

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 15 OCTOBRE 2020**

Délibération
n° 2020.10.304

**Règlement
d'intervention et de
soutien à la transition
énergétique pour la
production nouvelle
de logements locatifs
sociaux au titre de
l'année 2021**

LE QUINZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT à 17h30, les membres du conseil communautaire se sont réunis Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **09 octobre 2020**

Secrétaire de séance : Joëlle AVERLAN

Membres présents :

Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Frédéric CROS, Fadilla DAHMANI, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Karine FLEURANT-GASLONDE, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Fabrice VERGNIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA,

Ont donné pouvoir :

Monique CHIRON à Catherine BREARD, Sophie FORT à Xavier BONNEFONT

Excusé(s) :

Hervé GUICHET, Martine PINVILLE, Valérie SCHERMANN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 15 OCTOBRE 2020

**DELIBERATION
N° 2020.10.304**

HABITAT - PLH

Rapporteur : Monsieur ZIAT

REGLEMENT D'INTERVENTION ET DE SOUTIEN A LA TRANSITION ENERGETIQUE POUR LA PRODUCTION NOUVELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU TITRE DE L'ANNEE 2021

GrandAngoulême mène une politique active de soutien au développement du parc public répondant à la fois aux besoins en logements de la population, aux enjeux de mixité sociale mais aussi aux enjeux d'aménagement et d'attractivité du territoire.

De plus en plus soucieuse des enjeux environnementaux et énergétiques, l'agglomération souhaite à travers ce nouvel appel à projets transitoire encourager le développement d'opérations exemplaires dans l'attente de la nouvelle norme RT 2020.

Le principe d'éco conditionnalité des subventions de GrandAngoulême est renforcé au regard de la qualité de vie (confort de vie, luminosité, qualité air, eau, ventilation, confort d'été...), du respect de l'environnement (sobriété énergétique, réduction des consommations d'eau, matériaux biosourcés...) et de la performance économique (optimisation charges et coûts pour le locataire).

L'objet de la présente délibération est de fixer le cadre d'intervention de GrandAngoulême relatif à sa politique de soutien à l'Habitat public.

L'accompagnement de l'agglomération se fera en faveur du développement d'une offre adaptée aux besoins du territoire, avec la recherche constante d'une optimisation des enveloppes financières allouées.

L'agglomération sera particulièrement attentive aux réponses apportées aux enjeux suivants :

- La priorité sera donnée aux opérations situées sur des communes SRU déficitaires ;
- Une part de la production devra être apportée par la remobilisation de logements vacants (soit 20% des besoins à l'échelle de l'agglomération) ;
- Une mixité sociale et/ou fonctionnelle devra être recherchée systématiquement ;
- L'anticipation de la future RT 2020 avec le label effinergie + permettra une transition vers une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques dans les opérations.

La réforme récente du secteur HLM, lui imposant la redéfinition de son modèle économique a fortement impacté leur capacité d'investissement. Dans ce contexte, il convient de conforter le partenariat entre l'OPH de l'angoumois, office communautaire de GrandAngoulême et l'agglomération afin de renforcer le rôle de l'office comme outil de développement communautaire et de l'accompagner au cœur des différentes réformes.

C'est dans ce contexte et afin de ne pas fragiliser la capacité de production, ni même le potentiel financier de l'organisme, qu'il est proposé d'assurer un soutien financier privilégié au bailleur communautaire.

Le nouveau règlement d'intervention (annexe à la présente délibération) accompagne la production nouvelle de logements locatifs sociaux ainsi que la réalisation de logements et d'hébergement d'urgence :

1. Le soutien à une production nouvelle de logements locatifs sociaux (en dehors des opérations rattachées aux ORU)

Les règles d'intervention se décomposent de la façon suivante :

- une part fixe visant à une meilleure articulation de la production avec les stratégies urbaines,
- une part variable visant à valoriser les opérations qualitatives au montage complexe,
- des dispositions visant à la sécurisation financière de l'opération avec :
 - un soutien renforcé au bailleur communautaire par l'attribution d'une subvention complémentaire de 5 000 € par logement ;
 - un accompagnement de la commune d'accueil (à hauteur minimum de 20% de la subvention de GrandAngoulême).

2. Une attention particulière à la production de logements et hébergements d'urgence

L'accompagnement des publics fragiles et spécifiques constitue un enjeu majeur dû à la précarisation de la population du territoire. Cet accompagnement, passe par le développement de l'offre en logements et hébergements d'urgence, avec la création de haltes de nuits, de lits haltes soins santé ou de toute autre structure adaptée.

