

Délibération n°23

Effectif légal du conseil
communautaire :
60

Nombre de conseillers
en exercice :
60

Nombre de conseillers
présents ou représentés :
57

Nombre de votants :
57

Date de convocation :
26 janvier 2022

Date d'affichage du
compte-rendu :
09 février 2022

**Objet : Aides en faveur du
logement : approbation du
règlement**

L'AN deux mille vingt-deux, le mardi 01 février, le conseil communautaire, convoqué le 26 janvier 2022, s'est réuni à Mozac, Salle l'Arlequin, à 18 heures 30 minutes, sous la présidence de M Frédéric BONNICHON, Président.

PRESENTS

Mme ABELARD Nathalie, M AGBESSI Eric, M AYRAL Jean-Paul, M BELDA José, Mme BERTHELEMY Hélène, M BIGAY Bertrand, M BOISSET Jean-Pierre, M BONNICHON Frédéric, M BOUCHET Boris, M BRAULT Charles, M CARTAILLER Philippe, M CAZE Alain, M CHASSAGNE Eugène, M CHASSAING Pierre, M DE ABREU Jérôme, Mme DE MARCHI Véronique, M DEAT Alain, M DERSIGNY Eric, M DESMARETS Pierre, M DUBOIS Gérard, M DUCHÉ Dominique, Mme DUPONT Laurence, M GAUTHIER Patrice, Mme GRENET Michèle, M GRENET Roland, M HEBRARD Jean-Pierre, Mme HOARAU Catherine, M JEAN Daniel, M MAGNET Fabrice, M MAGNOUX André, M MELIS Christian, Mme NIORT Nathalie, M PECOUL Pierre, , Mme PIRES-BEAUNE Christine, M RAYMOND Vincent, M RAYNAUD Jean-Louis, M REGNOUX Marc, Mme ROUSSEL Sandrine, M THEVENOT Laurent, Mme VAUGIEN Evelyne, M VERMOREL Pierrick, Mme VEYLAND Anne, M VILLAFRANCA Grégory, M WEINMEISTER Nicolas, **titulaires.**
M DAIN Denis, Mme GRENIER Arlette, **suppléants.**

ABSENTS EXCUSÉS :

Absents représentés ou suppléés :

- Mme CACERES Marie *a donné pouvoir* à Mme ABELARD Nathalie
- M CHAUVIN Lionel *a donné pouvoir* à M BONNICHON
- M GAILLARD Philippe *a donné pouvoir* à Mme ABELARD Nathalie
- Mme LAFARGE Anne-Catherine *a donné pouvoir* à M CARTAILLER Philippe
- Mme MARTINHO Corinne *a donné pouvoir* à M MAGNET Fabrice
- M MESSEANT Jean-François *a donné pouvoir* à M BONNICHON Frédéric
- M MICHEL Didier *a donné pouvoir* à M CHASSAGNE Eugène
- Mme MOURNIAC-GILORMINI Virginie *a donné pouvoir* à M PECOUL Pierre
- Mme PANIAGUA Murielle *a donné pouvoir* à M REGNOUX Marc
- Mme PERRETON Régine *a donné pouvoir* à M RAYMOND Vincent
- M ROUGEYRON Denis *a donné pouvoir* à Mme DE MARCHI Véronique
- M BARBECOT Jacques conseiller communautaire unique de Pulvérières, remplacé par Mme GRENIER Arlette, conseillère communautaire suppléante,
- M IMBERT Didier conseiller communautaire unique de Clerlande, remplacé par M DAIN Denis, conseiller communautaire suppléant,

Absents :

