

## **REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL**

---

- ⇒ **Aides à la construction pour les opérateurs de logement social**
  
- ⇒ **Aides aux communes pour l'accueil de logements sociaux**

## PREAMBULE

---

Par délibération en date du 30 juin 2017, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, a adopté son 3<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat 2016-2021.

Le PLH de la COBAS fixe un objectif de 570 logements par an sur 6 ans.

Au regard des objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud fonde sa participation financière sur des bases renouvelées et recentrées sur ses priorités.

Le présent règlement explicite les modalités des financements accordés par la COBAS :

⇒ **Les aides à la construction** en faveur des opérateurs de logement locatif social (mesures 1, 2 et 3), ciblées sur les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

Celles-ci sont octroyées sous conditions (cf.p. suivante) et sur la base d'une concertation entre l'opérateur et la COBAS et en partenariat avec la commune concernée, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et le Conseil Départemental de la Gironde.

« Ce nouveau règlement introduit notamment « l'usufruit locatif social » permettant ainsi de favoriser l'offre de logements PLUS/PLAI, en étendant son champ d'application au profit d'investisseurs privés. »

⇒ **L'aide financière ciblée et maîtrisée aux communes** pour les opérations de création de logements sociaux, exclusivement réservée à la charge foncière (mesure 4).

# AIDES A LA CONSTRUCTION POUR LES OPERATEURS DE LOGEMENT SOCIAL

## - mesures 1, 2 et 3 -

### LES CONDITIONS DE L'AIDE A LA CONSTRUCTION

---

#### ⇒ Les conditions impératives d'éligibilité

- Chaque opérateur intégrera **10 % de PLAI** dans ses opérations. La mise en œuvre de cette condition sera évaluée et discutée entre le bailleur et la COBAS :
  - sur la base des opérations inscrites à la programmation annuelle établie par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et le Conseil Départemental de la Gironde,
  - dans le cadre des objectifs du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),
  - et avec pour impératif une répartition équilibrée de cette offre sur l'ensemble du territoire de la COBAS.
- La **performance énergétique** est une condition également impérative à la participation de la COBAS :
  - le niveau de performance énergétique demandé est au minimum **RT 2012**,
  - et**
  - l'opérateur devra mettre en œuvre un dispositif intégrant au moins une **énergie renouvelable**.

**NB** : de manière générale, la qualité architecturale de l'opération, son intégration dans le site et son environnement et son inscription dans les principes d'un développement durable seront de réels critères de décision.

#### ⇒ Les conditions restrictives

La COBAS se réserve la possibilité de participer en dehors des conditions impératives, de manière idoine, au financement :

- de l'opération, si celle-ci vise un public cible au titre des actions inscrites au PLH 2016/2021.
- Au sein de l'opération, des **logements adaptés au handicap**, au-delà des caractéristiques minimales demandées par les dispositions législatives et réglementaires.

#### ⇒ Un critère préférentiel de sélection : la typologie des logements

Il serait souhaitable que chaque opération s'inscrive également dans les préconisations du PLH relatives à la typologie de logements à développer, soit :

- 20/30 % de T1/T2,
- 40/50 % de T3/T4,

- 20 % de T5.

La conformité des opérations à cette typologie sera donc également examinée et constituera un critère de sélection déterminant s'il est nécessaire de procéder à des arbitrages, en cas notamment d'un surplus de demandes.

## LES CONTREPARTIES DE L'AIDE DE LA COBAS

---

### ⇒ Un droit de réservation

- En contrepartie de sa participation financière, la COBAS dispose d'un droit de réservation à hauteur de **10 %** du programme, tout en considérant que l'attribution de ces logements se fera en délégation ou en très étroite concertation avec la commune d'implantation de l'opération. Le détail et l'identification des logements réservés seront transmis lors du dépôt de dossier de demande de subvention et seront annexés à la convention bipartite portant engagement de subvention.

- Sur la base de la programmation annuelle, une part (à déterminer) des logements de petite taille (T1/T2) devra être proposée à une association œuvrant pour le **logement des jeunes**, dans le cadre de sa mission de captation de logements (ALT ou sous-location).

