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

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 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 les opérations permettant la création de nouveaux logements locatifs sociaux situés sur le territoire de la Communauté de communes La Domitienne.

ARTICLE 2 : BÉNÉFICIAIRES

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.

Afin d'obtenir les aides de La Domitienne, le bénéficiaire doit, tout en associant la commune d'implantation de l'opération, consulter la Communauté de communes, dès le stade de la définition du programme des projets de construction de logements sociaux ou accession sociale en vue d'étudier si l'opération répond aux objectifs fixés dans le PLH et aux besoins repérés par son observatoire de l'habitat et du foncier.

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_20

ARTICLE 3 : CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

Sur l'ensemble du territoire la subvention vise la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain, c'est-à-dire en zone U des PLU communaux respectant une des conditions ci-dessous :

- construction sur des terrains nus en dent creuse (espace non construit entouré de parcelles bâties) ou sur des terrains issus de divisions foncières,
- OU acquisition / réhabilitation / démolition / reconstruction / sur des parcelles déjà construites et en particulier en cas d'arrêté de mise en sécurité pris par un des maires de La Domitienne,
- OU acquisition / démolition / réhabilitation de bâtiments n'ayant pas initialement vocation de logement.

Pour les communes soumises à la loi SRU ainsi que pour des opérations exemplaires validées en Commission habitat, logement et cadre de vie, la subvention peut s'appliquer aux logements locatifs sociaux produits en extension urbaine (soit en dehors des zones U des PLU communaux).

Toute opération de production de logements locatifs aidés (en renouvellement urbain comme en extension) doit contenir un minimum de 30% de logements PLAI « prêt locatif aidé d'intégration » et un maximum de 10% de type PLS « prêt locatif social ». Les logements PLAI devront être répartis sur les différents étages et orientations des bâtiments. L'opération devra être certifiée NF Habitat[1] ou Prestataire ou équivalent pré-validé par La Domitienne et faire l'objet d'un co-financement de l'État, de la région Occitanie ou du département de l'Hérault.

Enfin, sont également éligibles les réhabilitations de logements communaux conventionnés avec l'État ou en intermédiation locative qui satisfont aux critères suivants :

- l'étiquette énergétique du logement après travaux doit atteindre au moins C (observation par un DPE ou un audit),
- au moins deux parois opaques doivent être isolées suivant les critères techniques de ma prime rénov rénovation globale ou équivalent,
- le reste à charge de la commune doit être au minimum de 20% du montant total des travaux TTC.

ARTICLE 4 : CALCUL DU MONTANT DE L'AIDE

Les bâtiments d'habitation collectifs neufs qui font partie de ce dispositif, ainsi que leurs abords, sont construits et aménagés selon les règles des articles R. 111-18 à R. 111-18-3 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

Selon l'article R. 111-18-2 du Code de la construction et de l'habitation, les logements dans les bâtiments d'habitation collectifs doivent répondre aux exigences des normes d'accessibilité prévues par la loi, en rappelant que pour les constructions

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_20

dont le permis de construire est déposé à partir du 1er octobre 2019, 20% des logements, et au moins un logement, doivent être accessibles dès le début, tandis que les autres logements doivent être conçus pour être évolutifs selon les textes en question.

Il est possible d'obtenir une bonification supplémentaire pour chaque logement lorsque les caractéristiques d'accessibilité mises en place dépassent les minimums exigés par la loi, à condition que le projet soit conforme aux règles du code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

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

<table>
<tr><th colspan="2">TYPE D'OPÉRATION</th><th>CRITÈRE DE PERFORMANCE</th><th>AIDE PAR LOGEMENT PLUS</th><th>AIDE PAR LOGEMENT PLAI (uniquement opération 100% PLAI)</th></tr>
<tr><td rowspan="4">RENOUVELLEMENT URBAIN</td><td>Réhabilitation en commune SRU</td><td rowspan="2">Gain minimum de 2 classes de DPE ou Classe D de DPE après travaux avec au moins 2 parois opaques isolées suivant critères ma prime rénov rénovation globale ou équivalent</td><td>11500 €</td><td rowspan="2">6500 €</td></tr>
<tr><td>Réhabilitation en commune non SRU</td><td>7500 €</td></tr>
<tr><td>Construction/Démolition et reconstruction en commune SRU</td><td rowspan="3">Label NF Habitat ou Prestataire ou équivalent pré-validé par La Domitienne</td><td>7000 €</td><td rowspan="2">3000 €</td></tr>
<tr><td>Construction/Démolition et reconstruction en commune non SRU</td><td>4000 €</td></tr>
<tr><td>EXTENSION URBAINE</td><td>Construction en commune SRU</td><td>4000 €</td><td></td></tr>
</table>