- M BEAURE Nicolas
- M CHANSARD Gérard
- M GRENET Daniel

<> <> <> <> <>

Secrétaire de Séance : M RAYMOND Vincent

Rapport n°23 - Aides en faveur du logement : approbation du règlement

Vu le Code général des collectivités territoriales,
 Vu le Code de la Construction et de l'habitation,
 Vu l'arrêté préfectoral n°18-02032 du 13 décembre 2018 portant statuts de la Communauté d'agglomération de Riom Limagne et Volcans,
 Vu le règlement des aides en faveur du logement adopté par délibération n°20190423.28 du conseil communautaire du 23 avril 2019,
 Vu le Programme Local de l'Habitat approuvé par délibération 20191105.04 du conseil communautaire en date du 5 novembre 2019,
 Vu la délibération n° 20211109.01 du conseil communautaire procédant à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Considérant les orientations et actions du programme local de l'habitat de RLV fixant les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur le territoire,

Considérant que ce programme affirme une ambition forte de reconquête et de revitalisation des centres villes et des centres bourgs, et la volonté de réduire l'étalement urbain et la consommation foncière,

Considérant que cette ambition s'inscrit pleinement dans la stratégie des programmes « Action Cœur de Ville », Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) et Petites villes de demain, dans lesquels RLV et plusieurs communes sont engagées, et qu'elle est également au cœur du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration,

Considérant que RLV a approuvé un premier règlement en faveur du logement social en avril 2019 qui nécessite d'être amendé afin de renforcer le développement de logements dans les centres villes et centres bourgs et de diversifier les offres locatives,

Considérant le projet de règlement des aides en faveur du logement annexé,

Considérant que les aides proposées sont forfaitaires par logement :

Opérations	Aide / logement		Bonus si opérations spécifiques ou complexes
<u>Bailleurs sociaux</u> Construction neuve / site vierge Acquisition/amélioration ou démolition/reconstruction ou opération en dent creuse	Aide PLAI 3 000 € 10 000 €	Aides PLUS / PLS 2 000 € 8 000 €	} + 2500 à 5000 € } selon la qualité et la } complexité du projet
<u>Opérations d'accèsion sociale à la propriété (PSLA)</u>	3 500 €		
<u>Opérations des communes</u>	5 000 €		Plafonné à 5 000 €
<u>Opérations privées</u> dans un cadre de renouvellement urbain	de 2 000 à 6 000 € : Si loyer libre > ou = 9 €/m ² : 2 000 € Si loyer > à 7 € et < à 9 €/m ² : 4 000 € Si loyer < ou = 7 €/m ² : 6 000 €		Pas de bonus + 2 000 à 5 000 € + 2 000 à 5 000 €

Le conseil communautaire, sur proposition du Vice-Président délégué à l'habitat, et à l'unanimité, décide :

- D'approuver le nouveau règlement des aides en faveur du logement applicable à compter du 1^{er} mars 2022 ;
- D'autoriser le Président ou son représentant à le signer ainsi que tous documents nécessaires.

Fait et délibéré en séance les mêmes jour, mois, an que dessus.

**Pour extrait conforme.
A Riom, le 02 février 2022**

Le Président

Frédéric BONNICHON



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Communauté d'Agglomération, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre et qu'un silence de deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. (Articles R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative et L.231-4 du Code des Relations entre le Public et l'Administration).

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20220201-DELIB2022020123-DE
Date de télétransmission : 14/02/2022
Date de réception préfecture : 14/02/2022

REGLEMENT DES AIDES EN FAVEUR DU LOGEMENT

Conseil communautaire du 01/02/2022

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions dans lesquelles Riom Limagne et Volcans participe au développement du parc de logements dans le cadre des actions du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Préambule

Le PLH a défini, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Dans ce programme, a été inscrite **une ambition forte de reconquête et de revitalisation des centres villes et des centres**, notamment via la remise sur le marché de logements vacants. En complément, est affichée une volonté de réduction de l'étalement urbain et de la consommation foncière.

En effet, ces dernières années, la grande majorité des nouveaux logements a été produite sur des terrains vierges, situés généralement en dehors des centres urbains. L'agglomération a vu, en parallèle, se développer une vacance structurelle dans ses centres anciens.

