

Votants : 82
Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 15 janvier 2016
Affichage du Compte-rendu Sommaire :
le 26 janvier 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 25 janvier 2016

HABITAT – PLH 2016-2021 - EVOLUTION DES DISPOSITIFS RELATIFS AU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET A SON VOLET FONCIER

Titulaires présents :

Jérôme BALOGÉ, Jeanine BARBOTIN, Anne BAUDOIN, Jean-Michel BEAUDIC, Thierry BEAUFILS, Jacques BILLY, Marie-Christelle BOUCHERY, Yamina BOUDAHMANI, Christian BREMAUD, Dany BREMAUD, Jacques BROSSARD, Sophie BROSSARD, Carole BRUNETEAU, Jean-Romée CHARBONNEAU, Alain CHAUFFIER, Charles-Antoine CHAVIER, Jean-Luc CLISSON, Didier DAVID, Sylvie DEBOEUF, Luc DELAGARDE, Stéphanie DELGUTTE, Thierry DEVAUTOUR, Pascal DUFORSTEL, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Jean-Claude FRADIN, Jean-Martial FREDON, Marie-Chantal GARENNE, Gérard GIBault, Véronique HENIN-FERRER, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Agnès JARRY, Bruno JUGE, Guillaume JUIN, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Simon LAPLACE, Alain LECOINTE, Jacqueline LEFEBVRE, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Philippe MAUFFREY, Josiane METAYER, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Joël MISBERT, Serge MORIN, Jacques MORISSET, Rose-Marie NIETO, René PACAULT, Michel PAILLEY, Michel PANIER, Eric PERSAIS, Stéphane PIERRON, Alain PIVETEAU, Adrien PROUST, Anne-Marie PROUST, Claire RICHECOEUR, Sylvette RIMBAUD, Claude ROULLEAU, Jean-François SALANON, Nathalie SEGUIN, Florent SIMMONET, Michel SIMON, Dominique SIX, Marc THEBAULT, Patrick THOMAS, Elodie TRUONG, Yvonne VACKER, Céline VALEZE, Michel VEDIE

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Alain BAUDIN à Joël MISBERT, Jean BOULAIS à Claude ROULLEAU, Christelle CHASSAGNE à Jeanine BARBOTIN, Isabelle GODEAU à Nathalie SEGUIN, Anne-Lydie HOLTZ à Michel PAILLEY, Dominique JEUFFRAULT à Rose-Marie NIETO, Rabah LAICHOURL à Elodie TRUONG, Jean-Pierre MIGAULT à Sophie BROSSARD, Sebastien PARTHENAY à Eric PERSAIS

Titulaires absents suppléés :

Daniel BAUDOIN par Anne-Marie PROUST, Alain LIAIGRE par Michel JAROS

Titulaires absents :

Robert GOUSSEAU, Alain GRIPPON, Elmano MARTINS, Marcel MOINARD, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN

Titulaires absents excusés :

Alain BAUDIN, Jean BOULAIS, Amaury BREUILLE (décédé), Christelle CHASSAGNE, Isabelle GODEAU, Anne-Lydie HOLTZ, Dominique JEUFFRAULT, Rabah LAICHOURL, Jean-Pierre MIGAULT, Sebastien PARTHENAY

Président de séance : Jérôme BALOGÉ

Secrétaire de séance : Romain DUPEYROU

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 25 JANVIER 2016

HABITAT – PLH 2016-2021 - EVOLUTION DES DISPOSITIFS RELATIFS AU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET A SON VOLET FONCIER

Monsieur **Christian BREMAUD**, Membre du Bureau Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Par délibération du 16 novembre 2015, la CAN a adopté son nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2016-2021, qui comporte :

- 6 axes d'intervention, dont ceux relatifs à la fois à :
 - o La mobilisation du tissu existant et le parc ancien,
 - o La gestion de la production d'une offre adaptée en neuf,
 - o La maîtrise et la gestion de la spécialisation sociale des territoires,
- 18 actions, dont celles relatives à la fois :
 - o Au soutien à la réhabilitation des parcs HLM et communaux,
 - o A la mise en place d'une politique foncière communautaire pour le logement social,
 - o Au soutien à la production de logements, en favorisant notamment l'accès à la propriété sur son territoire.

