitat/Synthese_Cerqual_Construction_Logement_avril2016.pdf

² CERQUAL QUALITEL Certification : NF habitat & NF habitat HQETM synthèse référentiel - http://www.qualite-logement.org/fileadmin/user_upload/documents/referentiels/NF_Habitat/Synthese_Cerqual_Construction_Logement_avril2016.pdf

³ <http://www.effinergie.org/web/index.php/les-labels-effinergie/bepos-effinergie>

⁴ <http://www.effinergie.org/web/index.php/les-labels-effinergie/le-label-effinergie-plus>

Le calcul de l'aide se fait à partir du tableau suivant :

				COMMUNE SRU	COMMUNE DE + DE 3500 HAB	COMMUNE DE - DE 3500 HAB
RENOUVELLEMENT URBAIN	Réhabilitation	PLAI	Label HQE	13 500 €	9 500 €	9 000 €
			Label NF Habitat	13 000 €	9 000 €	8 500 €
		PLUS	Label HQE	9 500 €	5 500 €	5 000 €
			Label NF Habitat	9 000 €	5 000 €	4 500 €
	Construction / Reconstruction	PLAI	Label HQE	11 500 €	7 500 €	7 000 €
			Label NF Habitat	11 000 €	7 000 €	6 500 €
		PLUS	Label HQE	7 500 €	3 500 €	3 000 €
			Label NF Habitat	7 000 €	3 000 €	2 500 €
EXTENSION URBAINE	Construction	PLAI	Label HQE	10 000 €		
			Label NF Habitat			
		PLUS	Label HQE	6 000 €		
			Label NF Habitat			

THEMATIQUES	CRITERES RETENUS	BONIFICATION
Maintien à domicile	Accessibles aux personnes en situation de handicap et/ou à mobilité réduite	1 000 €/logement

ARTICLE 5 : CONTREPARTIE EN TERMES DE RESERVATION DE LOGEMENTS

Conformément à l'article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation, l'octroi de cette subvention donne droit à une contrepartie en termes de réservation de logements financés. Ainsi, le droit de réservation au titre de la subvention correspond à 5% des logements du programme (arrondir à l'unité supérieure) et sera formalisé par la signature d'une convention de réservation de logements entre le bénéficiaire et la Communauté de communes La Domitienne.

Le droit de réservation s'ajoutera, le cas échéant, aux logements réservés au titre de la garantie d'emprunt, dans la limite d'un total de réservation de 20 % des logements pour la Communauté de communes La Domitienne, éventuellement la commune concernée et le département de l'Hérault.

ARTICLE 6 – CONVENTIONNEMENT

Une convention financière sera signée par les deux parties, après délibération du Conseil communautaire. Elle déclinera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération, fixera le montant de la subvention accordée. Elle précisera les obligations du bénéficiaire, les modalités de contrôle, de versement et de remboursement de la subvention.

Une convention de réservation de logements sera établie, pour les logements obtenus en contrepartie de la subvention à la production de logements locatifs aidés. Elle fixe les modalités pratiques de leur mise en œuvre, notamment les délais dans lesquels le bailleur est tenu de signaler la mise en service et la vacance de l'intégralité des logements réservés. Cette convention est transmissible sans délai au représentant de l'Etat du département.

ARTICLE 7 : DELAI DE VALIDITE

La subvention deviendra tout ou partie caduque :

- si le bénéficiaire n'a pas adressé à la Communauté de communes La Domitienne, les documents justifiant d'un début de réalisation de l'objet subventionné dans un délai de 3 ans à compter de la date de signature de la convention. A l'expiration de ce délai, la caducité de la subvention sera confirmée au bénéficiaire.

- si le bénéficiaire n'a pas adressé à la Communauté de communes La Domitienne, les documents conformes à ceux mentionnés en annexe justifiant de l'achèvement de la réalisation de l'opération et de son coût, et permettant le mandatement de son solde, dans un délai de 5 ans à compter de la date de signature de la convention. Dans ce cas, à l'expiration de ce délai, la caducité sera confirmée au bénéficiaire et au besoin une procédure de reversement sera engagée.

ARTICLE 8 : MODALITES D'INSTRUCTION DU DOSSIER

Préalable : recensement dans la programmation annuelle des opérations de logements locatifs sociaux

Le Service Habitat de la Communauté de communes recense en année N auprès des bailleurs sociaux intervenant sur son territoire, leurs projets de production de logements sociaux en année N+1. L'opérateur remplit une fiche « pré-dossier », pour chaque opération qui fera l'objet d'une demande de subvention en année N+1.

La fiche « pré-dossier » est transmise au Service Habitat de la Communauté de communes La Domitienne avant le 31 décembre de l'année N.

La liste des projets est examinée par un Comité technique (Vice-Président délégué, représentants des communes d'implantation, services Habitat Communauté de communes La Domitienne).

Dossier de demande de subvention

Après recensement, l'opérateur transmet une lettre de demande de subvention adressée au Président de la Communauté de communes La Domitienne accompagnée des pièces justificatives (Cf. Annexe : Pièces administratives) avant le démarrage des travaux.

Le Service Habitat accuse réception du dossier.

S'il est réputé complet, la commission « Logement et cadre de vie », après validation du dossier soumet, ensuite ses propositions au Conseil communautaire pour décision et notification de la décision de financement pour l'opération.

