

# Règlement d'intervention financière en faveur de l'Habitat sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Provence Verte

## Préambule :

Créé par arrêté préfectoral le 5 juillet 2016, le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte (CAPV) a été créé le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par fusion des communautés de communes du Comté de Provence, de Sainte Baume-Mont-Aurélien et de Val d'Issole.

Le territoire est composé des communes de : Brignoles, Bras, Camps-la-Source, Carcès, Châteauvert, Correns, Cotignac, Entrecasteaux, Folcaqueiret, Garéoult, La Celle, La Roquebrussane, Le Val, Mazaugues, Méounes-lès-Montrieux, Montfort-sur-Argens, Nans-les-Pins, Néoules, Ollières, Plan-d'Aups-Sainte-Baume, Pourcieux, Pourrières, Rocbaron, Rougiers, Sainte-Anastasie-su-Issole, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, Tourves et de Vins-sur-Caramy

Au terme du processus de fusion et d'harmonisation des compétences, les élus ont montré à travers la compétence « Equilibre social de l'Habitat », la définition de l'intérêt communautaire et leur volonté de s'engager dans une démarche active sur cette thématique.

L'enjeu est de mettre en œuvre une politique de l'Habitat concertée, au bénéfice de l'ensemble de la population. Parmi les principaux enjeux à relever, un effort doit être mis sur l'accueil des jeunes ménages actifs, dont la majorité a un niveau revenu inférieur à ceux des nouveaux arrivants. Cette situation bloque les ménages dans leur parcours résidentiel et les exclue de fait de certains bassins de vie.

Il est donc nécessaire de répondre aux évolutions de la demande qui se diversifie selon les différentes étapes de la vie.

La mise en œuvre d'une politique de l'Habitat adaptée, doit favoriser la fluidité des parcours résidentiels en développant l'ensemble de la gamme de logements (locatif public et privé, accession sociale et privé) et permettre à chacun de pouvoir se loger en fonction de ses moyens et l'évolution de son parcours de vie.

Aujourd'hui, au regard de leur niveau de ressources, 70% des ménages du territoire peuvent prétendre au logement social.

Près d'un cinquième des ménages vit en dessous du seuil de pauvreté et une part significative d'entre eux est mal logée dans le parc privé, sans pour autant exprimer une demande de logement social.

Le nombre de logements sociaux sur le territoire représente 6,7% de résidences principales.

La part du locatif social dans la production annuelle demeure relativement faible, puisqu'elle est de l'ordre de moins 5%. Ce qui représente en moyenne une production d'une vingtaine de logements sociaux /an

Depuis le 1er janvier 2017, 8 communes du territoire sont nouvellement soumises à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain, Brignoles, Le Val, Garéoult, Nans les Pins, Pourrières, Rocbaron, Saint Maximin, Tourves.

Par publication du décret n°2017-1810 du 28 décembre 2017, les 8 communes du territoire concernées, ont été exemptées du dispositif SRU pour les années 2018, 2019 et 2020.

Outre la production de logements neufs, l'autre moyen à mobiliser est la reconquête du parc privé, notamment dans les centres et quartiers anciens.

Il y a un véritable enjeu à porter attention à ce parc, qui renvoi aux situations les plus fréquentes en termes de problèmes de structure, de vétusté, de confort et de précarité énergétique. Des moyens et outils seront mobilisés pour l'optimiser.

7 % des résidences principales privées en Provence verte sont comptabilisées comme potentiellement indignes.

Les objectifs fixés par les élus seront prochainement traduits en programme d'actions opérationnelles dans le cadre du Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration.

## ARTICLE 1 : Objet du règlement :

Le présent règlement d'intervention a pour objet de définir les modalités d'attribution et le montant des aides financières accordées par la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte dans la cadre de la mise en œuvre de sa politique de l'Habitat pour soutenir la production de logements locatifs sociaux et en faveur de l'amélioration de l'Habitat privé.

Ce règlement s'applique sur l'ensemble des communes qui composent le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte, à savoir : Bras, Brignoles, Camps-la-source, Carcès, la Celle, Châteauvert, Cotignac, Correns, Entrecasteaux, Forcalqueiret, Garéoult, Mazaugues, Méounes-lès-Montrieux, Montfort-sur-Argens, Nans-les-pins, Néoules, Ollières, Plan-d'Aups, Pourcieux, Pourrières, Rocbaron, La Roquebrussanne, Rougiers, Saint-Maximin, Saint-Anastasia, Tourves, Le Val, Vins-sur-Carami.

Les aides de la Communauté d'Agglomération Provence Verte ne sont pas de droit. Elles devront nécessairement faire l'objet d'une demande selon les modalités décrites dans le présent règlement.

