



Dispositif d'aide à la construction de logement social REGLEMENT D'INTERVENTION

Février 2020

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 Le Grésivaudan définie dans sa délibération n°DEL-2015-0268 du 28/09/2015.

Ce règlement s'applique à toutes les opérations dont les dossiers de demande de financement sont postérieurs au 28/09/2015.

Article 2 - Bénéficiaires

2.1 Généralités

Les bénéficiaires sont :

- Les organismes HLM énumérés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation et leurs filiales ;
- Les organismes de foncier solidaires agréés par l'Etat.
- Les SEM et les SPL ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ;
- Les organismes ou associations dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréés à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département ;
- Les communes en maîtrise d'ouvrage directe.

2.1 Cas particulier

Pour les communes soumises au respect de la loi SRU et en carence de logements sociaux, un dispositif particulier est mis en œuvre.

Dans ce cas particulier, les organismes n'obtiendront pas directement l'aide de la Communauté de Communes Le Grésivaudan. Ces aides seront directement versées aux communes SRU concernées, selon les mêmes principes que ceux édictés dans la délibération n°DEL-2015-0268 et dans le présent règlement. Ces communes devront s'engager alors à reverser l'intégralité des montants perçus aux organismes concernés.

Article 3 - Conditions d'octroi

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

3.1 Nature de l'opération

L'intervention de la Communauté de Communes Le Grésivaudan se destine uniquement à l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux, en fonction du besoin d'équilibre financier de l'opération estimé par la Communauté de Communes Le Grésivaudan, c'est à dire :

- ✓ Les opérations de construction ;
- ✓ Les opérations d'acquisition en état futur d'achèvement (VEFA) ;
- ✓ Les opérations d'acquisition ;
- ✓ Les logements conventionnés en PLUS ou PLAI ;
- ✓ Les logements conventionnés en PLS uniquement pour le financement de logements « spécifiques » de type : logement/hébergement pour jeunes, pour personnes handicapées, EHPAD, etc...
- ✓ Les logements disposant d'un bail réel et solidaire passés par un organisme de foncier solidaire agréé.

3.2 Taux de PLAI

Les opérations devront respecter un **taux minimum** de PLAI dans toute opération PLUS/PLAI :

- Au minimum 25% pour les communes suivantes : Allevard, Bernin, Biviers, Crolles, Frogès, Goncelin, Le Touvet, Le Versoud, Montbonnot, Pontcharra, Saint-Ismier, Saint Martin d'Uriage, Saint Nazaire les Eymes, et Villard-Bonnot.
- Au minimum 20% pour les communes suivantes : Barraux, Chapareillan, La Buissière, La Flachère, La Pierre, La Terrasse, Le Champ près Frogès, Le Cheylas, Lumbin, Sainte Marie d'Alloix, Crêts en Belledonne, Saint Vincent de Mercuze, et Tencin.
- Au minimum 8% pour le reste des communes du territoire.

On retiendra l'arrondi mathématique, supérieur pour toute décimale supérieure ou égale à 5, inférieur pour toute décimale strictement inférieure à 5.

Exemple d'une commune	9 logements PLUS/PLAI	21 logements PLUS/PLAI	15 logements PLUS/PLAI
Nombre de PLAI (25%-30%)	$9 \times 30\% = 2,7$ $2,7 > 2,5$ arrondi à 3 PLAI	$21 \times 30\% = 6,3$ $6,3 < 6,5$ arrondi à 6 PLAI	$15 \times 30\% = 4,5$ arrondi à 5 PLAI

Article 4 – Montant de l'aide

L'aide est constituée d'une partie fixe, et éventuellement d'une partie variable.

4.1 Généralités

Pour les communes situées « en zone 2 » du financement du logement social, à savoir Biviers, Montbonnot, Saint-Ismier, Saint Nazaire les Eymes, Bernin, Crolles, La Pierre, Le Champ près Frogès, Frogès, Villard-Bonnot, Le Versoud :

- Une partie fixe de 2 000 € par logement éligible ;
- Plus une éventuelle partie variable liée à l'équilibre ou la nature de l'opération, et laissée à la libre appréciation de la Communauté de Communes Le Grésivaudan.

Pour les communes situées « en zone 3 » du financement du logement social (le reste du territoire) :

- Une partie fixe de 3 000 € par logement éligible ;
- Plus une éventuelle partie variable liée à l'équilibre ou la nature de l'opération, et laissée à la libre appréciation de la Communauté de Communes Le Grésivaudan.