S'il n'est pas réputé complet, les pièces complémentaires seront exigées et le dossier ne pourra être instruit qu'à réception.

L'octroi d'une subvention donne lieu à la mise en place d'une convention de financement entre le bénéficiaire et la Communauté de communes La Domitienne.

ARTICLE 9 : ENVELOPPE GLOBALE ET RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLHI

Le montant des aides est plafonné à 800 000 € entre 2016 et 2021.

Cette enveloppe permet le financement d'autant de logements sociaux en renouvellement urbain que visés dans les objectifs du PLHI.

L'aide à la production de logement sociaux en extension urbaine sur la commune SRU sera limité à 12 logements sur la durée du PLHi, soit 10% des logement sociaux attendus en extension urbaine.

Rappel des objectifs de production du PLHi 2016-2021

Commune	Nombre de logements à produire entre 2016 et 2021	Nombre de logements sociaux (LS) à produire entre 2016 et 2021	Prévision de LS en renouvellement urbain à partir de 2017
CAZOULS LES BEZIERS	160	35	6
COLOMBIERS	217	84	-
LESPIGNAN	90	37	10
MARAUSSAN	372	156	38
MAUREILHAN	100	27	26
MONTADY	150	38	28
NISSAN LEZ ENSERUNE	246	48	-
VENDRES	135	36	-

ARTICLE 10 : MODALITES DE PAIEMENT

L'octroi d'une subvention n'est pas définitif. En effet, l'attribution peut être remise en cause dans le cas où la demande comporterait des déclarations ou des renseignements erronés ou frauduleux, et dans celui où les engagements souscrits lors du dépôt ne seraient pas respectés.

Le montant définitif de la subvention résultera de l'examen des pièces justificatives par le service Habitat de la Communauté de communes La Domitienne.

La subvention accordée par la Communauté de communes sera versée à l'opérateur selon les modalités suivantes :

- 50 % de la subvention à réception officielle de la Déclaration d'Ouverture du Chantier (DOC) ;
- 50 % de la subvention après la mise en habitabilité et remise des documents conformes à ceux mentionnés en annexe justifiant de l'achèvement de la réalisation de l'opération et de son coût.

ARTICLE 12 : OBLIGATION DE PUBLICITE

Chaque opération aidée est astreinte à obligation de publicité.

Toute communication publique (affichages, articles de presse, flyers, plaquettes...) devra faire état du soutien apporté par la Communauté de communes La Domitienne, quand cette dernière participe au financement de l'action ou de l'évènement.

Cette communication se traduira par la présence du logo et éventuellement de l'échelle de couleurs (transmis par le service Communication).

Dans le cas de travaux financés par la Communauté de communes, le montant de l'aide accordée sera précisé, sur tout support identifiant l'opération.

Les manifestations publiques, les inaugurations, les poses de première pierre, les visites officielles... où l'implication de La Domitienne est engagée, devront être identifiées (totem, flammes, banderoles...) et devront faire l'objet d'une liaison préalable avec le service Communication, pour en arrêter le protocole.

ARTICLE 12 : MODIFICATION DU REGLEMENT

La Communauté de communes se réserve la possibilité de modifier à tout moment, par délibération, les modalités d'octroi et de versement des subventions communautaires.

ARTICLE 13 : DIFFUSION DU REGLEMENT

Le présent règlement ainsi que ses modifications sont transmis à l'ensemble des maires des communes membres. Il pourra être fourni sur simple demande adressée à la Communauté de communes et sera également téléchargeable sur le site internet de la Communauté de communes : www.ladomitienne.com

ANNEXE : Pièces administratives

AIDES FINANCIERES

Demande de la subvention

- Courrier de demande de subvention adressé au Président de la Communauté de communes La Domitienne
- Un plan de localisation du programme
- Une présentation du programme définitif (actualisation des données le cas échéant) détaillant notamment le nombre, la typologie des logements,
- Un justificatif de disponibilité du terrain ou de l'immeuble (acte de vente, promesse de vente, bail)
- Une déclaration d'autorisation des travaux ou le permis de construire
- Un décompte des surfaces (utiles et annexés)
- Un plan de financement prévisionnel global de l'opération comportant : le prix de revient prévisionnel distinguant la charge foncière, le bâtiment et les honoraires, une décomposition du financement (emprunts, subventions, fonds propres, garantie d'emprunt) et les accords des co-financeurs de l'opération ou à défaut les demandes écrites de co-financement
- Une fiche de synthèse des loyers
- Un plan de financement prévisionnel daté et signé
- Un calendrier prévisionnel
- Un RIB

Versement de l'acompte

- Un courrier qui sollicite le versement de l'acompte
- La déclaration d'ouverture du chantier

Versement de la subvention

- Un courrier qui sollicite le versement de la subvention
- Un PV de réception des travaux
- Un état récapitulatif de l'ensemble des factures ou des justificatifs de dépenses ayant un lien direct et certain avec l'opération subventionnée et payées directement par le bénéficiaire. Cet état doit être signé par la personne dûment habilitée à engager l'organisme ; il doit faire apparaître par facture ou justificatif, l'émetteur, la date, le montant HT, le montant TTC et l'objet, et totaliser l'ensemble des dépenses réalisées ;
- Le cas échéant un bilan financier
- Un relevé d'identité bancaire ou postal original
- Une attestation sur l'honneur de la conformité du projet financé
- Le montant définitif des loyers.