1/ Les enjeux du nouveau PLH 2016-2021

A l'appui des éléments du diagnostic du PLH 2016-2021 relatifs au logement social et son volet foncier, il s'avère qu'en dépit d'une implication financière de la CAN et des communes encore renforcées après l'évaluation du PLH 2010-2015 en octobre 2013, les différentes conditions nécessaires, notamment à la production locative sociale, n'ont pas été suffisamment réunies pour stimuler davantage les projets des communes et des bailleurs sociaux et ainsi atteindre les objectifs quantitatifs fixés (100 logements par an), à cause :

- De difficultés conjoncturelles : un marché locatif peu tendu voire « équilibré »,
- De difficultés juridiques et de planification : des servitudes de mixité sociale (SMS), instaurées par plusieurs communes dans leurs PLU, qui ne permettent pas toujours de sortir des opérations,
- De difficultés foncières : des prix de terrains proposés par les aménageurs-lotisseurs trop élevés pour les bailleurs sociaux ; peu d'interventions foncières et de réserves de la part des communes ; des obstacles à sa mobilisation,
- De difficultés financières : un équilibre d'opérations difficile à trouver, y compris pour les programmes d'acquisitions-améliorations.

Afin de répondre et satisfaire les besoins de la population en matière de tous types de logements à loyers modérés (PLUS et PLA-I) sur le territoire, tout en développant l'attractivité du parc social, les enjeux de ce nouveau PLH sont donc de :

- Poursuivre la remise à niveau du parc existant pour améliorer les conditions de vie des occupants et prévenir l'obsolescence des bâtiments les plus anciens,
- Créer des conditions de financement qui permettent d'atteindre les objectifs de production locative sociale définis annuellement,

- Répondre aux obligations législatives et réglementaires, notamment pour les communes soumises (ou potentiellement soumises) à l'article 55 de la loi SRU,
- Mobiliser le foncier nécessaire aux opérations de logement social, principalement dans les communes soumises (ou potentiellement soumises) à l'article 55 de la loi SRU,
- Constituer des réserves foncières dans les zones à urbaniser.

2/ Les évolutions du dispositif du financement du logement social et la mise en place d'un nouveau dispositif relatif au volet foncier

Sur la base à la fois des orientations stratégiques du PLH 2016-2021 et d'un important travail de co-construction avec les partenaires concernés, il est donc proposé de faire évoluer le dispositif actuel du financement du logement social, et de mettre en place un nouveau dispositif pour le volet foncier du logement social.

2-1 La réhabilitation et l'adaptation du parc existant

La CAN accompagnera financièrement les programmes :

- De réhabilitation des parcs HLM et communaux, à hauteur de 20 % du montant des travaux HT, dans la limite de 12 500 € de travaux HT par logement (soit 2 500 € de subvention maximum par logement), comme détaillé dans le tableau joint en annexe,
- D'adaptation des parcs HLM et communaux, à hauteur de 50 % du montant des travaux HT, dans la limite de 3 000 € de travaux HT par logement (soit 1 500 € de subvention maximum par logement), comme détaillé dans le tableau joint en annexe.

2-2 La production de logement social

2-2-1 En matière de production de logement neuf :

- L'aide financière de la CAN par logement, basée sur différents types de « critères », est encore renforcée, comme détaillé dans le tableau récapitulatif joint en annexe,
- Hors majoration relative à la qualité thermique du logement validée expressément par la commune concernée, l'aide financière complémentaire de celle-ci serait comprise entre 4 500 € et 7 000 € maximum par logement, comme détaillé dans le tableau récapitulatif joint en annexe. A cette subvention communale, s'ajoutera l'exonération de la Taxe d'Aménagement (TA) à la demande de l'opérateur.