Les instances communautaires (Commission Habitat, Bureau, Conseil) décident de leur opportunité et de leur attribution définitive au cas par cas, en vue d'assurer une transparence concernant la destination des aides.

L'accompagnement financier dans le cadre des dispositifs d'OPAH, fera l'objet d'une convention de partenariat validant le principe de l'aide financière pour la durée du dispositif.

Les aides sont octroyées dans la limite des crédits inscrits annuellement au budget de la Communauté d'Agglomération.

Le présent règlement pourra être révisé en fonction des évolutions législatives, des objectifs du Programme local de l'Habitat en cours d'élaboration, ou de nouvelles orientations souhaitées par les instances communautaires.

## ARTICLE 2 : Les aides directes pour la création de logements aidés.

### 2.1 : Nature des logements aidés :

L'aide communautaire est une aide forfaitaire qui s'applique aux opérations contribuant à la création d'une offre nouvelle :

- ✓ construction neuve
- ✓ acquisition amélioration
- ✓ acquisition en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)
- ✓ location accession.

Le soutien financier de l'agglomération concerne la réalisation de logements locatifs sociaux qui relèvent des dispositifs de financement en Prêt locatif à Usage Social (PLUS), Prêt locatif Aide d'Intégration (PLAI) et Prêt Social Location Accession (PSLA).

## 2.2 Les bénéficiaires :

Les aides mobilisables sont accordées aux organismes de logement social au sens de l'article L 411-2 du CCH et les associations titulaires d'un agrément, au sens des articles L 365-1 et suivants du CCH.

Les communes pourront également en être bénéficiaires pour les opérations relevant de leur maîtrise d'ouvrage et pour lesquelles elles obtiennent un conventionnement logement social avec l'Etat.

## 2.3 Niveau d'intervention financière :

### Logements aidés : agrément PLUS et PLA-I et PSLA

(production neuve acquisition-amélioration et Accession Sociale)

#### 1) Montant d'aides forfaitaires

<u>En production neuve</u>	<u>En acquisition-amélioration</u>	<u>Logements communaux</u>
o 4 000 € par logement PLUS o 5 200 € par logement PLA-I (soit une majoration de 30 %) o 5 000 € PSLA	o prime de 2000 €	o prime de 2000 €

#### 2) Bonification supplémentaire exceptionnelle au regard des enjeux et de la difficulté d'équilibre de l'opération

- Elle sera déterminée au regard des enjeux liés à la réalisation de l'opération, la CA se réserve le droit d'étudier la possibilité d'abonder ses aides (localisation du site, en acquisition-amélioration, nombre de logements produits, ventilation des produits, formes urbaines et choix des matériaux)
- Cette bonification sera plafonnée à hauteur de 5% du coût global de l'opération plafonnée à 150.000 €
- Cette bonification sera accordée de manière exceptionnelle et étudiée au cas par cas, sous réserve de la validation de la commission habitat et du Conseil Communautaire et des crédits disponibles et inscrits au budget de la Collectivité

## 2.4 Conditions d'intervention :

Les projets devront avoir obtenu les agréments et les financements de l'Etat.

L'ensemble des meilleurs prêts et subventions mobilisables auront été sollicités.

L'opérateur contribue à l'équilibre financier par un apport sur fonds propres d'un minimum de 20%.

Le niveau de performance énergétique demandé est au minimum la RT 2012.

De manière générale, la qualité architecturale de l'opération, son intégration dans le site et son environnement sont de réels critères de décision.

Pour répondre à la demande et aux besoins identifiés sur le territoire communautaire, il est préconisé aux opérateurs d'intégrer 30% de PLAI dans ses opérations.

➤ Proportion des typologies par programme préconisé.

T1-T2	T3	T4	T5
25 à 30%	30 à 35%	25 à 30%	5 à 10%

➤ Surface minimum préconisé par type de logement.

Type	Superficie minimale en neuf
T1	30 m <sup>2</sup>
T2	50 m <sup>2</sup>
T3	60 m <sup>2</sup>
T4	73 m <sup>2</sup>
T5	88 m <sup>2</sup>

## 2.5 Composition et instructions des dossiers de demande subventions.

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 et ce dès leur conception.

Les aides sont subordonnées à l'accord préalable d'agrément de la DDTM.

## 2.6 Procédure d'instruction.

### 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, l'opérateur transmettra à la communauté d'agglomération 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 commission habitat 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 donné au regard des critères et conditions d'éligibilité de la CAPV.

## 2. Le dossier de demande de subvention.

Pour chaque opération projetée et suffisamment engagée, un dossier de demande de subvention doit être adressé par courrier à l'attention de Madame la Présidente de la Communauté d'Agglomération Provence Verte.