Aujourd'hui, Riom Limagne et Volcans souhaite modifier cette tendance en développant, dans ses centres villes et centres bourgs, une offre de logements de qualité, répondant aux besoins des ménages. Cette volonté s'inscrit pleinement dans la stratégie des programmes « Action Cœur de Ville », Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) et Petites ville de demain, dans lesquels plusieurs communes sont engagées.

Mais les opérations de centre bourg nécessitent souvent des démarches complexes qu'il faut accompagner et soutenir. En outre, l'augmentation des coûts (foncier, démolition, désamiantage, remise en état des sols, ...) constitue un obstacle de taille pour

l'équilibre financier des opérations de renouvellement urbain, notamment pour les bailleurs sociaux.

Des bailleurs privés participent à la dynamisation des centres villes et centres bourgs en s'engageant dans des opérations de création de logements locatifs souvent longues et coûteuses. Par ailleurs, des communes souhaitent rénover du parc en cœur de bourg mais ne trouvent pas d'opérateurs pour mener ce type de projet. Des aides de la collectivité apparaissent alors nécessaire pour soutenir ces opérations. Elles visent à prendre en charge une partie du surcoût des opérations. Elles sont réservées aux opérations réalisées dans les centres-bourgs, à proximité des commerces et services, avec une incitation forte à produire du logement de grande qualité.

En 2019, un premier règlement des aides avait établi :

- le montant des aides financières accordées par la Communauté d'agglomération RLV au titre de sa politique de l'habitat
- les modalités d'attribution,
- et les modalités de mise en œuvre des garanties d'emprunt.

Pour mieux répondre aux priorités de la collectivité, le présent règlement précise le nouveau cadre d'intervention de la Communauté d'agglomération en matière de logement.

Il décrit les dispositifs d'intervention en faveur :

- de la production de logements sociaux sur le territoire de la Communauté d'agglomération.
- de la rénovation de logements en centre bourg (en complément des dispositifs OPAH-RU et PIG)

et les procédures à suivre pour le lancement d'une opération sur le territoire de RLV.

Le règlement définit aussi les modalités de garanties d'emprunts pouvant être accordées pour les opérations de logements locatifs sociaux (production et réhabilitation).

A - Aides financières à la production de logements sociaux portés par des bailleurs sociaux :

Elles visent à soutenir/accompagner les opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux, de réhabilitation du parc social, mais aussi d'accession à la propriété à coût maîtrisé.

1 - Le cadre d'intervention

➤ Construction neuve :

Les opérations en production neuve devront au préalable soit être inscrites à la programmation de l'Etat au titre de l'année N soit déjà bénéficier d'une décision d'agrément de l'Etat (P.L.S., P.L.U.S. ou P.L.A.I.).

Lors de l'élaboration du projet, l'organisme devra veiller à :

- la typologie des logements et leur surface, l'intégration du projet dans son environnement,

- les niveaux des loyers de sortie (incitation aux loyers inférieurs aux plafonds),
- l'optimisation des charges pour les locataires (chauffage, équipements ...).

Aides financières : en site « vierge » (parcelles situées en périphérie des centres ou en extension du bourg), 2 000 €/logement pour le PLUS ou le PLS, 3000 €/logement pour le PLAI.

➤ **Acquisition/amélioration ou démolition/reconstruction ou opération en dent creuse :**

Les opérations devront au préalable soit être inscrites à la programmation de l'Etat au titre de l'année N soit déjà bénéficier d'une décision d'agrément de l'Etat (P.L.S., P.L.U.S. ou P.L.A.I.).

Ces « acquisitions/améliorations » ou « démolitions/reconstructions » devront être situées dans les centres bourgs des communes (zones urbanisées). **Par dérogation, les constructions neuves en centre bourgs sur de petites parcelles non construites** (de type « dents creuses », c'est-à-dire parcelles non bâties entourées de constructions) pourront bénéficier des mêmes niveaux d'aides si le **bailleur justifie de fortes contraintes et d'un déséquilibre important de l'opération.**

Lors de l'élaboration du projet, l'organisme devra veiller à :

- la typologie des logements et leur surface, l'intégration du projet dans son environnement,
- les niveaux des loyers de sortie (incitation aux loyers inférieurs aux plafonds),
- l'optimisation des charges (chauffage, équipements ...).