2-2-2 En matière de programme d'acquisition-amélioration :

- L'aide financière de la CAN sera de 20 % du prix de revient HT (comprenant les charges foncières, les travaux et les prestations intellectuelles), dans la limite de 20 000 € par logement, comme détaillé dans le tableau récapitulatif joint en annexe,
- L'aide financière complémentaire de la commune concernée serait de 10 % du prix de revient HT (comprenant les charges foncières, les travaux et les prestations intellectuelles), dans la limite de 10 000 € par logement, comme détaillé dans le tableau récapitulatif joint en annexe.

2-3 Le volet foncier du logement social

2-3-1 Sur la base de l'acte de vente entre l'aménageur (commune, SEM, ou opérateur privé) et l'organisme de construction de logement social (tel que définis à l'article 411-2 du Code de la construction et de l'habitation - CCH), deux modes de mobilisation du **foncier viabilisé** pour la production de logement social seront mis en place et financés uniquement par la CAN :

- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une exigence de mixité sociale imposée par un règlement d'urbanisme (servitude de mixité sociale, secteur de mixité sociale, Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP) : la CAN accompagnera les bailleurs sociaux pour les aider à contractualiser avec les opérateurs privés, par une aide financière complémentaire de 50 % du prix TTC de l'emprise foncière concernée par logement négocié avec ces derniers (taux de TVA en vigueur), dans la limite de 5 000 € par logement,

- Dans le cas d'un foncier viabilisé cédé par un aménageur public (commune, SEM,...) : la CAN accompagnera les bailleurs sociaux par une aide financière complémentaire de 66 % du prix de revient TTC de ou des parcelles acquises par logement (taux de TVA en vigueur), dans la limite de 10 000 € par logement.

2-3-2 Le mode de mobilisation du **foncier non viabilisé**, financé par la CAN, fera l'objet d'une délibération ultérieure.

Applicable à compter du 1er février 2016 avec un budget prévisionnel de 19 M€ environ, l'ensemble des dispositifs relatifs au financement du logement social ainsi qu'à son volet foncier, doivent ainsi permettre d'atteindre les objectifs fixés, tant qualitativement (revalorisation des aides financières de la CAN et des communes adaptables à l'évolution du contexte des financements du logement social), que quantitativement ((90 logements neufs, 5 logements en acquisition-amélioration et 220 logements réhabilités par an).

3/ Les modalités techniques d'attribution des aides financières de la CAN et des communes

L'ensemble des modalités techniques réglementant les conditions d'attribution des aides financières de la CAN et des communes pour le logement neuf, le logement réhabilité et adapté, ainsi que pour les opérations d'acquisition-amélioration, est détaillé dans les différents tableaux récapitulatifs joints en annexes.

Il est demandé au Conseil d'Agglomération de bien vouloir :

- Approuver et mettre en place, à compter du 1er février 2016, les dispositifs relatifs au financement du logement social ainsi qu'à son volet foncier, selon les critères et modalités techniques d'attribution indiqués dans les différents tableaux récapitulatifs joints en annexes,
- Autoriser le Président, ou le Membre du Bureau Délégué, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre, au bon déroulement, à l'animation et au suivi de ces dispositifs relatifs au financement du logement social ainsi qu'à son volet foncier.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 82
Contre : 0
Abstention : 0
Non participé : 0

Christian BREMAUD

Membre du Bureau Délégué

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160125-C48-01-2016-DE
Date de télétransmission : 27/01/2016
Date de réception préfecture : 27/01/2016

PLH (Programme Local de l'Habitat) 2016-2021

Cadre technique réglementant les conditions d'attribution de l'aide financière de la CAN à la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif social

