

#

2020

CCPO

30

11

Règlement des aides communautaires en matière d'habitat



PREAMBULE

Le présent règlement d'intervention a pour objet de définir les modalités d'attribution et le montant des aides financières accordées en matière d'habitat par la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (CCPO) au titre de sa compétence « Politique du logement et du cadre de vie » ainsi que les contreparties fixées.

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire communautaire.

LES AIDES SUR LE PARC SOCIAL PUBLIC

ARTICLE 1 : OBJET

La CCPO propose de soutenir les initiatives de réalisation de logements locatifs sociaux pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de **logements locatifs aidés financés en PLAI**.

ARTICLE 2 : BENEFICIAIRES

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

ARTICLE 3 : DECISIONS D'OCTROI

Les aides de la CCPO ne sont pas de droit, les instances compétentes décidant de leur opportunité et de leur attribution au cas par cas selon l'enveloppe budgétaire allouée annuellement à l'aide.

Ces aides sont attribuées en complément des exonérations fiscales et des aides qui peuvent être versées par l'Etat, l'ANAH, la Région ou tout autre organisme.

Toute sollicitation formulée à la CCPO intervenant après les dispositions ci-dessous ne pourront être prises en compte :

- A la fin du chantier pour les constructions-neuves ou acquisition-amélioration
- A l'acte de vente entre le promoteur et le bailleur pour les opérations en VEFA.

ARTICLE 4 : CONDITIONS D'OCTROI

L'aide de la CCPO est destinée à la création d'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.

ARTICLE 5 : MONTANT DES AIDES

Les logements locatifs sociaux financés en PLAI feront l'objet d'une subvention de la part de la CCPO d'un montant de 2000€ par logement.

Le nombre de logements pris en compte pour l'octroi de l'aide est le nombre de logements créés au titre de la loi SRU.

Cette aide est soumise à la condition de l'apport d'une subvention au moins équivalente par la commune, lieu d'implantation de l'opération (soit un minima de 2000€ par logements financés en PLAI).

ARTICLE 6 : DEMANDE ET CONDITIONS D'OCTROI DES AIDES

Pour mémoire, cet article ne concerne que les aides pour la réalisation de logements financés en PLAI

6.1 : Demande d'aide et pièces à fournir en appui de la demande

La demande de subvention doit être adressée par courrier à la fois à la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (sise, 1 rue du Stade 69360 SAINT SYMPHORIEN D'OZON) et à la Commune de situation des logements concernés

L'opérateur accompagnera ses deux demandes de subventions des pièces suivantes :

- Une lettre de demande de subvention ;
- Un dossier de présentation de l’opération ;
- Le nombre de logements prévus, leur typologie, le type de logements aidés, la surface utile de l’opération ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de financement de l’opération ;
- Le titre de propriété et date d’acquisition du terrain ou de l’immeuble ;
- Un planning de réalisation des travaux détaillé ;
- La décision du conseil d’administration de l’organisme HLM relative à l’opération ;
- La notification de la décision de financement de l’Etat ;
- Le permis de construire le cas échéant ;
- L’affectation des contingents ;
- La copie du courrier de demande de subvention adressé à l’autre Collectivité.

6.2 : Analyse de la demande et notification de la décision

6.2.1 : Analyse de la demande de subvention adressée à la CCPO

La CCPO réceptionne les pièces et vérifie la complétude du dossier. En cas de pièces manquantes, elle adresse au demandeur un courrier précisant les pièces manquantes au dossier.

Dès réception de l’intégralité des pièces demandées, un accusé de réception est adressé, par courrier, au requérant.

Une fois que la commune a pris sa décision d’octroyer ou non l’aide, celle-ci la transmet à la CCPO. Si l’aide est accordée par la commune, la CCPO envoie un courrier au demandeur indiquant la date à laquelle la demande sera soumise au Conseil Communautaire.

Dans le cas où la commune décide de ne pas attribuer de subvention, la CCPO informera le demandeur par courrier qu’elle n’est pas en mesure de lui attribuer de subvention.

Après accord du Conseil communautaire, un courrier sera adressé au bailleur l’informant de la décision de l’instance.

A ce courrier seront joints les documents suivants :

- Les deux délibérations d’attribution de l’aide de la CCPO et de la Commune ;
- Une convention tripartite entre le demandeur, la Commune et la CCPO ;
- La copie du présent règlement d’intervention.

