

Version : septembre 2019
Version n°3



Action n°2 – Produire 38 % de logements locatifs sociaux à l'échelle de la CCVG

Communauté de Communes de la Vallée du Garon

Parc d'activités de Sacuny
262 rue Barthélémy Thimonnier
69530 Brignais

Tél. 04 72 31 78 72
contact@cc-valleedugaron.fr

SUBVENTIONS D'EQUILIBRE AU LOGEMENT SOCIAL

REGLEMENT D'INTERVENTION

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent règlement a pour objet de préciser les modalités d'attribution de l'aide financière au logement social de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon (CCVG), définie dans son Programme Local de l'Habitat adopté le 07/02/2017.

Ce règlement est mis en œuvre pour toutes les opérations faisant l'objet d'un ordre de service à compter du 1er janvier 2017.

ARTICLE 2 - BENEFICIAIRES

Les bénéficiaires sont les opérateurs privés ou publics, les associations à but non lucratif et à vocation sociale, ainsi que les communes qui réalisent des opérations disposant d'un agrément auprès de l'Etat par le biais d'une décision définitive de financement.

ARTICLE 3 - CONDITIONS D'OCTROI

La Communauté de Communes intervient via un dispositif modulé de subvention à l'offre nouvelle de logements sociaux, c'est à dire :

- Les opérations de construction, d'acquisition en état futur d'achèvement (VEFA) et en acquisition/amélioration ;
- Logements conventionnés en PLUS ou PLAI, ou « ANAH Organismes » avec loyer social ou très social.

La commission aménagement prendra connaissance de chacun des dossiers préalablement à son passage en bureau communautaire, et veillera à sa bonne articulation avec les objectifs du PLH, et notamment au développement d'une offre conventionnée équilibrée par rapport à ses objectifs.

Les opérations devront impérativement s'inscrire dans les clés de répartitions suivantes (hors opérations spécifiques ANAH Organisme) pour bénéficier d'une subvention :

- Chaponost et Brignais : 30 % minimum PLAI, 25 % maximum PLS, 45 % PLUS,
- Millery : 30 % minimum PLAI, 15 % maximum PLS, 55 % PLUS,
- Vourles et Montagny : 30 % minimum PLAI, 70 % PLUS.

Seules les opérations disposant d'une décision définitive de financement de la part de l'Etat pourront bénéficier d'une aide.

Les dossiers doivent impérativement parvenir à la CCVG avant la date d'ordre de service correspondant, selon les cas :

- A la « Déclaration d'Ouverture de Chantier » pour les opérations de construction neuve ou d'amélioration ;
- Et / ou à l'acte de vente notarié entre le promoteur et l'opérateur, pour les opérations en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA),

ARTICLE 4 - MONTANT DES AIDES

Acquisition/Amélioration (y compris transformations d'usage):

- PLUS : 12 000 € par logement,
- PLAI : 12 000 € par logement.
- ANAH organisme : 12 000 € par logement

Construction neuve :

- PLUS : 3 500 € par logement,
- PLAI : 4 500 € par logement (5 500 € en cas de PLAI adapté)

La subvention PLAI pourra être portée à 5 500 € en construction neuve en cas de montage d'un programme conventionné auprès de l'Etat dans le cadre des appels à projets « PLAI adapté ». Soit, selon la définition du ministère du logement, « *des logements dédiés aux ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée. Ces opérations supposent une ingénierie de projet dédiée.* »

ARTICLE 5 – DROITS A RESERVATION

En contrepartie de l'aide apportée par la collectivité, l'opérateur s'engage à apporter un droit à réservation à la collectivité équivalent à **10% minimum du nombre de logements PLUS et PLAI de l'opération.**

Le déblocage d'un tel contingent est obligatoire. Ce droit à réservation pourra éventuellement provenir des contingents éventuellement non pourvus par les autres partenaires financeurs.

La liste prévisionnelle des logements concernés par cette réservation sera transmise à la CCVG, au plus tard 4 à 6 mois avant la livraison de l'opération, et constitue une pièce impérative au paiement du solde de la subvention. **Ces droits à réservation s'ajoutent aux droits affectés aux garanties des emprunts.**

ARTICLE 6 – PIECES A FOURNIR

Chaque dossier doit faire l'objet d'une demande écrite **à l'attention de M. le Président de la CCVG**, et doit être accompagné des pièces suivantes :

- Une lettre de demande de subvention datée et signée,
- Une note explicative décrivant les particularités de l'opération, son intérêt et sa cohérence,
- Les différents types, la surface habitable et la surface utile des logements,
- Un plan de situation et un plan de masse localisant très clairement l'opération sur le territoire de la commune,
- Le prix de revient prévisionnel de l'opération accompagné du détail des travaux par lot,
- Le plan de financement de l'opération faisant apparaître toutes les subventions et prêts,
- Le compte d'exploitation prévisionnel,
- L'acte de propriété et de maîtrise foncière (ou promesse de vente),
- La date prévisionnelle de démarrage des travaux et une attestation sur l'honneur du non commencement,
- La décision de financement délivrée par l'Etat,
- Une attestation de récupération ou non de la TVA, précisant le taux de TVA réellement supporté par l'organisme,
- Un relevé d'identité bancaire ou postal,
- Le numéro de SIRET.