### ⇒ L'accès aux bases de données des opérateurs

#### **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur de logement social (PPGDID)**

Il s'agit d'alimenter la base de la COBAS dans le cadre de la mise en œuvre de son PPGDID. Le futur observatoire du PLH aura pour objectif de connaître les caractéristiques du marché local de l'habitat et en particulier de suivre les évolutions constatées dans le parc locatif social.

Aussi, en contrepartie de ses aides financières, la COBAS souhaite disposer des bases de données (variables et périodicité à déterminer) des opérateurs sur :

- l'état du parc (recensement, localisation (cadastrale) et qualification (financement, type, etc...) des opérations),
- l'occupation de leur parc,
- les modifications de leur parc (ventes, changements d'usage, démolitions, réhabilitations),
- le fonctionnement de leur parc (vacance, taux de rotation, nombres d'attribution et mutations internes, sorties)
- la demande en logement social recensée annuellement (nombre de demandeurs par commune (originaires de la COBAS et extérieurs), ancienneté moyenne de la demande, profil des demandeurs).

Les logements adaptés au handicap feront l'objet d'un recensement et suivi dont un état annuel sera fourni à la Cobas par chaque opérateur.

**MESURE 1 : L'AIDE POUR LA CONSTRUCTION OU L'ACQUISITION - AMELIORATION DES  
LOGEMENTS  
EN PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL (PLUS)**

---

⇒ **Objectifs :**

- Soutenir les opérateurs de logement locatif social dans le développement d'une offre accessible aux ménages en difficulté face au logement dans l'agglomération.
- Favoriser les parcours résidentiels.
- Encourager en particulier la création de logements destinés prioritairement aux jeunes ménages et aux actifs résidant ou travaillant sur le Sud Bassin.
- Promouvoir le développement équilibré du logement locatif social sur le territoire communautaire, dans un souci de mixité sociale et de haute qualité architecturale et environnementale.
- Améliorer la performance énergétique des logements et contribuer notamment ainsi à la maîtrise des charges pour les locataires.

⇒ **Nature de l'aide :**

L'aide de la COBAS est une aide forfaitaire à la construction ou à l'acquisition-amélioration de logements financés en PLUS dans le cadre de la programmation triennale de logement social validée par l'Etat.

Elle ne participe pas au financement de la surcharge foncière éventuelle de l'opération et n'intègre pas ainsi le mécanisme de subvention de l'Etat pour surcoût foncier, tel que le prévoit l'article R331-24 du CCH.

⇒ **Niveau de l'aide :**

Sous réserve de l'étude du dossier de demande de subvention et du respect des conditions impératives d'éligibilité, l'aide de la COBAS est de :

**2 500 €** pour un logement PLUS neuf ou acquis et amélioré.

« **Nota Bene** : Dans le cadre de l'Usufruit Locatif Social, une aide forfaitaire de **1000 €** sera apportée au bailleur social gestionnaire de l'immeuble. L'aide sera majorée de 20% pour les logements adaptés au Handicap. »

## MESURE 2 : L' AIDE POUR LA CONSTRUCTION OU L' ACQUISITION-AMELIORATION DES LOGEMENTS EN PRET LOCATIF AIDE D' INTEGRATION (PLAI)

---

### ⇒ Objectifs :

- Favoriser le développement du logement locatif très social dans un contexte de montée de la précarité et de fortes tensions sur le marché local de l'habitat, pour répondre :
  - à la demande des ménages modestes et fragilisés, dont le taux d'effort financier sur du logement PLUS reste trop important,
  - aux besoins des ménages les plus défavorisés, en cumul de difficultés économique et sociale, qui appellent des réponses adaptées et un accompagnement social.
- Promouvoir la haute qualité des logements et leur inscription dans les principes de développement durable.
- Améliorer la performance énergétique des logements et contribuer notamment ainsi à la maîtrise des charges pour les locataires.

### ⇒ Nature de l'aide :

L'aide de la COBAS est une aide forfaitaire à la construction ou à l'acquisition-amélioration de logements financés en PLAI dans le cadre de la programmation triennale de logement social validée par l'Etat.

