

POLITIQUE SOCIALE DE L'HABITAT

REGLEMENT D'INTERVENTION DE PAYS DE L'OR AGGLOMERATION EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL SUR SON TERRITOIRE

REGLEMENT D'ATTRIBUTION Des aides financières et des garanties d'emprunt Approuvé par délibération du 29.06.2016 modifié par délibérations du 27.06.2018, du 18.12.2019 et du 26.06.2024

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1 – CHAMP D’APPLICATION	4
2 – CONDITIONS ET MODALITES D’AIDES AU LOGEMENT SOCIAL ET A L’ACCESSION SOCIALE	4
2.1 CONDITIONS D’ELIGIBILITE ET D’OCTROI DES AIDES.....	4
2.1.1 AIDE AU LOGEMENT SOCIAL.....	5
2.1.2 AIDE A L’ACCESSION SOCIALE.....	5
2.2 NATURE DE L’AIDE.....	5
2.2.1 AIDE AU LOGEMENT SOCIAL.....	5
2.2.2 AIDE A L’ACCESSION SOCIALE.....	5
2.3 MODALITES D’INTERVENTION ET INSTRUCTION DES DOSSIERS.....	6
2.3.1 COMPOSITION ET INSTRUCTION DES DOSSIERS.....	6
2.3.2 CONVENTION DE FINANCEMENT.....	6
2.3.3 DELAI DE VALIDITE DE L’AIDE.....	6
2.3.4 OBLIGATION DE PUBLICITE.....	7
2.3.5 MODALITES DE VERSEMENT.....	7
3- CONDITIONS ET MODALITES D’OCTROI DE LA GARANTIE D’EMPRUNT	8
3.1 CONDITIONS D’ELIGIBILITE	
3.1.1 GARANTIE ACCORDEES AUX BAILLEURS SOCIAUX.....	8
3.1.2 GARANTIE ACCORDEES AUX OFS.....	8
3.2 BAREME DE LA GARANTIE D’EMPRUNT.....	8
3.3 MODALITES D’INTERVENTION ET INSTRUCTION DES DEMANDES.....	9
3.3.1 DEMANDE DE LA GARANTIE D’EMPRUNT	9
3.3.2 INSTRUCTION ET OCTROI DE LA GARANTIE D’EMPRUNT.....	9
3.3.2 CONVENTION DE GARANTIE D’EMPRUNT.....	9
4- CONDITIONS ET MODALITES D’OCTROI DES FONDS D’INTERVENTION FONCIERE	9
4.1 CONDITIONS D’ELIGIBILITE ET D’OCTROI DES AIDES.....	9
4.2 NATURE ET CONDITIONS D’ATTRIBUTION.....	9
4.3 MODALITES D’INTERVENTION ET D’ATTRIBUTION.....	10
5- CONTINGENT DE RESERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	10
5.1 DROITS DE RESERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.....	10
5.2 CONVENTION DE RESERVATION.....	10
ANNEXES : PIECES A FOURNIR.....	12 à 19
pour les demandes de subvention, de versement, de garantie d’emprunt, de fonds d’intervention foncière	

PREAMBULE

Le règlement d'intervention de Pays de l'Or Agglomération en faveur du développement du logement social sur son territoire, approuvé par délibération n°CC2019/146 a pour objet de préciser les modalités d'intervention du Pays de l'Or et les conditions de versement des aides financières et d'octroi des garanties d'emprunt, afin d'accompagner la production de l'offre locative sur le territoire.

Le PLH, arrêté par délibération n°CC2024/06 du 14 février 2024 a pour objet de définir la nouvelle programmation de logements pour la période 2024-2029 ainsi que les orientations de la Communauté d'Agglomération du Pays de L'Or en matière d'habitat avec pour axe majeur, le développement d'une offre de logements abordables répondant aux besoins du territoire. Cette offre de logements permettra d'apporter une offre locative sociale et en accession sociale. Un des autres axes du PLH vise à développer une offre en logements répondant aux publics spécifiques tels que les jeunes actifs, les étudiants, les saisonniers, les ménages en grande précarité ainsi que les seniors.

