

Règlement d'attribution des aides à la production de logements locatifs sociaux

(action 4 du PLH)

Conformément à la délibération n°2018-016 approuvant le PLH, le présent règlement est approuvé par Décision n°2018-D617 du Vice-président délégué à l'Habitat, en vertu de l'arrêté du Président n°2017-A117 du 20 février 2017.

Objectifs du Programme Local de l'Habitat

- **Permettre la réalisation des objectifs ambitieux en matière de production de logements sociaux.**
- **Viser le financement de 286 logements sociaux PLUS / an (neufs et acquisition-amélioration) et 15 PLAi adaptés / an**, auxquels s'ajoute la reconstitution de l'offre au titre du NPNRU.
- **Développer équitablement l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire** : stopper les processus de spécialisation sociale et spatiale de certains territoires et quartiers urbains (qui relèvent majoritairement de la Politique de la ville) en reconstituant une partie de l'offre locative dans les quartiers urbains et périurbains bien pourvus en services et transport collectif.
- **Favoriser la production de logements en renouvellement urbain ou acquisition-amélioration**, en tenant compte des contraintes d'équilibre économique des opérations.

Cadre d'intervention de l'Agglo

Valence Romans Agglo soutient financièrement la production de l'ensemble des logements sociaux en PLUS et logements sociaux en PLAi adaptés (logements avec accompagnement social portés par des organismes spécialisés).

Son intervention s'inscrit dans le cadre d'une convention avec le Conseil Départemental de la Drôme qui soutient la production de logements PLAi. Compte-tenu des niveaux d'aides existants (financements Etat et CD26) en soutien à la production de PLAi ordinaires, Valence Romans Agglo fait le choix de ne pas subventionner ces logements. Les objectifs de production de logements sont déterminés dans le cadre d'une réunion de programmation annuelle, organisée en début de chaque année en partenariat avec l'Etat.

Parallèlement au soutien financier apporté, l'Agglo soutient la production de logements locatifs sociaux au travers de la garantie des emprunts contractés par les organismes HLM.

Bénéficiaires des aides de l'Agglo

Les bénéficiaires de l'aide sont :

- Les organismes HLM
- Les bailleurs associatifs

Réalisant une opération de production de logement locatif social sur le territoire de Valence Romans Agglo.

Montant des aides de l'Agglo

Les aides à l'équilibre des logements PLUS sont définies par un barème, permettant d'encourager la création de logements dans le tissu bâti existant en acquisition-amélioration, renouvellement urbain (démolition/reconstruction) ou densification d'emprises bâties, selon le barème suivant :

	Barème	Montant / logement
Forfait	PLUS Valence Romans Habitat	4 000 €
	PLUS Autres bailleurs	2 000 €
Bonus	PLUS construction neuve en renouvellement et/ou densification (hors ANRU)	Forfait + 3 000 €
Bonus	PLUS Acquisition - Amélioration	Forfait + 5 000 €
Forfait	PLAi Associatif	10 000 €
Forfait	ANAH MOI en Acquisition-Amélioration	3 000 €

Conditions d'éligibilité

L'octroi de ces aides est cependant conditionné par :

- la réalisation par le bailleur d'au moins 10 % de sa programmation annuelle de 2018 et 2019, 20% à partir de 2020, en acquisition - amélioration, renouvellement urbain (démolition/reconstruction hors ANRU) ou densification d'emprises bâties sur le territoire de l'Agglo ;
- l'atteinte du niveau BBC pour les opérations d'acquisition-amélioration et, au pire, un niveau de consommation inférieur à 120 kwh/m²/an (des exceptions pourront cependant être accordées sur justification, eu égard à la spécificité du bâti) ;
- la réalisation des objectifs de la convention intercommunale d'attribution ;
- l'avis préalable de l'architecte-conseiller de l'Agglo.

Avis de l'Architecte conseiller

En coordination avec la DTT, l'UDAP et les communes, les architectes-conseillers de l'Agglo examinent l'ensemble des projets de logements locatifs sociaux en amont du dépôt du PC (dès la phase d'esquisse), à l'exception des cas suivants :

- Les opérations situées sur les communes de Romans, Bourg-lès-Valence et Chabeuil, qui disposent en propre d'un architecte-conseiller, seront examinés par les communes.
- Les projets situés en secteur ABF et qui présentent un enjeu patrimonial particulier pour l'UDAP, seront examinés par l'Architecte des Bâtiments de France. Par contre, si

le projet se situe en zone protégée, mais qu'il ne présente pas un enjeu patrimonial, les architectes-conseillers de l'Agglo restent les référents pour examiner le projet.

Les avis des architectes-conseillers de l'Agglo, des villes, et le cas échéant de l'Architecte des Bâtiments de France, seront systématiquement échangés et transmis au service logement de la DDT.

L'avis est également requis pour les projets en VEFA.

Modalités de paiement

Le bailleur maître d'ouvrage sollicite tout d'abord l'attribution d'une subvention de l'Agglo au titre de la programmation annuelle à l'appui des documents suivants :

- décision d'agrément de l'Etat,
- note de présentation de l'opération. Cette dernière motivera l'application de la majoration de subvention (Bonus), le cas échéant,
- plan de financement,
- calendrier prévisionnel.

La Communauté d'agglomération confirme alors, par courrier, l'éligibilité du dossier.

Le paiement des aides de Valence Romans Agglo intervient ensuite en une fois, à réception de l'ordre de service des travaux ou de l'acte authentique de VEFA, le cas échéant.

Garantie des emprunts

La Communauté d'agglomération peut être sollicitée pour garantir les emprunts de prêts destinés à la réalisation de programmes locatifs sociaux PLAi et PLUS de l'ensemble du territoire.

Les garanties apportées par l'Agglo au titre de la programmation annuelle, pour tous les organismes, quelle que soit la date de la demande et l'organisme prêteur, se font à la hauteur de :

- 100% pour Valence Romans Habitat, office public de l'habitat rattaché à Valence Romans Agglo et pour les bailleurs associatifs SOLIHA et Habitat & Humanisme ;
- 50% pour les autres organismes.

Participation des communes

L'Agglo invite les communes à compléter ses aides, principalement les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU pour lesquelles l'effort financier peut faire l'objet d'une déduction de la pénalité SRU.

Les communes sont par ailleurs invitées à garantir la part restante de l'emprunt, le cas échéant.

Communication

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

Fait à Valence, le 03/10/2018



Pour le Président,
Par délégation,
Le Vice-président délégué à l'habitat
Pascal PERTUSA