TRAVAUX DE REHABILITATION ET D'ADAPTATION

OBJECTIFS ANNUELS	- 220 logements / an
MONTANT DE L'AIDE FINANCIERE CAN	<ul style="list-style-type: none">- Pour un programme de réhabilitation : 20 % du montant des travaux HT, dans la limite de 12 500 € de travaux HT par logement (soit 2 500 € / logement maximum)- Pour un programme d'adaptation : 50 % du montant des travaux HT, dans la limite de 3 000 € de travaux HT par logement (soit 1 500 € / logement maximum)
BUDGET SUR 6 ANS	- 3 300 000 € (soit 550 000 € / an)
LOGEMENTS CONCERNES	- Tous les logements, y compris ceux situés dans les quartiers de géographie prioritaire
TRAVAUX SUBVENTIONNABLES	<ul style="list-style-type: none">- Travaux d'investissement uniquement (1)- Travaux de réhabilitation énergétique- Travaux de transformation, d'accessibilité ou d'adaptation pour une personne âgée, à mobilité réduite ou handicapée
CONDITIONS D'ELIGIBILITE A L'AIDE FINANCIERE	<p>1/ Les programmes de réhabilitation devront comporter obligatoirement au moins 3 postes de travaux parmi les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- Remplacement de chaudière (individuelle ou collective) ou changement du mode de production de chauffage existant- Remplacement des radiateurs ou intervention sur émetteur (robinets thermostatiques, armoire électrique pour chauffage collectif ou intervention en chaufferie / sous-station, ...)- Mise en place d'un système de pilotage (thermostat programmable, comptages énergétiques, ...)- Remplacement des menuiseries extérieures (portes, fenêtres et volets si résistance thermique additionnelle)- Amélioration de la ventilation intérieure (VMC, VNR, ...)- Isolation des planchers hauts en sous-sols- Isolation des réseaux collectifs de chauffage- Isolation du toit-terrasse et/ou des combles- Isolation par l'extérieur sur au moins la moitié de la surface de la façade <p>2/ En fonction des besoins du locataire et de l'état du logement avant travaux, le programme d'adaptation devra comporter obligatoirement l'un des postes de travaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- Travaux d'élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes- Travaux de démolition liés à une adaptation (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, autres obstacles)- Modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche voire siège de douche, baignoire, WC, siphon de sol, ...), ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie, ...)- Installation, adaptation ou travaux de mise aux normes d'un ascenseur ou autres appareils permettant notamment le transport de personnes à mobilité réduite (monte-personne, plate-forme élévatrice)- Installation de mains courantes, barres d'appui, poignées de rappel de portes- Installation ou adaptation des systèmes de commandes de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets)

(1) Ne sont pas concernés les travaux d'entretien courant et de réparation (sauf s'ils sont identifiés dans un programme de réhabilitation et d'investissement), ainsi que les travaux de maintenance qui relèvent de la responsabilité des bailleurs sociaux.

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160125-C48-01-2016-DE
Date de télétransmission : 27/01/2016
Date de réception préfecture : 27/01/2016

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160125-C48-01-2016-DE
Date de télétransmission : 27/01/2016
Date de réception préfecture : 27/01/2016