Le PLH 2024-2029 prévoit ainsi d'accompagner cette production de logements abordables avec un triple enjeu :

- La prise en compte du Zéro Artificialisation Nette des Sols, qui implique une production de logements en majorité en renouvellement urbain
- L'attractivité démographique du territoire au profit de jeunes familles, en vue de faire face au vieillissement de la population, en favorisant la production de logements locatifs sociaux de grande typologie
- La nécessité de répondre aux besoins en logements adaptés aux publics spécifiques identifiés par le PLH.

Le présent règlement d'intervention approuvé par délibération du 26 juin 2024 vient ainsi répondre aux enjeux du PLH 2024-2029 et remplace le précédent.

Les aides financières mobilisées en application du présent règlement le seront dans la limite des crédits disponibles et inscrits annuellement au budget de Pays de l'Or Agglomération.

1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe la procédure d'attribution des aides qui seront octroyées à des opérations situées sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, à savoir les communes de :

Candillargues
Lansargues
La Grande Motte
Mauguio-Carnon
Mudaison
Palavas les Flots
Saint Aunès
Valergues

Le dispositif est destiné aux opérateurs sociaux définis à l'article R.331-14 du code de la construction et de l'habitation.

Les opérations sont éligibles aux interventions de Pays de l'Or Agglomération dès lors qu'elles contribuent à l'augmentation et/ou l'amélioration de l'offre de logements sociaux sur le territoire communautaire. Les opérations de cession ou transfert de patrimoine entre bailleurs et les changements d'usage de logements locatifs sociaux sont exclus du champ d'intervention des actions de Pays de l'Or Agglomération.

Aussi, afin de renforcer son soutien à l'accès social conformément au PLH, les opérations financées au travers des dispositifs du Bail Réel et Solidaire et du Prêt Social Location Accession sont également éligibles.

La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or soutiendra les opérations, dans un souci de bonne intégration dans le tissu urbain existant (proximité des transports en commun, des commerces, équipements publics).

2 – CONDITIONS ET MODALITES D'AIDES AU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL ET A L'ACCESSION SOCIALE

2.1 CONDITIONS D'ELIGIBILITE ET D'OCTROI DES AIDES

2.1.1 CONDITIONS D'ELIGIBILITÉ ET D'OCTROI DES AIDES AU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Sont éligibles toutes les opérations permettant la création de nouveaux logements locatifs aidés de type prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), prêt locatif à usage social (PLUS), prêt acquisition-amélioration (PAA). Le financement principal de ces opérations devra être réalisé au moyen d'un prêt accordé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les opérations de construction neuve ou acquisition en VEFA ou en MOD (maîtrise d'ouvrage directe) devront répondre aux objectifs du PLH qui prévoit 30% minimum de PLAI, 50% maximum de PLUS et 20% maximum de PLS. Ainsi la répartition, au sein d'une même opération, du nombre de logements financés en PLUS, en PLAI et en PLS devra être approuvée par Pays de l'Or Agglomération. À défaut, la subvention ne pourra être octroyée. Afin d'obtenir l'aide de l'Agglomération, **le bénéficiaire doit, tout en associant la commune d'implantation de l'opération, consulter Pays de l'Or Agglomération, dès le stade de la définition du programme des projets de construction de logements sociaux, en vue d'étudier si l'opération répond aux objectifs fixés dans le PLH et aux besoins repérés par son observatoire de l'habitat.**

2.1.2 CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ ET D'OCTROI DES AIDES AU LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE

Sont éligibles les logements réalisés au travers les dispositifs du Bail Réel et Solidaire et du Prêt Social Location-Accession dans le respect des conditions des financements de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le financement principal devra être accordé par la Caisse des Dépôts et Consignations ou un organisme agréé.

Conditions d'éligibilité spécifiques aux opérations en BRS :

L'office foncier solidaire ou l'opérateur, si l'opération est réalisée en VEFA, devra solliciter la demande et respecter les conditions suivantes :

- la redevance foncière est inférieure à 1,2 euros/ m² de surface habitable et si possible en dessous de 1 euro,
- Le prix de vente est inférieur 30% en dessous du prix du marché libre de la commune sans pouvoir être supérieur à 3 500€ TTC par m² surface habitable en zone A et à 3 000 € par m² dans les autres secteurs,
- la charge foncière se situe entre 250€ et 350€/m² HT de surface de plancher maximum,
- la garantie d'emprunt s'étend sur une période comprise entre 60 et 80 ans.