Avant tout commencement des travaux. L'opérateur social accompagnera sa demande des pièces suivantes, et de tout autre document permettant d'apprécier la satisfaction des critères d'éligibilité :

- La décision du Conseil d'Administration de l'Office relative à la décision de cette opération.
- Une copie de la décision de subvention et d'agrément délivré par la DDTM du Var.
- Le descriptif détaillé de l'opération sous forme de note explicative : les plans et détails du projet : localisation, esquisse, nombre de logements, type de financement, typologie des logements envisagés, etc.)
- Le plan de financement de l'opération (incluant le compte d'exploitation prévisionnel), qui devra indiquer les fonds propres du maître d'ouvrage.
- Dans le cas d'une acquisition en VEFA, le contrat de réservation.
- Les copies des cofinancements déjà obtenus (joindre les courriers correspondants)
- L'échéancier prévisionnel de réalisation et autorisant le lancement de l'opération
- La délibération du conseil municipal sollicitant l'aide financière de la CAPV pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage communale.

La Direction habitat de la CAPV sera chargée d'instruire les dossiers au regard des principes fixes dans le présent règlement et des disponibilités budgétaires

## 3. La décision d'attribution.

L'aide de la CAPV 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 la Présidente.

## 4. Mandatement de la subvention.

Les modalités de versement de la participation financière de la CAPV seront précisées dans une convention de partenariat entre l'opérateur social et la Communauté d'Agglomération Provence Verte

Elle précise en particulier, le contenu du programme de logement social (localisation de l'opération, type de financement des logements, typologie des logements...) et les engagements de chacune des parties de la convention, dans le cadre de l'opération énoncée.

La participation communautaire sera versée en deux temps :

- 50% à l'ouverture du chantier sur production d'une copie de l'ordre de service de démarrage des travaux et après signature de la convention désignée ci-dessus ;
- 50% à réception des travaux sur présentation du bilan financier définitif de l'opération (à l'appui des factures), du certificat d'achèvement des travaux et d'une attestation sur l'honneur de la conformité au projet financé.

Dans la cadre des acquisitions en VEFA, le versement se fera en une seule fois, à la livraison des logements.

## 5. Les contreparties de l'aide de la CAPV.

### 5.1 Un droit de réservation.

En contrepartie des aides allouées, la Communauté d'Agglomération Provence Verte et la Commune concernée par l'opération, se verront réserver l'attribution d'une proportion de logements locatifs sociaux produits, déterminée en fonction du montant de l'aide allouée. Ce droit est consenti pour une durée égale à 20 ans et fera l'objet d'une négociation à l'expiration de cette période.

Le détail et l'identification de ces logements réservés seront transmis lors du dépôt du dossier de demande de subvention et seront annexés à la convention portant engagement de la subvention.

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

Il s'agit d'alimenter la base de données de la CAPV dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information du demandeur de logement Locatif social et celui du futur observatoire du PLH. Il aura pour objectif de connaître les caractéristiques du marché local de l'Habitat et de permettre le suivi des évolutions constatées dans le parc locatif social.

### 5.3 La communication

Au minimum, dans le respect de la charte graphique communautaire, l'organisme devra : Intégrer le logo de la CAPV sur tous les documents de communication liés aux opérations subventionnées et sur les panneaux de chantier.

## **ARTICLE 3 : L'amélioration du parc privé.**

Les interventions financières de la communauté d'agglomération en direction de parc privé sont à ce jour limités aux opérations programmées, faisant l'objet d'un partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Dans le cadre d'un dispositif, l'accompagnement financier fera l'objet d'une convention de partenariat validant le principe de l'aide financière pour la durée du dispositif, avec la commune maître d'ouvrage de l'opération.

Les aides seront octroyées dans la limite des crédits inscrits annuellement au budget de la communauté d'agglomération.

### 3.1 Les Enjeux de l'intervention de la Communauté d'Agglomération Provence Verte.

La communauté d'agglomération souhaite apporter une réponse aux situations de précarisation et de dégradation d'une partie de l'Habitat privé ancien et améliorer de manière significative et durable la qualité et le confort des logements.

Cette intervention doit permettre d'optimiser le soutien aux propriétaires en croisant les aides financières de l'ensemble des partenaires des dispositifs.

La volonté de la communauté d'agglomération s'exprime à travers les enjeux suivants.

✓ **Développer le parc locatif privé conventionné :**

Le parc locatif privé conventionné est un moyen intéressant pour compléter l'offre de logements locatifs publics et permet le développement d'un parc correspondant aux besoins et aux souhaits des ménages, notamment les jeunes actifs.