ARTICLE 7 – RECEPTION ET INSTRUCTION

Le dépôt des pièces peut être réalisé indistinctement **par voie postale et par courrier électronique**. Une **confirmation de réception étant transmise uniquement par voie électronique** dans tous les cas.

Chaque dossier est soumis à avis des élus délégués au suivi du PLH (dès réception de l'intégralité des pièces).

À la demande de l'opérateur, un accord de principe pourra être formulé sur la base de cet avis, mais qui ne préjugera pas de la décision définitive du bureau communautaire.

Si le dossier est complet (avec décision de financement de l'Etat), après l'avis des élus délégués au suivi du PLH, il pourra être soumis au vote du bureau communautaire.

Une fois le dossier adopté en bureau communautaire, une **copie de la délibération accompagnée d'une convention de subventionnement de l'opération sont transmises par voie électronique ou par courrier**. La convention, signée en double exemplaire par le Président de la CCVG et le représentant légal de l'organisme précise notamment les obligations de l'opérateur quant au mandatement de la subvention et la gestion des droits à réservation.

ARTICLE 8 – COMMENCEMENT DE L'EXECUTION

Tout ordre de service, tel que défini à l'article 3 du présent règlement, qui débiterait avant même la décision du bureau communautaire, interviendra aux risques et périls du demandeur.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE MANDATEMENT DE LA SUBVENTION

A compter de la délibération d'octroi de la collectivité, la subvention pourra être versée en deux fois sur demande écrite (courrier ou mail) :

- Un acompte de 50% au vu de :
 - o Copie de l'ordre de service, tel que défini à l'article 3 du présent règlement ;
 - o Le plan de financement définitif, daté et signé en original, accompagné du calendrier de chantier ;
 - o Attestation de réservation des logements concernés par le droit à réservation intercommunal ;

- Le solde, soit les 50% restant, au vu de :
 - o Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux, signé en original et de manière identifiable par le bénéficiaire et la commune et/ou de l'état des lieux de remise des clés (en cas de VEFA);
 - o Un état récapitulatif des comptes de l'opération certifié en original par le responsable disposant des délégations nécessaires ;
 - o Une copie de la preuve du respect de l'obligation de publicité (détails précisés à l'article 11 du présent règlement) ;

Si l'opération réalisée se révélait non conforme au dossier initialement instruit (nombre et type de logements, par exemple) ou si le porteur de projet se révélait incapable de fournir l'une des pièces justificatives, le solde de la subvention ne pourra être versé, et l'acompte initial de 50% devra être restitué pour tout ou partie.

ARTICLE 10 - DELAIS DE VALIDITE

Si **l'ordre de service**, tel que défini à l'article 4, n'est pas transmis **dans les 12 mois suivant la décision d'octroi de la subvention, la décision deviendra caduque**, et l'opération devra faire l'objet d'une nouvelle demande de financement auprès de la CCVG.

L'opération devra être achevée **dans un délai de 4 ans, soit 48 mois, à compter de la date de décision d'octroi de la subvention**, afin de pouvoir bénéficier du solde de la subvention. A défaut, l'opération sera considérée comme inachevée, et la CCVG procédera à l'émission d'un titre de recette afin de récupérer le premier acompte de 50% éventuellement perçu par l'opérateur.

ARTICLE 11 – OBLIGATION DE PUBLICITE

Chaque opération aidée est astreinte à **obligation de publicité**. Le bénéficiaire s'engage donc à mentionner le concours financier de la CCVG par tout moyen approprié. Ainsi, l'aide de la CCVG doit être mentionnée dans tout support d'information et de communication faisant référence à l'opération, comme en tout lieu en ayant bénéficié (panneau de chantier, communication sur les plaquettes d'information, site internet...). La CCVG devra être associée et représentée en cas de manifestation ou d'inauguration concernant la réalisation faisant l'objet d'une subvention CCVG.

A ce titre, le logotype de la collectivité pourra être transmis sur simple demande par voie électronique. |