PLH COMMUNAUTAIRE POUR LA PERIODE 2016-2021

MODALITES D'INSTRUCTION DES DEMANDES DE SUBVENTIONS RELATIVES AU LOGEMENT SOCIAL ET A SON VOLET FONCIER

MODALITES	PRODUCTION NEUVE	PROGRAMMES DE REHABILITATION ET D'ADAPTATION	OPERATIONS D'ACQUISITION-AMELIORATION
Montage et instruction du dossier	<ul style="list-style-type: none"> - Délibération(s) du Conseil d'Administration ou de Surveillance autorisant l'acquisition dans le cas d'une VEFA - Délibération(s) du Conseil d'Administration ou de Surveillance engageant le principe d'acquisition foncière - Fiche descriptive de l'opération mentionnant l'identification de l'opération, ses caractéristiques techniques dont celle relative à la performance énergétique, le nombre et les types de logements, ainsi que l'échéancier prévisionnel de l'opération - Plans de composition et plans de masse précisant les surfaces des logements et des espaces publics - Plans de distribution de chaque niveau - Récépissé du dépôt de permis de construire - Fiche récapitulative des surfaces permettant de déterminer la surface utile de l'opération - Coût prévisionnel HT et TTC LASM, décomposé en charge foncière/coût des travaux/honoraires, et faisant apparaître le coût « volet foncier CAN » - Fiche de calcul des subventions sollicitées auprès de l'État et des collectivités locales au titre du PLH 2016-2021 - Courrier attestant, le cas échéant, l'éligibilité de l'opération aux subventions « reconstruction » - Plan de financement prévisionnel - Demande de majoration intervenant dans le calcul du produit locatif - Fiche de calcul des loyers - Contrats de réservation dans le cas d'une VEFA 	<p>1/ Réhabilitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Délibération(s) du Conseil d'Administration ou de Surveillance relative(s) à l'opération et validant le projet - Fiche descriptive de l'opération - Récépissé du dépôt de la Déclaration Préalable de travaux - Etude énergétique (gain + étiquette) - Coût global des travaux envisagés - Fiche de calcul des subventions <p>2/ Adaptation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Courrier du locataire, ou d'une institution le représentant, demandant des travaux d'accessibilité ou d'adaptabilité - Fiche descriptive du projet, accompagné des prescriptions de l'ergothérapeute le cas échéant - Devis des travaux envisagés 	<ul style="list-style-type: none"> - Délibération(s) du Conseil de Surveillance relative(s) à l'opération et validant le projet - Acte notarié relatif au bail emphytéotique ou au bail à réhabilitation ou copie du bail - Fiche descriptive de l'opération - Récépissé du dépôt du Permis de Construire ou de la Déclaration Préalable de travaux si nécessaire - Plans de situation, plans de masse, plans/coupes/façades des états actuel et futur - Etude énergétique (gain + étiquette) - Délibération du Conseil de Surveillance validant le choix des entreprises retenues suite à l'Appel d'Offres, accompagnée des photocopies des devis d'entreprises - Coût global des travaux envisagés - Fiche de calcul des loyers - Plan de financement prévisionnel - Fiche de calcul des subventions - Attestation de non commencement des travaux
Engagement financier CAN (par délibération du Conseil d'Agglomération)	Dossier comportant obligatoirement la décision de l'Etat portant agrément et financement pour l'opération	Demande écrite de subvention	Demande écrite de subvention
Contractualisation	Signature au stade de « l'avant-projet définitif » d'une Convention de partenariat entre la commune, le bailleur social et la CAN, précisant leurs engagements respectifs	Pas de Convention	Signature au stade de « l'avant-projet définitif » d'une Convention de partenariat entre la commune, l'opérateur et la CAN, précisant leurs engagements respectifs
Versements (par mandatement administratif)	<p>1/ Volet logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - MOA directe : 20 % à la signature de la Convention de partenariat tripartite suite à la délibération du Conseil d'Agglomération, puis 70 % sur présentation de l'Ordre de Service, et enfin 10 % sur présentation des PV de réception - VEFA : 20 % à la signature de la Convention de partenariat tripartite suite à la délibération du Conseil d'Agglomération, puis 70 % sur présentation de la Déclaration Règlementaire d'Ouverture de Chantier, et enfin 10 % sur présentation du PV de livraison <p>2/ Volet foncier : 100 % à la signature de la Convention de partenariat tripartite suite à la délibération du Conseil d'Agglomération.</p>	<p>1/ Réhabilitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 80 % sur présentation de l'Ordre de Service de démarrage des travaux et du plan de financement de l'opération, et 20 % sur présentation des PV de réception <p>2/ Adaptation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 % sur présentation des factures 	80 % sur présentation de l'Ordre de Service de démarrage des travaux et du plan de financement de l'opération, et 20 % sur présentation des PV de réception
Fin d'opération	Délibération de clôture d'opération et labellisation le cas échéant	Délibération de clôture d'opération	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Délibération de clôture d'opération</p> <p>079-200041317-20160125-C48-01-2016-DE</p> <p>Date de télétransmission : 27/01/2016</p> <p>Date de réception préfecture : 27/01/2016</p> </div>