6.2.2 : Analyse de la demande de subvention adressée à la Commune

La Commune peut faire le choix :

- **soit d'instruire en interne la demande de subvention qui lui est adressée** : dans ce cas, dès qu'elle aura délibéré en faveur de l'attribution de la subvention, elle transmettra la copie de sa délibération à la CCPO ou, dans le cas contraire, l'informerá par courrier qu'elle ne souhaite pas attribuer de subvention au demandeur ;
- **soit de faire instruire cette demande par les services de la CCPO** : dans ce cas, elle en fait expressément la demande à la Communauté de communes.
La CCPO instruira ainsi les deux demandes de subvention (faites à la CCPO et à la Commune).

Par ailleurs, sur une opération comprenant des logements « PLAI », la CCPO pourra instruire les demandes de subvention des logements PLUS et PLS pour le compte de la Commune si cette dernière les subventionne. Dans ce cas, la procédure sera la même que celle décrite dans le présent règlement pour les aides PLAI

6.3 : Versement des aides

6.3.1 : Au démarrage des travaux

La subvention attribuée par la Commune sera versée au démarrage des travaux, sur la base d'une demande écrite du requérant auprès de cette dernière, accompagnée des pièces suivantes :

- Un certificat de démarrage des travaux ;
- Un ordre de service.

Dans le cas d'une instruction de la demande de subvention Communale par la CCPO, la Commune transmettra l'intégralité de la demande à la CCPO qui l'instruira, et fera :

- soit une demande de pièces complémentaires au requérant,
- soit validera à la Commune la mise en paiement de l'acompte.

Dans le cas d'une instruction de la demande de subvention Communale par la Commune elle-même, cette dernière transmettra à la CCPO une copie de la demande de versement de la subvention Communale faite par le demandeur et la date de versement de celle-ci.

6.3.2 : A l'achèvement des travaux

La subvention attribuée par la CCPO sera versée à l'achèvement de l'opération, sur la base d'une demande écrite du requérant auprès de cette dernière, accompagnée des pièces suivantes :

- Un certificat d'achèvement de travaux ;
- Un état récapitulatif des comptes de l'opération ;
- La preuve du respect des obligations de publicité.

La CCPO transmettra à la Commune le dossier de demande de versement de la part de la subvention CCPO pour information.

Si l'opération réalisée se révélait non conforme au dossier initialement instruit ou si le porteur de projet se révélait incapable de fournir l'une des pièces justificatives, la subvention de la CCPO ne serait alors pas versée. De plus, la subvention de la Commune, versée au départ, devrait également être restituée.

ARTICLE 7 : DELAIS DE VALIDITE

Si l'ordre de service n'était pas transmis dans le délai de 12 mois suivant la délibération d'octroi de la subvention, la décision de la CCPO et de la Commune deviendrait caduque et l'opération devrait faire l'objet d'une nouvelle demande de financement.

L'opération devra être achevée dans un délai de 36 mois à compter de cette même date. A défaut, le montant correspondant au premier acompte devra être remboursé à la Commune.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DE PUBLICITE

La Communauté de Commune et la Commune demandent à ce qu'apparaissent leurs logos sur les documents et panneaux d'information installés sur le site des travaux.

Ces logos pourront être envoyés par mail sur demande faite auprès des services de la CCPO.

ARTICLE 9 : GARANTIE D'EMPRUNT

L'aide de la CCPO concerne les logements locatifs sociaux financés en PLUS et en PLAI.

La garantie maximale qui pourra être apportée est de 20% du montant total emprunté et est expressément soumise à la condition de l'apport d'une garantie au minimum équivalente par la commune, lieu d'implantation de l'opération.

ARTICLE 10 : DROITS A RESERVATION

En contrepartie de l'aide ou de la garantie apportée par la collectivité, le bailleur social s'engage à réserver une partie des logements à la CCPO dans la limite des quotas imposés par la réglementation (article L. 441-1 et R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitat). La CCPO étudiera au cas par cas le droit de réservation à mettre en place, puisque ce droit fait l'objet d'une convention spécifique avec le bailleur.

LES AIDES SUR LE PARC SOCIAL PRIVE

ARTICLE 1 : OBJET

La Communauté de Communes a mis en place une aide aux propriétaires bailleurs qui s'engagent à louer leur bien immobilier à des ménages dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond et à un loyer conventionné. Par ce soutien financier, la CCPO a pour objectif de favoriser la production de logements locatifs sociaux et très sociaux au sein du parc privé.