Le bénéficiaire de l'aide devra informer le service Habitat du démarrage de la commercialisation et associer la collectivité lors des commissions d'attribution des logements.

2.2 NATURE DE L'AIDE

L'aide aura pour objectif de favoriser la construction de logements locatifs sociaux PLAI et PLUS et les opérations d'acquisition-amélioration, la rénovation des logements locatifs sociaux ainsi que la réalisation de logements en accession sociale à travers :

2.2.1 UNE AIDE FINANCIERE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX :

UNE AIDE DE BASE :

- PLAI de 2 000 € par logement pour une opération de construction neuve en VEFA
- PLUS de 500 € par logement pour une opération de construction neuve en VEFA

DES MAJORATIONS (concernent uniquement les logements PLAI et PLUS) :

- une majoration de 1 000 € par logement en renouvellement urbain
- une majoration de 1 000€ par logement en maîtrise d'ouvrage directe
- une majoration de 500 € par logement de type T3
- une majoration de 1 000 € par logement de type T4
- une majoration de 1 500 € par logement de type T5
- une majoration de 2 000 € par logement en acquisition-amélioration ou en rénovation et qui prendra en compte les critères de qualité environnementale (label BBC Effinergie Rénovation en une ou plusieurs étapes)
- une majoration de 500 € par logement pour l'adaptation des logements aux personnes âgées (label HSS Habitat Seniors Service).

Ces labels Effinergie Rénovation et HSS Habitat Seniors Service devront être certifiés par l'un des organismes certificateurs ayant passé une convention avec l'Etat.

2.2.2 UNE AIDE FINANCIERE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE :

Seuls les dispositifs d'accès sociale suivants sont éligibles à l'aide de l'Agglomération : Bail Réel et Solidaire et Prêt Social Location Accession.

UNE AIDE DE BASE :

- de 3 000€ par logement

MAJORATION :

- Une majoration de 1000€ par logement pour les opérations en renouvellement urbain ou en acquisition-amélioration

2.3 MODALITES D'INTERVENTION ET INSTRUCTION DES DOSSIERS

En début de 2^e trimestre de chaque année, le Service Habitat recense, auprès des bailleurs sociaux intervenant sur son territoire, leurs projets de production de logements sociaux en année N+1, afin d'élaborer son budget prévisionnel.

2.3.1 COMPOSITION ET INSTRUCTION DES DOSSIERS

Tout dossier de demande d'intervention de Pays de l'Or Agglomération devra comprendre l'ensemble des pièces énumérées dans la liste des pièces en annexe 1 du présent règlement et devra être adressé avant le démarrage des travaux.

Dès lors que le dossier de demande sera jugé complet et conforme aux conditions d'éligibilité du présent règlement, un mail valant accusé-réception sera adressé au bénéficiaire.

L'instruction sera réalisée par les services de l'agglomération du Pays de l'Or à partir de la date de réception du dossier complet.

Le bénéficiaire transmettra dès que possible le montant des loyers et des charges ou des redevances pratiqués lors de la première occupation ainsi que la grille des réservataires.

2.3.2 CONVENTION DE FINANCEMENT

Une convention financière sera signée par les deux parties, après délibération du conseil communautaire. Elle déclinera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération, fixera le montant de la subvention accordée. Elle précisera les obligations du bénéficiaire, les modalités de contrôle, de versement et de remboursement de la subvention.

2.3.3 DELAI DE VALIDITE DE L'AIDE

L'opération pour laquelle la subvention est accordée doit être engagée dans un délai de 18 mois à compter de la date d'envoi de la lettre de notification de la décision d'attribution de l'aide. A défaut de réception de l'ordre de service, avant expiration du délai indiqué ci-dessous, l'aide financière devient caduque.

Toutefois, si le bénéficiaire de l'aide, par lettre motivée adressée avant expiration du délai cité ci-dessus, est en mesure de justifier par tous éléments utiles que le retard est indépendant de sa volonté et était imprévisible lorsque le conseil ou le bureau communautaire a délibéré, la validité de la décision attributive de subvention pourra être prolongée par délibération de l'instance compétente, pour une période de six mois, non renouvelable, à compter de l'échéance. Une notification de la décision signée du Président de Pays de l'Or Agglomération ou de son représentant lui sera adressée.

Pour le paiement du solde les pièces devront être fournies dans un délai de 30 mois, à compter de la date de l'ordre de service.