Aides financières : 8 000 €/logement pour le PLUS et le PLS, 10 000 €/logement pour le PLAI

➤ **Opérations spécifiques et/ou complexes :**

Les opérations devront au préalable soit être inscrites à la programmation de l'Etat au titre de l'année N soit déjà bénéficier d'une décision d'agrément de l'Etat (P.L.S., P.L.U.S. ou P.L.A.I.). Elles devront répondre aux critères définis par RLV et la demande devra être accompagnée d'une note de présentation détaillée décrivant précisément leur spécificité et/ou les contraintes et difficultés rencontrées.

Les projets devront répondre aux exigences suivantes :

- à destination de publics spécifiques notamment gens du voyage, personnes âgées, jeunes, ...
- Présentant un fort intérêt pour la commune et/ou l'EPCI, et situés dans un bourg avec des surcoûts dus à la caractéristique du bâti, à la nécessité de démolition/désamiantage, à des contraintes architecturales, ...
- situés dans une commune SRU avec un déficit financier important.

Ces différents critères ne sont pas cumulatifs.

Aide financière : sous la forme d'un bonus de 2500 à 5000 €/ logement qui se rajoutera aux aides de base (définies ci-dessus), selon la nature et la complexité du projet.

Les modalités de financement seront préalablement étudiées par le service habitat, sur la base du dossier présenté par l'opérateur et soumises ensuite à l'avis de la commission habitat de RLV qui proposera un montant pour l'opération.

➤ **Accession sociale** :

Les opérations devront au préalable soit être inscrites à la programmation de l'Etat au titre de l'année N soit déjà bénéficier d'une décision d'agrément de l'Etat. RLV accompagnera au maximum 50 logements financés avec un Prêt Social Location Accession sur la durée du PLH 2019-2025.

Aide financière : 3500 € /logement

2 - Les modalités d'attribution des aides

La demande de subvention se fait via le dépôt d'un dossier complet, regroupant toutes les pièces listées en annexe du présent règlement, auprès du service Habitat de RLV, avant le démarrage des travaux de l'opération.

Une fois le dossier déclaré complet, le service habitat procède à son instruction et présente le projet à la commission habitat. Le projet est examiné au regard des critères définis dans le présent règlement.

L'organe délibérant de la communauté d'agglomération approuve le montant de la subvention et le bénéficiaire en est informé au maximum un mois après la date de délibération.

Une convention précisant les modalités d'octroi de l'aide est signée par les 2 parties.

Le versement de la subvention est réalisé en deux fois :

- 40% au début des travaux, justifié par ordre de service de démarrage ou lettre de commande
- 60% à l'achèvement des travaux, justifié par le PV de réception des travaux et par le bilan financier de l'opération.

Les travaux doivent débuter dans un délai maximum de 2 ans à compter de la notification de la décision de subvention. A l'expiration de ce délai, si aucun démarrage de l'opération n'est constaté, la décision est nulle et sans effet et le bénéficiaire de l'aide perd le bénéfice de la décision valant accord de subvention.

En contrepartie de l'aide attribuée par RLV, l'organisme s'engage :

- à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne réalisation de l'opération,

- à démarrer l'opération dans un délai maximum de 2 ans après l'accord de financement,
- à informer le service Habitat de RLV du démarrage de l'opération,
- à informer le service Habitat de RLV de toute modification significative concernant le déroulement de l'opération,
- à fournir toutes les informations et justificatifs utiles de manière à faciliter l'évaluation de l'opération par RLV,
- à faire référence à la participation financière de RLV à l'opération par les moyens suivants :
 - panneaux de chantier
 - communiqué de presse
 - journal d'information des locataires
 - visite du site
- à organiser, préparer et prendre à sa charge financièrement l'inauguration des logements en collaboration avec les services de RLV : invitations (liste, conception, impression et envois), organisation matériel, buffet, presse. Tous les documents de communication seront préalablement validés par RLV. Le choix de la date et le déroulement de la manifestation seront faits en concertation avec les services de RLV. La date sera proposée à tous les partenaires financiers pour accord.