Ces aides sont attribuées pour :

- Le conventionnement avec travaux ;
- Le conventionnement sans travaux.

ARTICLE 2 : BENEFICIAIRES

Les propriétaires bailleurs non institutionnels d'un logement situé sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon.

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Les aides de la CCPO ne sont pas de droit, les instances compétentes décidant de leur opportunité et de leur attribution au cas par cas selon l'enveloppe budgétaire allouée annuellement à l'aide.

3.1 : conventionnement avec travaux

Les propriétaires bailleurs s'engagent à réaliser des travaux dans leur logement et à pratiquer des loyers conventionnés sociaux ou très sociaux pendant une durée minimale de 9 ans.

Les conditions d'éligibilité et d'octroi sont identiques à ceux de l'ANAH.

L'aide de la CCPO sera subordonnée à l'obtention de l'aide de l'ANAH.

3.2 : conventionnement sans travaux

Les propriétaires bailleurs doivent s'engager à pratiquer des loyers conventionnés sociaux ou très sociaux pendant une durée minimale de 6 ans.

ARTICLE 4 : NATURE ET MONTANT DE L'AIDE

4.1 : conventionnement avec travaux

La CCPO apporte une aide de 50€/m², dans la limite de 80m².

Cette participation ne s'applique que pour des logements conventionnés en loyer social ou très social (les logements intermédiaires ne sont pas concernés par cette aide).

Cette subvention de la CCPO génère un triplement de l'aide de l'ANAH dans le cadre de son dispositif de « Prime de réduction de loyer » dans les secteurs situés en zone tendue (cf. Programme d'Actions Territorial Anah du Rhône – Avril 2020).

4.2 : conventionnement sans travaux

La CCPO apporte une aide de 50€/m², dans la limite de 80m².

Cette participation ne s'applique que pour des logements conventionnés en loyer social ou très social (les logements intermédiaires ne sont pas concernés par cette aide).

La « Prime de réduction de loyer » de l'ANAH ne s'applique pas dans le cadre du conventionnement sans travaux.

ARTICLE 5 : DEMANDE ET CONDITION D'OCTROI DES AIDES

La demande de subvention doit être adressée par courrier à la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (sise, 1 rue du Stade 69360 SAINT SYMPHORIEN D'OZON)

5.1 : PIECES A PRODUIRE

5.1.1 : conventionnement avec travaux

- Lettre de demande de financement à adresser au Président de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon ;
- Copie du formulaire de demande de subvention ANAH ;
- Tableau récapitulatif des travaux envisagés ;
- Plan de financement ;
- Décision d'octroi de la subvention ANAH ;
- RIB ;

5.1.2 : conventionnement sans travaux

- Lettre de demande de financement à adresser au Président de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon ;
- Copie de la demande de conventionnement faite auprès de l'ANAH ;
- RIB ;

5.2 : ANALYSE DE LA DEMANDE PAR LA CCPO

La CCPO réceptionne les pièces et vérifie la complétude du dossier. En cas de pièces manquantes, elle adresse au demandeur un courrier précisant les pièces manquantes au dossier.

Dès réception de l'intégralité des pièces demandées, un accusé de réception est adressé, par courrier, au requérant indiquant notamment la date à laquelle la demande sera soumise au Conseil Communautaire.

Les aides de la CCPO ne sont pas de droit, les instances compétentes décidant de leur opportunité et de leur attribution au cas par cas selon l'enveloppe budgétaire allouée annuellement à l'aide.

Dans le cas où une demande de subvention serait refusée, la CCPO informera le demandeur par courrier qu'elle n'est pas en mesure de lui attribuer de subvention.

Après accord du Conseil communautaire, un courrier sera adressé au bailleur l'informant de la décision de l'instance.

A ce courrier seront joints les documents suivants :

- La délibération d'attribution de l'aide de la CCPO ;
- Une convention entre le demandeur et la CCPO ;
- La copie du présent règlement d'intervention.

ARTICLE 6 : PAIEMENT DE LA SUBVENTION

6.1 : conventionnement avec travaux

Le paiement de la subvention sera fait en un seul versement, après réalisation des travaux, sur présentation d'une demande écrite à la CCPO.

Ce courrier devra être accompagné :

- d'une copie de la convention conclue avec l'ANAH, convention portant sur un ou plusieurs logements bénéficiant de subvention pour travaux ;
- d'une copie des justificatifs de location : copie du bail et de l'avis d'imposition du locataire ;
- d'une copie des factures permettant d'attester la réalisation des travaux.