Toutefois, si le bénéficiaire de l'aide, par lettre motivée adressée avant expiration du délai cité ci-dessus, est en mesure de justifier que le retard est indépendant de sa volonté et était imprévisible lorsque le conseil

ou le bureau communautaire a délibéré, ce délai pourra être prolongé par délibération de l'instance compétente. Une notification lui sera adressée.

2.3.4 OBLIGATION DE PUBLICITE

Chaque opération aidée est astreinte à une obligation de publicité. Le bénéficiaire s'engage donc à mentionner le concours financier de l'agglomération du Pays de l'Or par tout moyen approprié

Ainsi, l'aide de l'agglomération doit être mentionnée dans tout support d'information et de communication faisant référence à l'opération (articles de presse, documents promotionnels...) Le bénéficiaire de l'aide accepte d'apposer un panneau de communication pendant toute la durée du chantier faisant figurer le logo de Pays de l'Or Agglomération.

La Communauté d'Agglomération devra être associée et représentée en cas de manifestation ou d'inauguration concernant la réalisation faisant l'objet d'une subvention intercommunale. Le bénéficiaire devra lui adresser une invitation pour la manifestation au moins 15 jours avant qu'elle ait lieu.

2.3.5 MODALITES DE VERSEMENT

La subvention est accordée par décision du conseil communautaire, dans la limite des fonds disponibles et dans le cadre de la signature d'une convention de financement avec l'opérateur.

La subvention accordée par la communauté d'agglomération sera versée à l'opérateur selon les modalités suivantes :

- 30% de la subvention au démarrage des travaux à réception officielle de :
 - la Déclaration d'Ouverture du Chantier (DOC) ou l'acte de vente (en cas de VEFA)
 - le calendrier prévisionnel actualisé de l'opération
 - la photo du panneau de chantier faisant figurer le logo de Pays de l'Or Agglomération

- 70% de la subvention à la réception de l'opération et sur présentation de :
 - la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
 - l'attestation de non-contestation à la conformité délivrée par la Commune
 - l'attestation de conformité (modèle en annexe 4) indiquant les caractéristiques principales des logements réalisés avec mention de publication de la convention APL
 - le PV de réception des travaux
 - le prix de revient et le plan de financement définitifs ainsi que les pièces justifiant les participations des autres collectivités
 - les justificatifs permettant la mobilisation des majorations (labels Effinergie Rénovation, HSS)
 - Photo de l'opération livrée

Le bénéficiaire s'engage à informer Pays de l'Or Agglomération dans les meilleurs délais de toute modification dans le déroulement des opérations subventionnées et/ou garanties.

En cas de non-réalisation, réalisation partielle de l'opération ou de réalisation non conforme à l'objet de l'opération, le montant de la subvention pourra être recalculé en fonction des règles du présent règlement, notamment en ce qui concerne le nombre de logements sociaux. Toutefois le montant de la subvention recalculé ne pourra en aucun cas dépasser la subvention initiale allouée.

Le bénéficiaire s'oblige à accepter le contrôle financier portant sur la réalisation des investissements et l'utilisation de la subvention allouée. A ce titre, le bénéficiaire s'engage à remettre sur simple demande tout document comptable et administratif nécessaire à la réalisation du contrôle financier.

En cas de cession du bien immobilier subventionné, dans un délai de 10 ans suivant le versement de l'aide, le bénéficiaire de la subvention devra reverser à Pays de l'Or Agglomération, en totalité, l'aide qui lui a été octroyée. Une dérogation pourra lui être accordée au cas par cas sur délibération de l'instance ayant

accordé l'aide. Si la revente est en faveur d'un locataire HLM, la disposition du reversement ne s'appliquera pas.

3 – CONDITIONS ET MODALITES D'OCTROI DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

3.1 CONDITIONS D'ELIGIBILITE

3.1.1 GARANTIES ACCORDEES AUX BAILLEUR SOCIAUX :

Outre son soutien financier à la réalisation de logements locatifs sociaux et de logements abordables, la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or pourra garantir les emprunts contractés par les bailleurs sociaux pour des opérations de production et de rénovation de logements locatifs sociaux ainsi que pour les opérations de location-accession (PSLA prêt social de location-accession).