4.2 Critères notables

Afin de déterminer l'ampleur de la partie variable précédemment évoquée, la Communauté de Communes Le Grésivaudan examinera plusieurs critères, en particulier :

✓ **La part d'autofinancement du demandeur du dispositif d'aide**

Il est important que ce critère financier soit pris en considération par le demandeur et apparaisse dans son plan de financement. Ce dernier ne doit pas reposer exclusivement que sur les aides du bloc communal, commune et intercommunalité. Un effort de la part des demandeurs est attendu dans l'équilibre financier de leur opération.

✓ **La qualité environnementale et énergétique de la construction projetée**

La qualité environnementale de l'opération sera appréciée selon la nature et la qualité des matériaux de constructions employés, les dispositifs favorisant sa bonne adaptation dans son environnement (gestion des eaux pluviales, pleine terre des espaces communs, plantations, végétalisation des surfaces bâties, usage du bois en façade, etc).

Lorsque l'opération, pour laquelle une demande d'aide est formulée, comporte à la fois des logements sociaux et des logements traditionnels, il est demandé que les matériaux de construction des logements sociaux soient identiques à ceux des logements traditionnels.

La qualité énergétique de l'opération sera appréciée selon ses ambitions en matière de performance énergétique et de limitation de la consommation d'énergie primaire, et son recours aux énergies renouvelables. L'usage des énergies renouvelables pour l'alimentation de l'eau chaude sanitaire et du mode de chauffage en particulier seront particulièrement valorisées : solaire photovoltaïque, solaire thermique, biomasse (bois ou biogaz), géothermie.

✓ **Les aménités urbaines**

L'intégration d'aménités urbaines (équipements publics, services à la personne, commerces, etc) au sein de l'opération, ou sa localisation à proximité immédiate, ou à défaut tous les moyens fonctionnels permettant de les connecter entre elles, seront recherchés. La diversité et la qualité de ces aménités seront appréciées. Ainsi, l'opération doit être intégrée à un écosystème de vie, plus large que ses propres limites physiques.

✓ **Les espaces en commun**

Les opérations doivent comporter autant que possible des espaces en commun, à l'intérieur ou l'extérieur des constructions projetées, facilitant les rencontres, le partage, l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, la sociabilité, et pouvant contribuer à garantir un bon voisinage (hall d'entrée, locaux communs, parcours adapté aux PMR, jeux pour enfants à l'extérieur, bancs, jardins collectifs, etc.).

✓ **La domotique mise au service des résidents**

Des solutions techniques et/ou numériques doivent être déployées afin de répondre aux besoins de confort, de gestion de l'énergie, de sécurité et de communication des usagers des opérations. On peut citer notamment le contrôle du chauffage, de la ventilation, de l'éclairage, de la fermeture des volets, des accès par visiophone ou encore la compensation des situations de handicap et de dépendance.

A défaut de l'installation de tels équipements, la Communauté de Communes Le Grésivaudan demande à ce que des gaines techniques permettant l'alimentation des logements soient prévues dès la réalisation de l'opération, permettant ainsi leur déploiement dans le futur.

✓ **La mixité inter générationnelle**

Selon la taille des opérations et leurs ambitions sociales, la mixité inter générationnelle doit être recherchée. L'accueil des personnes âgées doit alors être prévu en adaptant un ou plusieurs logements au vieillissement (des lieux de passage dégagés et une bonne accessibilité, un éclairage suffisant, des revêtements de sol appropriés, des portes et fenêtres faciles à ouvrir, des prises électriques accessibles, des douches à l'italienne, etc.). Ces éventuels logements seront bien identifiés dans les demandes formulées.

A défaut de prévoir de tels logements dans une opération, une explication sera donnée afin d'en éclairer les raisons.

Ces critères ne sont pas pondérés. Ils correspondent aux principales orientations qu'il serait souhaitable de retrouver dans les projets des bénéficiaires de ce dispositif d'aide.

Selon la demandée qui lui ait adressée, la Communauté de Communes Le Grésivaudan se réserve la possibilité d'apprécier tout autre critère qu'elle jugerait pertinent.

4.3 Communes au fort potentiel financier

Les communes de plus de 2 000 habitants dont le potentiel financier rapporté à la population DGF dépasse de 20% la moyenne du territoire ne sont pas prioritaires pour bénéficier de ce dispositif d'aide.