PLH 2016-2021 - Evolution des financements CAN/Communes au logement social (hors foncier) - Version du 25/01/2016

Modalités

Forfait au logement (sans modulation par type)
 Hors majoration relative à la qualité thermique du logement validée exprèssemment par la commune concernée,
 contribution de la commune à hauteur de 50 % de la subvention de la CAN
 Participation maximale des bailleurs à l'acquisition ou à la production du foncier viabilisé à hauteur de :
 5 000 € par logement

NDLR

Le foncier viabilisé intègre le prix et les frais d'acquisition du foncier nu, les travaux de mise en constructibilité (défrichage, mouvements de terrain, dépollution), les coûts d'aménagement (espaces verts publics, ...), les travaux de branchements et les réseaux, ainsi que les honoraires
 Les autres éléments de la charge foncière (sondage, travaux d'aménagement de la parcelle tels que parkings privatifs, paysagement, clôtures, ...) sont à la charge de l'opérateur.

PRODUCTION NEUVE				
Aides de base	Aide de la CAN	Aide de la commune	Total	Commentaires
Financement PLUS	9 000	4 500	13 500	
Financement PLA-intégration	12 000	6 000	18 000	
Majoration pour un logement collectif	2 000	1 000	3 000	
Majorations qualité thermique (non cumulables)	Aide de la CAN	Aide de la commune	Total	Participation de la commune si objectif particulier en matière de qualité thermique et énergétique validé par la commune
RT 2012 - 10 %	1 500	750	2 250	
RT 2012 - 20 %	3 000	1 500	4 500	
Anticipation RT 2020	4 500	2 250	6 750	
Majorations taille et localisation (cumulables)	Aide de la CAN	Aide de la commune	Total	
Opération de 9 logements sociaux et moins	1 500	0	1 500	
Opération dans communes sans majoration locale des loyers (uniquement en zones U des PLU)	1 500	0	1 500	
Autres majorations	Aide de la CAN	Aide de la commune	Total	
Reconstitution de l'offre sur la commune	3 000	0	3 000	
Logement adapté : personne à mobilité réduite	1 500	0	1 500	
PLA-intégration spécifique - Logement isolé (1)	7 500	0	7 500	

NB : les aides de base sont cumulables avec les majorations selon les caractéristiques de l'opération

OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION				
Conditions : étiquette C en sortie	Aide de la CAN	Aide de la commune	Total	Commentaires
Subvention de base	20 % du prix de revient HT dans la limite de 20 000 €/logt	10 % du prix de revient HT dans la limite de 10 000 €/logt	30 % du prix de revient HT dans la limite de 30 000 €/logt	
Majoration énergétique	Etiquette A ou B 3 000	1 500	4 500	Participation de la commune si objectif particulier en matière de qualité thermique et énergétique validé par la commune
Majoration PLA-i spécifique	4 500	0	4 500	
Bail emphytéotique	Quand le bien immobilier est déjà propriété de la commune, celle-ci a la possibilité de le céder à un opérateur par bail emphytéotique. La subvention de la CAN et de la commune ne s'applique dès lors que sur la partie travaux.			

(1) Pas de cumul possible avec les majorations de localisation

Accusé de réception en préfecture
 079-200041317-20160125-C48-01-2016-DE
 Date de télétransmission : 27/01/2016
 Date de réception préfecture : 27/01/2016