L'octroi des garanties d'emprunt est soumis à des conditions de mixité sociale. Ainsi la répartition, au sein d'une même opération, du nombre de logements financés en PLUS, en PLAI et en PLS devra être approuvée par Pays de l'Or Agglomération. L'agglomération accordera sa garantie aux PLS Structures à condition qu'ils répondent aux besoins identifiés par le PLH (8% de logements locatifs sociaux spécifiques).

À défaut d'accord sur la demande de subvention au titre de la production de logements ou sur la répartition en terme de typologie et de catégorie de financement des logements, la garantie d'emprunt ne pourra être octroyée.

3.1.1 GARANTIES ACCORDEES AUX OFS (OFFICES FONCIERS SOLIDAIRES)

La Communauté d'agglomération du Pays de l'Or pourra également garantir les emprunts des prêts GAÏA contractés par des OFS (Offices Fonciers Solidaires) auprès de la Banque des Territoires pour des opérations en BRS (Bail Réel Solidaire).

3.2 BAREME DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

Les prêts PLAI, PLUS, Acquisition Amélioration, PAM, Booster, PHB 2.0, PLS structures contractés par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pourront être garantis jusqu'à hauteur de 75 %

Les opérations d'accession sociale à la propriété financées au moyen d'un PSLA (prêt social de location-accession) peuvent également bénéficier de la garantie d'emprunt de Pays de l'Or Agglomération jusqu'à hauteur de 75 %.

Les Prêts Gaïa souscrits par les OFS auprès de la Banque des Territoires pour des opérations en BRS pourront être garantis jusqu'à 100%. **L'OFS devra associer la collectivité lors son comité d'agrément de validation des dossiers des futurs acquéreurs.**

Conformément aux articles L441-1 et R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, Pays de l'Or Agglomération réserve un quota de logements au sein de chaque programme, correspondant à une offre nouvelle de logements locatifs sociaux familiaux, pour lequel elle accorde sa garantie dans les proportions suivantes :

- de 50% à 75 % du prêt garanti : 15% de logements réservés

Si le nombre de logements devait être arrondi, il le serait à l'unité inférieure s'il se situe en deçà de 0,5. Le nombre de logements sociaux serait arrondi à l'unité supérieure s'il est égal ou se situe au-delà de 0,5.

Cette réservation de logement sera formalisée par une convention de réservation conclue entre Pays de l'Or Agglomération et l'organisme bénéficiaire, dans laquelle sera indiquée la localisation précise, la typologie et le type de financement des appartements réservés à Pays de l'Or Agglomération.

3.3 MODALITES D'INTERVENTION ET INSTRUCTION DES DEMANDES

3.3.1 DEMANDE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

L'opérateur transmet une lettre de demande de garantie d'emprunt adressée au Président de Pays de l'Or Agglomération, accompagnée des pièces justificatives (liste des pièces en annexe 1).

3.3.2 INSTRUCTION ET OCTROI

La réception de l'intégralité des pièces mentionnées à l'annexe du présent règlement permettra le démarrage de l'instruction du dossier par les services de Pays de l'Or Agglomération et, si avis favorable, la présentation devant l'assemblée délibérante devant statuer sur l'octroi des garanties.

La validité de la garantie est soumise à la délibération du Conseil de Pays de l'Or Agglomération à laquelle est annexé le contrat de prêt. Pays de l'Or Agglomération notifie la délibération exécutoire à l'opérateur.

3.3.3 CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

La garantie d'emprunt donne lieu à une convention de garantie d'emprunt et à une convention de réservation entre le bénéficiaire et Pays de l'Or Agglomération, dans laquelle est indiquée la localisation précise, la typologie et le type de financement des appartements réservés à Pays de l'Or Agglomération.

4 – CONDITIONS ET MODALITES D'OCTROI DES FONDS D'INTERVENTION FONCIERE

4.1 CONDITIONS D'ELIGIBILITE ET D'OCTROI DES AIDES

Sont éligibles toutes les opérations d'acquisition foncière ou immobilière à vocation sociale

4.2 NATURE ET CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Un fonds d'intervention foncière pourra être accordé pour les dépenses d'acquisitions foncières engagées par les communes du Pays de l'Or, un bailleur social, ou un opérateur public ou privé. Cette aide sera attribuée aux Communes, sous forme de fonds de concours ou subvention pour un bailleur sociale ou un opérateur pour l'acquisition de terrains bâtis ou non bâtis, en vue de la réalisation d'opérations sociales ou mixtes.