Article 5 – Modalités de programmation et d'instruction des aides

La programmation des logements aidés émane des communes qui définissent leur projet et choisissent leur opérateur. Les opérations sont recensées dans le cadre d'une enquête annuelle auprès des communes et des

bénéficiaires de l'aide de la Communauté de Communes Le Grésivaudan afin d'arrêter une programmation financière annuelle la plus juste possible.

5.1 Programmation des opérations

- Juin : envoi de l'enquête « programmation » aux communes et aux bailleurs sociaux permettant de recenser les projets de logements aidés en N+1.
- Septembre : collecte des réponses.
- Octobre : ajustement des données fournies par les communes avec les bailleurs sociaux, permettant de préparer les orientations budgétaires de l'année N+1.

A la suite de cette séquence, une présentation de la programmation initiale et du bilan des opérations agréées/financées lors de l'année écoulée seront faite à la commission habitat-logement.

Enfin, tout au long de l'année, des réunions avec les bailleurs seront faites sur le suivi de l'avancement de la programmation (calendrier opérationnel), la mise au point des montages financiers, les études de faisabilité économique, les tableaux de bord de suivi de la programmation.

5.2 Organisation de l'instruction des demandes de financement

Il convient d'associer la Communauté de Communes Le Grésivaudan le plus en amont possible de la demande d'aide, a minima de l'informer de ces intentions dès ses premières études pré opérationnelles.

Ainsi, dès que le projet est suffisamment avancé et avant le dépôt du dossier de demande de financement, le demandeur est invité à se rapprocher de la Communauté de Communes Le Grésivaudan pour analyser les besoins d'équilibre financier, aux étapes clés indiquées dans l'Annexe n°2.

L'association des services de la Communauté de Communes Le Grésivaudan à chacune de ces étapes est l'une des conditions de réussite de la mise en œuvre de l'aide de la Communauté de Communes Le Grésivaudan.

Un accord de la commune sur la typologie proposée par le maître d'ouvrage, et sur la répartition des réservations du programme, est requis dans le dossier de financement.

Un **comité d'agrément financier** est institué et composé :

- ✓ Du vice-président en charge de l'habitat et du logement ;
- ✓ De la vice-présidente en charge de l'aménagement de l'espace et du foncier ;
- ✓ Du vice-président en charge des finances et des procédures contractuelles ;
- ✓ Des techniciens communaux concernés ;
- ✓ Et, si des précisions sont à apporter sur l'opération, le maire ou un élu de la commune concernée.

Son rôle est de se prononcer aux étapes clés indiquées dans l'Annexe 2 sur l'opportunité d'une aide et sur son montant prévisionnel, afin de préparer la décision des instances délibérantes de la Communauté de Communes Le Grésivaudan.

Le dépôt des pièces peut être réalisé par courrier électronique. Une confirmation de réception est transmise uniquement par voie électronique dans tous les cas.

Chaque dossier est soumis à l'avis du comité de financement.

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 conseil communautaire.

Si le dossier est complet (avec décision de financement de l'Etat), après l'avis du comité de financement, il pourra être soumis au vote du conseil communautaire.

Une fois le dossier adopté en conseil communautaire, une convention financière sera signée en double exemplaire par le Président de la Communauté de Communes Le Grésivaudan et le représentant légal de l'organisme qui précisera notamment les obligations de l'opérateur quant au mandatement de la subvention.

Article 6 – Pièces à fournir

Les pièces à fournir sont listées dans l'Annexe 1.

Article 7 – Modalités d'appel de fonds

L'engagement financier de la Communauté de Communes Le Grésivaudan intervient à l'issue de la procédure de consultation des entreprises sur les marchés de travaux, sur la base d'un prix de revient fiabilisé, par

délibération du conseil communautaire après avis du comité de financement. La convention financière précisera notamment les conditions de versement indiquées dans le tableau ci-dessous.

Toute sollicitation formulée à la Communauté de Communes Le Grésivaudan après la date de commencement des travaux ne pourra être prise en compte.

Appels de fonds	Conditions	Pièces à fournir
Premier acompte : 50%	Les travaux d'exécution de l'opération sont commencés.	Autorisation d'urbanisme obtenue. Tout document permettant de justifier le commencement des travaux (ordre de service général, déclaration d'ouverture de chantier, acte d'acquisition pour les VEFA, etc...) Un RIB Prix de revient (HT et TTC) et plan de financement actualisés détaillés par nature des dépenses et des recettes, visés par le maître d'ouvrage et son comptable.
Second acompte : 50%	Les travaux sont achevés. L'obligation de publicité est satisfaite.	Tout document permettant de justifier l'achèvement des travaux (déclaration d'achèvement de travaux, procès-verbal de livraison, attestation, etc...). Déclaration attestant la conformité des travaux. Prix de revient (HT et TTC) et plan de financement définitifs détaillés par nature des dépenses et des recettes, visés par le maître d'ouvrage et son comptable. Photo du panneau de chantier avec le logo de la Communauté de Communes Le Grésivaudan.