Elle ne participe pas au financement de la surcharge foncière éventuelle de l'opération et n'intègre pas ainsi le mécanisme de subvention de l'Etat pour surcoût foncier, tel que le prévoit l'article R331-24 du CCH.

### ⇒ Niveau de l'aide :

Sous réserve de l'étude du dossier de demande de subvention et du respect des conditions impératives d'éligibilité, l'aide de la COBAS est de :

**4 500 €** pour un logement PLAI neuf ou acquis et amélioré.

« **Nota Bene** : Dans le cadre de l'Usufuit Locatif Social, une aide forfaitaire de **1 000 €** sera apportée au bailleur social gestionnaire du bien immobilier. L'aide sera majorée de 20% pour les logements adaptés au Handicap. »

### **MESURE 3 : MAJORATION DES AIDES POUR LES LOGEMENTS ADAPTES AU HANDICAP (AU-DELA DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES)**

---

#### **⇒ Objectifs :**

- Prendre en considération le handicap, quel qu'il soit, dans l'accessibilité et la conception des bâtiments d'habitation et des logements.
- Répondre à des besoins précisément identifiés, en partenariat avec le Groupement pour l'Insertion des Personnes Handicapées.
- Accompagner le vieillissement de la population par une politique de l'habitat adapté.

#### **⇒ Nature de l'aide :**

La subvention de base allouée au titre du PLUS et du PLAI sera majorée pour les logements qui seront adaptés au handicap :

- au-delà de la norme accessibilité et des caractéristiques minimales des logements introduites par la Loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances et ses applications réglementaires (art. R111-18 à R111-18-7 du CCH) ainsi que la Loi du 05 août 2015 renforçant son application.
- et en fonction d'un besoin précisément identifié (handicap moteur ou sensoriel).

Sont seuls concernés les logements adaptés, situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis par un ascenseur ou pour lesquels une desserte ultérieure par un ascenseur est prévue dès la construction.

#### **⇒ Niveau de l'aide :**

L'aide de base au PLUS ou au PLAI est majorée de 20 %.

## COMPOSITION ET INSTRUCTION DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

---

### ⇒ Instruction de la demande de subvention

Les dossiers de demande de subvention ne pourront être instruits que dans la mesure où les projets auront fait l'objet d'une concertation avec la commune concernée, la DDTM, le Conseil Départemental de la Gironde et la COBAS et ce, dès leur conception. Les aides de la COBAS sont en particulier subordonnées à l'accord préalable d'agrément.

#### 1. Un pré-examen des projets au moment de la préparation de la programmation annuelle

Au moment de la préparation de la programmation de l'année n, chaque opérateur transmettra à la COBAS au mois de novembre de l'année n-1, la liste des projets dont il demande l'inscription à la programmation de l'Etat.

Chaque opérateur sera invité à venir présenter à la COBAS l'ensemble de ses opérations, à l'appui d'une fiche descriptive de chaque projet et d'un premier plan de financement prévisionnel.

Un premier avis lui sera alors donné au regard des critères et conditions d'éligibilité de la COBAS.

#### 2. Une pré-validation sur la base du dossier de demande de subvention

Pour chaque opération projetée et suffisamment engagée, un dossier de demande de subvention sera ensuite adressé à la COBAS à l'attention de Monsieur le Président et devra obligatoirement comporter :

- une fiche détaillée de présentation de l'opération,
- des éléments du dossier de demande de permis de construire,
- un plan de situation,
- un plan masse et, dans la mesure du possible, des esquisses du projet,
- le plan de financement prévisionnel visé par l'organisme,
- le compte d'exploitation visé par l'organisme,
- un échéancier des travaux.

Puis quand ils seront disponibles :

- la délibération du conseil d'administration qui valide l'opération et en approuve le plan de financement prévisionnel,
- la décision de financement de l'Etat,
- l'ordre de service,
- dans le cas d'une VEFA, le contrat de réservation.

Les services de la Communauté d'Agglomération seront chargés d'instruire les dossiers au regard des principes fixés par le Conseil d'Agglomération et des disponibilités budgétaires.

Ils pourront apprécier l'opportunité de l'octroi d'une aide et de son niveau après avoir évalué l'équilibre financier des opérations.