B - Aides financières à la production de logements dans les centres bourgs, portés par des opérateurs privés ou des communes :

Dans son précédent règlement, RLV avait mis en place, à titre expérimental, pour une durée de 2 ans, des aides financières pour des projets destinés à favoriser le renouvellement urbain. Ces aides sont pertinentes pour favoriser la revitalisation des bourgs et villes et sont donc reconduites avec des ajustements.

➤ **Critères généraux :**

Les opérations subventionnables devront répondre aux critères définis par RLV et être accompagnées d'une note de présentation décrivant précisément leur spécificité et/ou les contraintes et difficultés rencontrées.

Les projets devront répondre aux exigences suivantes :

- présenter un fort intérêt pour la commune ou l'EPCI, et situés dans un bourg avec des surcoûts dus à la caractéristique du bâti, à la nécessité de démolition/désamiage, à des contraintes architecturales, ...
- avoir un objectif de grande qualité énergétique des logements,
- pour une commune, justifier l'absence d'opérateur pouvant porter le projet.

Ces critères sont cumulatifs.

Les modalités de financement seront préalablement étudiées par le service habitat, sur la base du dossier présenté par la commune ou l'opérateur, et soumises ensuite à l'avis de la commission habitat qui proposera un montant attribué à l'opération.

➤ **Opérations communales :**

Aide financière :

- **aide de base de 5 000 € /logement**, attribuée sous réserve des critères généraux définis ci-avant (point B)
- **possibilité de bonus plafonné à 5 000 €** selon la nature du projet et les contraintes, et sous réserve de la production d'une note justifiant des difficultés et des contraintes.

Le montant de l'aide attribuée ne peut être supérieur à 15% du coût de l'opération.

➤ **Opérations des bailleurs privés :**

Aide financière :

- **aide de base de 2 000 à 6 000 € /logement**, attribuée sous réserve des critères généraux définis ci-avant (point B)
- **possibilité de bonus de 2 000 € à 5 000 €** selon la nature du projet et les niveaux de loyers pratiqués, et sous réserve de la production d'une note justifiant des difficultés et des contraintes.

L'aide et le bonus sont attribués selon les critères de loyer suivants :

- Supérieur ou égal à 9 €/m² : 2 000 € sans bonus
- Compris entre 7 € et 9 €/m² : 4 000 € avec possibilité de bonus
- Inférieur ou égal à 7 €/m² : 6 000 € avec possibilité de bonus.

L'aide peut se cumuler avec celle attribuée dans le cadre des programmes opérationnels d'amélioration de l'habitat en cours (OPAH RU et PIG) pour une opération mixte comportant à la fois des logements conventionnés et des logements non conventionnés. Ces derniers peuvent donc bénéficier de l'aide dans le cadre d'un examen coordonné du projet.

Le nombre de logements aidés est plafonné à 20 par opération.

Le montant de l'aide attribuée ne peut être supérieur à 15% du coût de l'opération.

Engagement du bénéficiaire :

Le bénéficiaire s'engage à ne pas céder les logements aidés pendant 5 ans après la notification de l'aide. Dans le cas où il ne respecterait pas cet engagement, le propriétaire privé s'engage à reverser à Riom Limagne et Volcans une partie des subventions reçues.

Le mode de calcul du reversement est similaire à celui défini par l'Anah et issu de l'arrêté du 1er août 2014 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat.