Si, au vu du bilan de chaque opération, il apparaît que le coût des travaux est moins élevé que prévu, la Communauté de Communes Le Grésivaudan ajustera son aide au prorata de la variation du coût total. Si la variation de la subvention de la Communauté de Communes Le Grésivaudan est inférieure à 3 000 €, l'ajustement ne sera pas réalisé et l'organisme conservera le bénéfice de la totalité de la subvention.

Si les subventions des autres partenaires s'avèrent finalement plus importantes que prévu, la Communauté de Communes Le Grésivaudan ajustera son aide à la baisse à due proportion, ou maintiendra son aide initiale en proposant un ajustement des loyers pratiqués si cela s'avère possible.

Si le coût des travaux est plus élevé que prévu, la Communauté de Communes Le Grésivaudan n'ajustera pas son aide à la hausse.

La Communauté de Communes Le Grésivaudan se réserve la possibilité, à titre exceptionnel, de déroger ponctuellement à ces règles si l'opération à financer le nécessitait.

Article 8 – Délais de validité

Si le document permettant de justifier le commencement des travaux, tel que défini à l'article 7, n'est pas transmis dans les 12 mois suivant la délibération 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 Communauté de Communes Le Grésivaudan.

L'opération devra être achevée dans un délai de 4 ans, soit 48 mois, à compter de la date du commencement de travaux, afin de pouvoir bénéficier du solde de la subvention. A défaut, l'opération sera considérée comme inachevée, et la Communauté de Communes Le Grésivaudan procèdera à l'émission d'un titre de recette afin de récupérer le(s) acompte(s) éventuellement perçu(s) par l'opérateur.

Article 9 – Obligation de publicité

Chaque opération aidée est astreinte à obligation de publicité. Le bénéficiaire s'engage donc à mentionner le concours financier de la Communauté de Communes Le Grésivaudan par tout moyen approprié. Ainsi, l'aide de la Communauté de Communes Le Grésivaudan 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 notamment).

La Communauté de Communes Le Grésivaudan devra être associée et représentée en cas de manifestation ou d'inauguration concernant la réalisation faisant l'objet d'une subvention de la Communauté de Communes Le Grésivaudan.

A ce titre, le logotype est téléchargeable à cette adresse : <http://www.le-gresivaudan.fr/116-logos.htm>

Article 10 – Communication

Le présent règlement et ses annexes sont disponibles sur le site internet de la Communauté de Communes Le Grésivaudan en libre téléchargement.

Sont annexés au présent règlement les documents suivants :

- *Annexe 1 : liste des pièces à fournir pour l'instruction du dossier de demande de financement.*
- *Annexe 2 : étape clés de l'instruction des dossiers.*

PIÈCES À FOURNIR EN VUE DE L'INSTRUCTION D'UN DOSSIER DE FINANCEMENT

- 1) Lettre de demande de subvention datée et signée avec les coordonnées d'un interlocuteur**
- 2) Note de présentation :**
 - Description de l'opération : ses particularités, son intérêt, sa cohérence, ses partis pris urbains et architecturaux, les aménités prévues, la gestion des espaces partagés, etc.
 - Nature de l'opération : neuf ou acquisition-amélioration ; collectif / individuel / mixte
 - Détail du mode de production : VEFA ou MOD
 - Caractéristiques techniques (mode et énergie de chauffage et ECS, nombre de garages, présence de sous-sol, ascenseur, domotique, etc.)
 - Calendrier prévisionnel de l'opération, impérativement : date de l'OS/réservation, date de mise en service, date d'achèvement des travaux/acte authentique
- 3) Justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble** (possibilités : acte de vente, titre de propriété, bail emphytéotique ou à construction, lettre établie par le service des domaines en cas de cession de terrain par l'Etat, contrat de réservation signé (en cas de VEFA).
- 4) Copie du permis de construire et du récépissé de dépôt, comprenant à minima : cerfa, plan de situation, plan de masse, plan des niveaux, plans des façades, volet paysager avec photos/notice/vue d'insertion.**
- 5) Analyse des surfaces :**
 - Tableaux du nombre de logements par type et par financement
 - Tableaux détaillés par surface : habitable, de plancher, utile
 - Tableaux des surfaces et des loyers (logements, annexes, commerces, jardins privés, parkings)
- 6) Prix de revient prévisionnel détaillé (HT, différents taux de TVA, TTC) daté et signé, au global et par type de financement, ventilé de la manière suivante :**
 - Détail de la charge foncière
 - Coût technique
 - Frais généraux
 - Charges financières (frais financiers, garanties de fin d'achèvement)
 - TVA (récupérée sur dépenses)
- 7) Plan de financement de l'opération (HT, différents taux de TVA, TTC) daté et signé, et montrant impérativement :**
 - Subventions détaillées
 - Fonds propres
 - Caractéristiques des prêts (nature, taux d'intérêt, durée, progressivité)
 - Si les loyers sont majorés, justifications de ce choix
- 8) Le compte prévisionnel d'exploitation (résultats annuels et cumulés) sur la durée de l'emprunt le plus long**
- 9) Décision de financement et agrément délivré par l'Etat**