La demande de subvention sera proposée au vote du Conseil de la Communauté d'agglomération.

### ⇒ **Décision d'attribution de la subvention**

L'aide de la COBAS sera votée par délibération du Conseil communautaire, après avis de la Commission Habitat et du bureau, dans la limite des crédits inscrits au budget et notifiée par le Président.

### ⇒ **Mandatement de la subvention**

Les modalités de versement de la participation financière de la COBAS seront précisées dans une convention bilatérale entre l'opérateur bénéficiaire de la subvention et la Communauté d'agglomération.

L'aide de la COBAS sera versée en deux temps :

- 30 % à la présentation de l'ordre de service, de l'ensemble des pièces requises pour la constitution du dossier, et après signature de la convention désignée ci-dessus.
- Le solde à réception des travaux sur présentation :
  - Pour une opération de construction, du bilan financier définitif de l'opération (à l'appui des factures), du certificat de conformité et notamment des certificats requis.
  - Pour une acquisition en VEFA, du décompte définitif de l'opération, de l'attestation d'achèvement des travaux et de livraison avec levée des réserves et des certificats requis.

Toute modification de programme devra être notifiée dans les plus brefs délais à la Cobas qui au regard des éléments apportés pourra réviser l'octroi de sa subvention.

A l'examen des pièces fournies, la COBAS se réserve le droit de minorer la subvention initialement allouée dans une proportion relative au coût réel des travaux.

## **AIDE FINANCIERE CIBLEE ET MAITRISEE AUX COMMUNES POUR LES OPERATIONS DE CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX – mesure 4 –**

L'élaboration d'une stratégie foncière déclinée sous forme d'actions ciblées est un préalable à la mise en place de toute politique de l'habitat.

Le PLH de la COBAS fixe un objectif de **570** logements par an sur six ans.

Dans le but d'assurer cette programmation quantitative, ainsi que les orientations en termes de produits et en fonction de la territorialisation, une véritable politique de maîtrise foncière apparaît nécessaire.

D'autant plus que les niveaux de prix du foncier sur la COBAS rendent difficile le montage d'opérations à caractère social.

L'acquisition foncière est un volet principal de cette politique de l'habitat.

### **⇒ Objectifs**

S'assurer de la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation des objectifs du PLH en développant une action foncière active et en suivant les évolutions du marché foncier.

Travailler à la planification et aux projets d'aménagement pour rendre possible l'anticipation foncière.

### **⇒ Niveau de l'aide**

La COBAS apportera une aide limitée à 50% de la surcharge foncière supportée par la commune, par opération et plafonnée à 50 000€ par an et par commune.

Si l'enveloppe annuelle par commune n'est pas consommée celle-ci ne sera pas reportée.

### **⇒ Demande de subvention**

Afin de poursuivre les objectifs inscrits dans le Programme Local de l'Habitat et travailler en collaboration avec les communes sur la mise en place d'une planification urbaine, les aides relatives aux charges foncières ne seront attribuées que dans la mesure où les projets auront fait l'objet d'une concertation entre les communes et la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud.

### **⇒ Décision d'attribution de la subvention**

L'aide de la COBAS sera votée par délibération du Conseil Communautaire, après avis de la Commission Politique de la Ville, Prévention, Habitat et du bureau, dans la limite des crédits inscrits au budget et notifiée par le Président.

Les conditions de versement seront pour chacune des opérations envisagées définies au sein d'une convention bipartite entre la COBAS et la commune concernée et ce dans les conditions suivantes :

- toute opération foncière pourra être concernée tant qu'elle mettra en avant un projet de construction de logements sociaux (PLAI, PLUS)
- l'opération devra être réalisée dans les 2 ans suivants la signature de la convention

- l'opération devra être subventionnée par la commune, l'Etat et le Conseil Départemental de la Gironde
- si un intérêt majeur était relevé dans une opération, le Président pourra à tous moments réunir une commission exceptionnelle composée des maires ou de leurs représentants et le vice-président en charge de l'Habitat afin d'étudier et déterminer la subvention à allouer.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-243300563-20170630-17-132-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/07/2017

Publication : 05/07/2017

Le Président  
Marie-Hélène DES ESGAULX