Les sommes à reverser sont établies par Riom Limagne et Volcans en tenant compte de la durée des engagements restant à courir à compter de la date de leur rupture, celles-ci seront majorées de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) entre la date du dernier versement et celle de la décision de reversement (les indices pris en compte seront ceux du 3ème trimestre de l'année précédant celle des dates de référence), ainsi que d'un coefficient de dégressivité en fonction du nombre d'années pendant lesquelles les engagements ont été

respectés (annexe 3 de l'arrêté du 1er août 2014 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat).

Suite à la réception du justificatif permettant de considérer comme certain le non-respect (notamment attestation de vente, de location), RLV calcule les sommes à reverser puis envoie un courrier d'information au propriétaire ayant obtenu la subvention et fait une copie, avec les documents justificatifs, au Trésor public. Le Trésor public émet alors un avis des sommes à payer et l'envoie au débiteur.

➤ **Modalités d'attribution des aides**

La demande de subvention se fait via le dépôt d'un dossier complet, regroupant toutes les pièces listées en annexe du présent règlement, auprès du service Habitat de RLV, avant le démarrage des travaux de l'opération.

Une fois le dossier déclaré complet, le service habitat procède à son instruction et présente le projet à la commission habitat. Le projet est examiné au regard des critères définis dans le présent règlement.

L'organe délibérant de la communauté d'agglomération approuve le montant de la subvention et le bénéficiaire en est informé au maximum un mois après la date de délibération.

Une convention précisant les modalités d'octroi de l'aide est signée par les 2 parties.

C - Modalités de garantie d'emprunts

RLV intervient en complément du Conseil départemental, pour garantir les emprunts des bailleurs sociaux pour des opérations réalisées sur son territoire. Les modalités de garantie de RLV sont déterminées en fonction du classement des projets arrêté par le Département.

RLV plafonne sa garantie au taux de 50%, ce qui amènera les bailleurs sociaux à solliciter les communes en garantie complémentaire, lorsque le taux cumulé CD et RLV est inférieur à 100 %, comme indiqué ci-dessous.

Opération	CD 63	RLV	Total (CD + RLV)
Classée niveau 1	50%	50%	100 %
Classée niveau 2	40%	50%	90 %
Classée niveau 3 et 4	0%	50%	50%

Le classement des opérations est réalisé par le CD, selon les modalités actuellement en vigueur et exposées en annexe du présent règlement.

D – Entrée en vigueur

Le présent règlement est applicable à compter du 1^{er} mars 2022.

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20220201-DELIB2022020123-DE
Date de télétransmission : 14/02/2022
Date de réception préfecture : 14/02/2022

Annexe :

1 - Liste des pièces à fournir pour constituer le dossier :

- Courrier de demande signé par le demandeur ou son représentant,
- Délibération de l'organisme, ou de la commune si projet communal,
- Présentation du projet avec note explicative (argumentaire sur l'opportunité du projet, sur ces spécificités et/ou contraintes, objectif de qualité énergétique, existence d'un contingent, etc.),
- Plans,
- Tableau des surfaces,
- Plan de financement prévisionnel avec prix de revient et tableau d'équilibre,
- Echancier prévisionnel,
- Tableau des loyers,
- Projet de convention APL si logements conventionnés.

2 - Modalités de financement du CD (actuellement en vigueur) :

Le classement des opérations se fait via une grille de cotation basée sur 4 groupes de critères :

- avec logique d'entrée « public » (faibles ressources, personnes âgées, jeunes, gens du voyage)
- avec logique d'entrée « territoire » (centre bourg, services)
- avec logique d'entrée « environnementale » (énergie, qualité du terrain, gestion des déchets, nouvelles mobilités)
- avec logique liée au modèle économique, social, et de gestion des opérations (espaces partagés, aménagement intérieur, qualité du projet social, clauses d'insertion dans les marchés ...)

Opérations	Aide PLAI	Aide PLUS
Classée niveau 1	10 000 €	8 000 €
Classée niveau 2	7 000 €	5 000 €
Classée niveau 3	4 000 €	2 000 €
Classée niveau 4	0	0

Un bonus de 1000 € est attribué en supplément pour des opérations de réhabilitation en centre bourgs.