L'aide consistera en un fonds de concours au profit des Communes membres de l'agglomération, ou une subvention calculée dans la limite de 10 % du coût de l'acquisition (hors frais de notaire). Cette aide est plafonnée à 50 000 € par opération et dans la limite des crédits alloués à cette action.

Le projet devra répondre aux besoins en logements spécifiques du territoire définis par le PLH (habitat intergénérationnel, travailleurs saisonniers, jeunes travailleurs, logements d'urgence et d'insertion).

Pour rappel, le PLH prévoit la production de 175 logements en réponse à ses besoins spécifiques sur la période 2024-2029, soit 8% de la production totale.

Enfin, celui-ci devra présenter un caractère innovant et devra faire l'objet d'un accord de l'EPCI avant le dépôt de la demande de subvention sur les éléments suivants : typologie des logements, part de logements locatifs sociaux et en accession sociale.

4.3 MODALITES D'INTERVENTION ET D'ATTRIBUTION

La Commune doit saisir l'agglomération du Pays de l'Or sur le projet d'acquisition pour étudier la compatibilité de l'opération par rapport aux enjeux chiffrés du PLH.

Après réception du dossier complet, la demande d'intervention fait l'objet d'une décision du Conseil Communautaire.

En cas de décision favorable, le versement de l'aide sera conditionné à la présentation d'une attestation d'acquisition établie par le notaire.

Dans l'hypothèse où une opération ne serait pas réalisée conformément aux objectifs du présent règlement, la commune devra rembourser les sommes perçues.

5 – CONTINGENT DE RESERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

5.1 DROITS DE RESERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Conformément aux articles L441-1 et R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, en contre partie des emprunts garantis et des subventions accordées, Pays de l'Or Agglomération réserve un contingent de logements au sein de chaque programme, dans les conditions suivantes :

	Contingent de réservation de logements locatifs sociaux en faveur de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or
Garanties d'emprunts	de 50% à 75 % du prêt garanti : 15% des logements pour lesquels Pays de l'Or Agglomération apporte sa garantie (PLUS, PLAI)
Subventions à la production de logements locatifs sociaux	10 % des logements locatifs sociaux du programme (PLAI, PLUS, PLS).

Si le nombre de logements devait être arrondi, il le serait à l'unité inférieure s'il se situe en deçà de 0,5. Le nombre de logements sociaux serait arrondi à l'unité supérieure s'il est égal ou se situe au-delà de 0,5.

5.2 CONVENTION DE RESERVATION

Conformément à l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'octroi de la subvention et de la garantie d'emprunt donne droit à une contrepartie en termes de réservation de logements.

La convention de réservation de logements, qui sera établie en contrepartie des emprunts garantis et des subventions accordées, fixera les modalités pratiques de leur mise en œuvre, notamment les délais dans lesquels le bailleur est tenu de signaler la mise en service et la vacance de l'intégralité des logements réservés. Les logements réservés sont identifiés dans la convention de réservation. Cette convention est transmissible sans délai au représentant de l'Etat dans le département.

PIECES A FOURNIR A L'APPUI DE LA DEMANDE DE SUBVENTION

- Lettre de demande de subvention adressée au Président de Pays de l'Or Agglomération précisant le montant en euros (HT) de la subvention sollicitée
- Délibération du Conseil d'Administration de l'organisme décidant de réaliser l'opération, contracter les emprunts et apporter les fonds propres éventuellement nécessaires
- Fiche d'identification de la structure (**modèle annexe 2**)
- Fiche descriptive de l'opération de logements sociaux (**modèle annexe 3**) indiquant superficies des constructions (surface plancher totale de l'opération, surface plancher logements sociaux, équipements, stationnements ...)
- Note d'opportunité et de présentation de l'opération précisant les caractéristiques techniques et l'intégration dans le tissu urbain existant (proximité transports en commun, commerces, équipements publics)
- Plan de situation de l'opération
- Justificatif de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble (promesse de vente, acte de vente, bail ou promesse de bail emphytéotique ou à construction)
- L'échéancier prévisionnel de l'opération (dates OS, livraison, CALEOL)
- Permis de construire : arrêté avec plans et notice de présentation
- Fiche récapitulative de la qualité de l'opération (**modèle annexe 3bis**)
- Photo 3D esquisse de l'opération
- Statut du maître d'ouvrage et n° de SIRET ou SIREN (si pas déjà fourni)
- Relevé d'Identité Bancaire (si pas déjà fourni)