Pour les PLUS, les PLAI. Dans le cas des opérations éligibles au PLS, un engagement de principe d'un établissement de crédit distributeur du PLS mentionnant le montant et le taux du prêt ainsi que l'opération immobilière à laquelle il est destiné.
- 10) Une attestation de récupération ou non de la TVA précisant le taux réellement supporté par l'organisme**
- 11) Un RIB**

ANNEXE 2

SCHEMA-TYPE DES ETAPES OPERATIONNELLES ET D'INSTRUCTION DES AIDES FINANCIERES

NB : partie en « gras italique » = intervention de la Communauté de Communes du Grésivaudan

I. MONTAGE DE L'OPERATION

1. Intention communale de réaliser une opération / opportunité immobilière
2. Études d'opportunité et de pré-faisabilité
 - Étude de marché
 - Analyse du site
 - Étude de constructibilité
 - Contraintes : pollution, ABF, risques, réseaux, etc...
 - Identification des principales options
3. Choix d'une option préférentielle et de son budget (esquisse financière) => coût d'acquisition maximum : analyse de l'équilibre financier

II. PROGRAMME

4. Études de faisabilité
 - Relevé topographique, étude géotechnique
 - Faisabilité urbanistique, architecturale et fonctionnelle
 - Maîtrise du foncier, montage juridique et choix du processus de réalisation
 - Estimation du coût total et montage financier : prix de revient prévisionnel, financements, loyers et équilibre : analyse de l'équilibre financier et réunion du Comité de Financement
5. Pré-programme et programme
 - Synthèse des études d'opportunité et de faisabilité
 - Déclinaison des objectifs, définition des grandes fonctions, publics visés, prestations recherchées
 - Qualifier le programme en termes d'offre d'habitat
 - Publics visés
 - Prestations recherchées
 - Etudes financières (prix de revient prévisionnel, financements, loyers et équilibre)
 - **Information de la Communauté de Communes du projet et de la demande potentielle de subvention**

III. CONCEPTION DU PROJET

6. Constitution de l'équipe projet, constitution de la maîtrise d'œuvre
7. Réalisation de l'APS
8. Etudes financières (ajustement, négociation et suivi), bouclage du plan de financement, **négociation si besoin avec l'intercommunalité sur les aides et garanties**
9. Dépôt du permis de construire
10. **Dépôt du dossier de demande de financement à la communauté de communes**
11. Réalisation de l'APD
12. Obtention de l'autorisation d'urbanisme purgée du recours des tiers
13. Consultation des entreprises
14. Appel d'offres – ouverture des plis – analyse des offres
15. Etudes financières : ajustement, prix de revient recalculé, financements, loyers et équilibre, garanties, dossier de conventionnement => **Accord de financement : analyse de l'équilibre financier et réunion du Comité d'Agrément Financier + délibération à prendre pour valider l'avis du comité**
16. Choix de l'entreprise

IV. EXECUTION DU PROJET / TRAVAUX

17. Signature des marchés de travaux – OS n°1 : **subvention 1^{er} acompte (50%)**
18. Signature des contrats de prêts / réalisation des prêts

V. FIN DE CHANTIER / RECEPTION / MISE EN SERVICE

19. Réception des travaux / conformité
20. Décomptes définitifs
21. **Subvention recalculée / solde (50%)**
22. Passation du dossier à la gestion
23. Mise en location et en exploitation / premières annuités