Les aides de l'agglomération ne seront versées qu'aux propriétaires bailleurs produisant du logement locatif conventionné

- Conventionné très social
- Conventionné social
- Intermédiaire

✓ **Lutter et résorber l'Habitat indigne et dégradé :**

La réhabilitation des logements très dégradés ou indignes nécessitent des travaux lourds et coûteux.

La mise en place d'une aide financière de la CAPV favorisera l'équilibre financier des projets de réhabilitation qui seront entrepris par les propriétaires bailleurs.

Pour les propriétaires occupants les plus modestes, cette aide, sous conditions de ressources, permettra de diminuer leur reste à charges.

✓ **Favoriser la qualité énergétique des logements pour limiter le coût des charges :**

L'agglomération souhaite conforter les efforts entrepris dans le cadre des dispositifs d'OPAH pour viser une réhabilitation de nature à réduire les charges du logement.

Dans les différents dispositifs les propriétaires occupants sont aidés de manière significative, par l'ensemble des partenaires.

L'analyse du parc de logements locatifs en Provence verte a mis en évidence un potentiel d'intervention important de lutte contre la précarité énergétique. La typologie du bâti souvent très ancien, montre que les ménages locataires sont susceptibles d'avoir à supporter des charges de chauffage élevées, en particulier si les logements n'ont pas connu de réhabilitation depuis leur construction. Cette situation est d'autant plus inquiétante que le parc locatif accueille souvent les ménages disposant des ressources les plus faibles.

Ces principaux enjeux justifient que la Communauté d'Agglomération Provence Verte souhaite recentrer son intervention vers les propriétaires bailleurs.

### 3.2 Niveau d'intervention financière :

#### 3.2.1 Subvention pour réaliser des Travaux lourds dans la cadre de la réhabilitation des logements indignes et très dégradé :

- **Aux propriétaires occupants :**
  - ✓ subvention de 10 % du montant des travaux subventionnés par l'Anah
- **Aux propriétaires bailleurs :**
  - ✓ 15 % du montant des travaux subventionnés par l'Anah, pour un Logement Conventionné très social ou social
  - ✓ 10% du montant des travaux subventionnés par l'Anah pour un logement conventionné Intermédiaire

#### 3.2.2 Subvention pour réaliser des Travaux d'économie d'énergie :

- **Aux propriétaires bailleurs :**
  - ✓ subvention de 10 % du montant des travaux subventionnés par l'Anah plafonnée à un cout de travaux de 20 000 Euros HT

### 3.3 Conditions d'intervention.

L'attribution définitive des aides financières aux travaux d'amélioration des logements privés n'est pas soumise à la validation des instances communautaires, elle relève de l'application de la convention de partenariat avec la commune maître d'ouvrage de l'opération.

Les aides sont octroyées dans la limite des crédits inscrits annuellement au budget de la communauté d'agglomération.

Les conditions générales de recevabilité des projets de réhabilitation (hors façades) sont identiques à celles appliquées par la délégation Anah.

### 3.4 Composition et instruction des dossiers de demande subventions

La constitution des dossiers de demande de subventions, d'agrément ou de paiement, sera effectuée par l'équipe opérationnelle.

- ✓ **Le dossier de demande de subvention**

Pour chaque opération projetée un dossier de demande de subvention doit être adressé par courrier à l'attention de Madame la Présidente à la Communauté d'Agglomération Provence Verte.

Avant tout commencement des travaux.

Il devra comporter les pièces suivantes permettant d'apprécier la satisfaction des critères d'éligibilité :

- Une note explicative contenant les éléments nécessaires à la compréhension du projet.

- Le(s) tableau(x) de calcul des subventions de la Provence Verte
- La demande de subvention signée par le propriétaire, incluant ses engagements.
- la copie de l'agrément de l'Anah
- RIB

Les dossiers sont constitués au nom du demandeur (le propriétaire ou son mandataire).

La Direction Habitat assurera l'instruction du dossier, elle vérifiera sa complétude.

Un courrier de notification sera transmis au propriétaire et une copie sera adressée à l'équipe opérationnelle.

#### ✓ Versement des aides :

Les services de l'Anah seront chargés de l'instruction des dossiers et jugeront de la recevabilité de ces derniers.

Le paiement de la subvention due ne pourra être effectué qu'après notification du paiement de l'Anah.

Les montants pris en compte pour le versement des subventions ne pourront être supérieurs aux montants pris en compte pour l'agrément des subventions.

## **ARTICLE 4 : Modalités de révision du règlement**

Le présent règlement pourra être modifié sur décision de la Communauté d'Agglomération Provence Verte notamment en cas de changement des modalités d'intervention financière de la Communauté d'Agglomération.