Éléments financiers pour les opérations de Logements locatifs sociaux :

- Décision d'agrément et d'attribution de l'aide du Département sur cette opération (et copie de la demande)
- Plan de financement prévisionnel global de l'opération (HT et TTC) comportant :
 - Le prix de revient prévisionnel détaillé (charge foncière, travaux et honoraires)
 - Une décomposition du financement (emprunts, subventions, fonds propres) par type de financement
- Accords des autres co-financeurs (à défaut demande écrite)
- Le loyer de sortie par type et catégorie de financement
- Bilan financier prévisionnel d'exploitation (bilans prévisionnels annualisés permettant d'apprécier l'année de retour des capitaux propres)

Éléments supplémentaires pour les opérations en BRS uniquement :

- Agrément de l'OFS
- Compte rendu du comité d'agrément de l'OFS relatif à l'opération en BRS
- Le niveau de redevance locative
- Le montant de la charge foncière
- Offre de prêt Banque des Territoires
- Statut de l'OFS, n° de SIRET ou SIREN , Relevé d'Identité Bancaire de l'OFS (si pas déjà fourni)
- Fiche descriptive de l'opération en BRS (**modèle annexe 5**)

**PIECES SUPPLEMENTAIRES A FOURNIR
A L'APPUI DE LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT**

- Courrier de demande de garantie d'emprunt
- L'extrait de procès-verbal du conseil d'administration ou de l'assemblée générale décidant de recourir à l'emprunt et sollicitant la garantie des collectivités locales (si pas déjà fourni)
- Les décisions de financement et de garantie d'emprunt du CD34 et des autres collectivités territoriales
- Liste des collectivités sollicitées en garantie pour l'opération, en précisant à quelle hauteur en %
- Un plan de financement actualisé et le prix de revient détaillé
- Le contrat de prêt comprenant les conditions financières, les clauses générales et particulières, celles afférentes à la caution et le tableau d'amortissement
- Calendrier prévisionnel actualisé de l'opération
- Grille de répartition des loyers avec les charges
- Identification des réservataires par logement (dès que possible)
- Comptes financiers des 2 derniers exercices
- Dernier rapport du commissaire aux comptes y afférent

Eléments supplémentaires pour les opérations en BRS uniquement (si pas déjà fournis) :

- Agrément de l'OFS
- Compte rendu du comité d'agrément de l'OFS relatif à l'opération en BRS
- Le niveau de redevance locative
- Le montant de la charge foncière
- Statut de l'OFS et n° de SIRET ou SIREN (si pas déjà fourni)

PIECES A FOURNIR A L'APPUI DES DEMANDES DE VERSEMENT DE SUBVENTION

Pour le premier versement de 30% de l'aide :

- Un courrier qui sollicite le versement de 30 % de la subvention
- La Déclaration d'Ouverture du Chantier (DOC) ou l'acte de vente (en cas de VEFA)
- Le calendrier prévisionnel de l'opération subventionnée
- La photo du panneau de chantier faisant apparaître le logo de Pays de l'Or Agglomération

Pour le versement du solde :

- Un courrier qui sollicite le versement du solde de la subvention (70%)
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
- Attestation de conformité (**modèle annexe 4**) indiquant les caractéristiques principales des logements réalisés (typologie, surface utile)
- Attestation de non-contestation à la conformité délivrée par la Commune
- PV de réception des travaux
- PV de levée des réserves
- Le plan de financement, prix de revient définitifs et les pièces justifiant les participations des autres collectivités
- Les justificatifs permettant la mobilisation des majorations (labels Effinergie rénovation, label HSS)
- Photo de l'opération livrée

PIECES A FOURNIR A L'APPUI DE LA DEMANDE DE FONDS D'INTERVENTION FONCIERE

- Lettre de demande de subvention adressée au Président de la Communauté d'Agglomération
- Localisation du programme (plan de situation)
- Note d'opportunité et de présentation de l'opération, identifiant notamment le bailleur, le nombre et la typologie des logements projetés
- Calendrier prévisionnel de l'opération
- Plan de financement prévisionnel global de l'opération