MAJORATIONS	CRITÈRES RETENUS	MONTANT
Type de logement	Accordé pour chaque logement de type T1 ou T2 ainsi que T5 et plus	2 000 €/ logement hors PLS
Adaptation des logements aux personnes âgées ou porteuses de handicap	Accordée pour chaque logement adapté au-delà de l'obligation légale de 1 logement minimum et répondant au label Handitoit, ou équivalent préalablement accepté par la CC La Domitienne	1 000 €/logement hors PLS
Réhabilitation énergétique performante	Accordée pour les logements dont l'étiquette après travaux sera minimum C avec au moins deux parois opaques isolées suivant les critères techniques de ma prime rénov rénovation globale ou équivalent justifié par des diagnostics de performance énergétique avant et après travaux.	1 000 € / logement hors PLS

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_20

ARTICLE 5 : CONTREPARTIE EN TERMES DE RÉSERVATION 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 10 % des logements du programme (arrondir à l'unité supérieure), de préférence T1, T2 ou T5 et plus. Il sera formalisé par la signature d'une convention ou d'un avenant à la convention de gestion en flux des droits de réservation de logements sociaux 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 ou un avenant à la convention (si une convention existe déjà avec le bailleur social concerné) de gestion en flux des droits de réservation de logements sociaux sera établie, pour les logements obtenus en contrepartie de la subvention à la production de logements locatifs aidés suivant le modèle figurant en annexe. Cette convention est transmissible sans délai au représentant de l'État, du département.

ARTICLE 7 : DELAI DE VALIDITÉ

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. À 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 : MODALITÉS D'INSTRUCTION DU DOSSIER

<u>Préalable : recensement dans la programmation annuelle des opérations de logements locatifs sociaux.</u>

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_20

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 et au-delà. 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 30 septembre de l'année N.
La liste des projets est présentée en Commission habitat, logement et cadre de vie.

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 habitat, logement et cadre de vie, après validation du dossier soumet, ensuite ses propositions au Conseil communautaire pour décision et approbation du financement de l'opération.
S'il n'est pas réputé complet, les pièces complémentaires seront exigées et le dossier ne pourra être instruit qu'à réception.

ARTICLE 9 : ENVELOPPE GLOBALE ET RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH

Le montant des aides est plafonné à 600 000 € entre 2026 et 2032.

Rappel des objectifs de production du PLH 2025-2030

Communes	Nombre de logements à produire entre 2025 et 2030	Nombre de logements sociaux (LS) à produire entre 2025 et 2030	Prévision de LS en renouvellement urbain à partir de 2025
CAZOULS LES BEZIERS	330	99	30
COLOMBIERS	330	82	-
LESPIGNAN	110	27	6
MARAUSSAN	180	90	98
MAUREILHAN	70	18	26
MONTADY	230	69	80
NISSAN LEZ ENSERUNE	310	93	19
VENDRES	240	60	42

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_20

TOTAL	1800	538	301

ARTICLE 10 : MODALITÉS 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 PUBLICITÉ

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 (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.

Chaque opération devra faire l'objet a minima d'une pose de première pierre au démarrage du chantier et d'une inauguration à réception des logements sociaux en concertation avec la Communauté de communes La Domitienne.

Toutes les manifestations publiques liées aux opérations de production de logements sociaux financées par La Domitienne devront faire l'objet d'une liaison préalable avec le service Communication, pour en arrêter le protocole.

ARTICLE 12 : MODIFICATION DU RÈGLEMENT

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 RÈGLEMENT

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_20

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_20

ANNEXE : Pièces administratives « bailleur social »

AIDES FINANCIÈRES

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 cofinanceurs 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_20

ANNEXE : Pièces administratives « Commune »

AIDES FINANCIÈRES

Demande de la subvention

- Courrier de demande de subvention adressé au Président de la Communauté de communes La Domitienne.
- Un plan de localisation et descriptif du logement.
- Une déclaration d'autorisation des travaux ou le permis de construire.
- Un plan de financement prévisionnel global de l'opération avec calendrier prévisionnel.
- Un courrier d'engagement de conventionnement.
- Un RIB.

Versement de la subvention

- Un courrier qui sollicite le versement de la subvention.
- La déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux signée.
- Un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses des entreprises avec factures. Cet état doit être signé par la personne dûment habilitée à engager la commune ; 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.
- La convention signée.

REÇU EN PREFECTURE
le 05/10/2026
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20260922-DELIB_26_20