6.2 : conventionnement sans travaux

Le paiement de la subvention sera fait en un seul versement sur présentation d'une demande écrite à la CCPO. Ce courrier devra être accompagné :

- d'une copie de la convention conclue avec l'ANAH, convention portant sur un logement ne bénéficiant pas de subvention pour travaux ;
- d'une copie des justificatifs de location : copie du bail et de l'avis d'imposition du locataire.

ARTICLE 7: DELAIS DE VALIDITE

Les travaux doivent être commencés dans le délai de 12 mois à compter de la délibération d'octroi de la subvention. A défaut, la décision de la CCPO deviendrait caduque et l'opération devrait faire l'objet d'une nouvelle demande de financement.

L'opération devra être achevée dans un délai de 36 mois à compter de cette même date. La caducité de la décision s'appliquerait également en cas de dépassement de ce délai.

L'AMELIORATION DU PARC PRIVE

ARTICLE 1 : OBJET

La CCPO a mis en place une aide financière à destination des propriétaires occupants et bailleurs d'un logement afin d'en améliorer la performance énergétique.

ARTICLE 2 : BENEFICIAIRES

Les propriétaires occupants ou bailleurs non institutionnels d'un logement situé sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon.

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Les propriétaires occupants s'engagent à améliorer d'au moins 25% la performance énergétique de leur logement. Les propriétaires bailleurs s'engagent à améliorer d'au moins 35% la performance énergétique de leur logement.

Les travaux font suite à un diagnostic réalisé par SOLIHA, opérateur chargé du suivi de l'action en faveur de l'amélioration de l'habitat.

Cette aide est attribuée dans les conditions d'éligibilité du programme « Habiter Mieux » à savoir que les personnes concernées doivent être éligibles aux aides de l'ANAH.

ARTICLE 4 : NATURE ET MONTANT DE L'AIDE

La CCPO apporte une aide de 1000€ par propriétaires dans la limite :

- de 8 propriétaires occupants par an ;
- de 2 logements aidés par an pour les propriétaires bailleurs.

ARTICLE 5 : DEMANDE ET CONDITION D'OCTROI DES AIDES

La demande de subvention est faite auprès de l'association SOLIHA, opérateur chargé du suivi de l'action en faveur de l'amélioration de l'habitat. Celle-ci soutien le demandeur dans le montage du dossier de subvention.

Une convention d'attribution pour une aide à la rénovation énergétique est établie par SOLIHA, puis transmise à la CCPO après signature du demandeur (propriétaire occupant ou bailleur).

ARTICLE 6 : PAIEMENT DE LA SUBVENTION

Le paiement de la subvention sera fait en un seul versement, après réalisation des travaux, sur présentation d'une demande écrite à la CCPO. Ce courrier devra être accompagné :

Il est présenté par SOLIHA qui adresse à la CCPO :

- le bordereau récapitulatif des factures ;
- la copie de la convention conclue entre la CCPO et le demandeur ;
- les factures conformes aux devis initiaux et au rapport technique de SOLIHA ;
- la notification de subvention de l'ANAH ;

- une procuration pour la perception de la subvention de la CCPO à SOLIHA en cas de préfinancement par PROCIVIS.

ARTICLE 7: DELAIS DE VALIDITE

Les travaux doivent être commencés dans le délai de 12 mois à compter de la délibération d’octroi de la subvention. A défaut, la décision de la CCPO deviendrait caduque et l’opération devrait faire l’objet d’une nouvelle demande de financement.

L’opération devra être achevée dans un délai de 36 mois à compter de cette même date. La caducité de la décision s’appliquerait également en cas de dépassement de ce délai.

CONTACT SOLIHA RHONE ET GRAND LYON

Anne-Laure PERROTEY – Conseillère Habitat – 04.37.65.15.97 - al.perrotey@solihha.fr
Isabelle MAGNAN - Chef de projet - i.magnan@solihha.fr
51, avenue Jean Jaurès - BP 7114- 69301 LYON cedex 07
Tél. 04 37 28 70 20 - contact.69@solihha.fr
www.rhonegrandlyon.solihha.fr

CONTACT COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE L’OZON

Corine BERTHOLET, Responsable de l’habitat
Ligne directe : 04-78-02-02-18
cbertholet@pays-ozon.com
CCPO 1 rue du Stade 69360 Saint-Symphorien d’Ozon
Standard : 04-78-02-93-68
www.pays-ozon.com