FICHE D'IDENTIFICATION DE LA STRUCTURE

Nom de la structure :

Adresse de la structure :

Siège :

Antenne locale :

Nom du représentant légal :

Nom de la personne chargée du dossier :

Courriel :

Tél :

Portable :

Contact Service Subventions Garanties d'emprunt :

Contact service Gestion Locative :

Forme juridique :

OPH

SA HLM

SEM

OFS

Autre Préciser :

Numéro de SIRET ou SIREN

FICHE DESCRIPTIVE DE L'OPERATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

INTITULE OPERATION :

COMMUNE :

Typologie	Nombre/type	PLUS	PLAI	PLS
Type 1				
Type 2				
Type 3				
Type 4				
Type 5				
Total :				

SURFACES :

Surface plancher totale de l'opération :	dont LLS :
Surface utile totale :	Surface Habitable totale :
Surface utile PLUS :	Surface Habitable PLUS :
Surface utile PLAI :	Surface Habitable PLAI :
Surface utile PLS :	Surface Habitable PLS :

ELEMENTS FINANCIERS :

Prix d'acquisition foncier : € HT / m² de SDP
 Prix cession VEFA € HT / m² de SHAB parking inclus :
 Prix de revient TTC au m² de surface utile (PR/SU) :
 Ratio d'autofinancement global :

CALENDRIER prévisionnel de l'opération :

Date dépôt demande de Permis de construire :	Date arrêté de PC :
Date dépôt demande d'agrément au CD34 pour les LLS :	
Date début commercialisation pour les PSLA et BRS :	
OS :	Durée de chantier :
	Livraison prévisionnelle :

FICHE RECAPITULATIVE DE LA QUALITE DE L'OPERATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Energie de chauffage	
Energie renouvelable de complément de chauffage	
Type de chauffage (individuel/collectif)	
Energie Eau Chaude Sanitaire (ECS)	
Energie renouvelable de complément pour ECS	
Type d'énergie ECS (individuel/collectif)	
Niveau de performance énergétique	
Label Qualitel ou équivalent	
Autres labels :	
Nombre de logements adaptés	
Typologie d'ascenseur	
Nombre de logements desservis par ascenseur	
Desserte du sous-sol (oui/non)	
Local vélo	
Surface de jardins, cours et terrasses	
Places de stationnement locataires	
dont places PMR	
Places de stationnement visiteurs	
Coefficient de structure	
Coefficient de majoration locale	

ATTESTATION DE CONFORMITE DE L'OPERATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Je soussigné :
 Directeur Général de :
 Certifie que l'opération intitulée :

Nature de l'opération :

Nombre de logements :

Nombre de garages :

Subventionnée par décision du _____ n°

Montant de la subvention :

a été réalisée conformément au projet subventionné, et est aujourd'hui achevée

a été réalisée avec les modifications au projet détaillées dans la note ci-jointe, et est aujourd'hui achevée

Date d'achèvement des travaux :

Date d'entrée des locataires :

Nature des logements :	PLAI	PLUS	Total
Nombre de logements individuels			
Nombre de logements collectifs			
Surface utile			

Majorations obtenues :	Oui	Non
Label Effinergie Rénovation		
Label HSS		

Mentions de publication de la convention APL

Bureau des Hypothèques :

Date de publication :

Fait à _____, le _____

Le Directeur Général (ou son représentant)

FICHE DESCRIPTIVE DE L'OPERATION EN BRS / EN PSLA

INTITULE OPERATION :

COMMUNE :

Date agrément de l'OFS :

Typologie	Nombre/type
Type 1	
Type 2	
Type 3	
Type 4	
Type 5	
Total :	

SURFACES :

Surface plancher totale de l'opération :

Surface utile totale :

Surface Habitable totale :

ELEMENTS FINANCIERS :

Prix de la redevance foncière :€/ m² de surface habitable

Prix de vente :

Coût charge foncière :€/ m² HT de surface de plancher

CALENDRIER prévisionnel de l'opération :

Date arrêté de PC :

Date accord de principe du Comité Nationale CDC :

Date compte rendu du comité d'agrément de l'opération en BRS :

Date début commercialisation pour les PSLA et BRS :

OS :

Durée de chantier :

Livraison prévisionnelle :

Date prévisionnelle du comité d'agrément des dossiers des futurs acquéreurs :