En partenariat avec l'agence régionale de santé (ARS) et l'AFUS 16 (acteurs de l'urgence sociale), GrandAngoulême souhaite soutenir le développement de lits haltes soins santé sur son territoire afin d'accompagner les personnes sans domicile suite à une hospitalisation.

Vu l'avis favorable de la réunion préparatoire au conseil du 15 octobre 2020,

Je vous propose

D'APPROUVER le règlement d'intervention de GrandAngoulême tel qu'annexé à la présente délibération,

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitées, à lancer les appels à projets annuels conformément au règlement d'intervention.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES,
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

Certifié exécutoire :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 23 octobre 2020	<u>Affiché le :</u> 23 octobre 2020



POLITIQUE DE L'HABITAT
REGLEMENT D'INTERVENTION DE GRANDANGOULEME
Année 2021

Production nouvelle et logement et hébergement d'urgence

Délibération n°

Conseil communautaire du 15 octobre 2020

PREAMBULE

GrandAngoulême a souhaité à travers ce règlement d'intervention définir les modalités d'accompagnement de sa politique de l'Habitat en faveur du développement d'une offre adaptée en cohérence avec les enjeux du territoire.

Ce règlement d'intervention définit les modalités d'accompagnement de GrandAngoulême pour :

- **La production nouvelle de logements locatifs sociaux;**
- **La production de logements et hébergements d'urgence.**

I) Production de logements locatifs publics (hors ORU)

Les règles d'intervention se décomposent de la façon suivante :

- **une part fixe** visant à une meilleure articulation de la production avec les stratégies territoriales,
- **une part variable** visant à valoriser les opérations qualitatives au montage complexe,
- **des dispositions visant à la sécurisation financière de l'opération** avec :
 - un soutien renforcé au bailleur communautaire par l'attribution d'une subvention complémentaire de 5 000 € par logement ;
 - un renfort de l'accompagnement de la commune d'accueil (à hauteur minimum de 20% de la subvention de GrandAngoulême)

La part fixe, pour une meilleure articulation avec les stratégies territoriales

Pour bénéficier d'une subvention de GrandAngoulême, tout projet doit répondre impérativement aux 4 critères suivants :

- 1. Respect des objectifs de production et de répartition territorialisée (priorité aux communes SRU déficitaires)**
- 2. Enjeux de reconquête urbaine et de centralité urbaine**
- 3. Enjeux de maîtrise des charges, de performance énergétique et de confort dans le logement**

Pour la construction de logements neufs, l'accompagnement de GrandAngoulême est conditionné au minimum à la certification effinergie+ dans l'attente de la nouvelle norme RT 2020.

Pour les acquisitions/amélioration, il sera demandé l'atteinte d'une classe C au minimum.

- 4. Enjeux de mixité sociale**

La part fixe dépend de la nature de chaque opération. L'attribution de points (1 point = 350 euros) se fera à travers le grille d'intervention annexée au présent règlement. Plus un critère est jugé prioritaire, plus il ouvre droit à un nombre important de points.

		Critères	Nb de points	
PART FIXE (pour être éligible, l'opération doit répondre aux 4 critères suivants)	1) Respect des objectifs de production et de répartition territorialisée du PLH			
		PLAI (dans la limite de l'objectif communal identifié + AU avec servitude)	3	
		PLUS (dans la limite de l'objectif communal identifié + AU avec servitude)	1	
		Opération sur une commune SRU déficitaire	3	
		Opération en zone C (en AA ou dans le cadre d'un projet urbain intégré à la centralité) dans la limite des objectifs identifiés dans le PLH	3	
	2) Enjeux de reconquête Urbaine - centralité urbaine PLUI - secteur de projet			
		Reconquête de vacance > 2 ans au dépôt A/R Etat (Source : Fichier THLV-DGFIP)	1	
		Reconquête de vacance > 5 ans au dépôt A/R Etat (Source : Fichier THLV-DGFIP)	2	
		Zone AU avec servitude de mixité sociale ou sur commune SRU	1	
		Friche (site sans utilisé depuis + de 5 ans)	2	
		Centralité urbaine, secteurs de projet et centre bourg (Zones UA, -UF-UJ)	2	
		Opération de densification du bâti existant	2	
	3) Maîtrise des charges, performance énergétique et confort du logement			
	Construction neuve		Construction Effinergie+	2
			Logt passif moins de 15 Kw/an	3
			Logt positif ("Bpos")	4
			Lgt e+c-	4
	Réinvestissement		BBC rénovation	4
			A/A (classe C au DPE minimum)	3
			A/A (Logt Cat. B du DPE)	5
			Confort d'été (test ensoleillement)	1
	4) Opération en mixité sociale			
		Super PLAI (PLAI à loyer abaissé/ bas niveau de quittance) loi EC (1er quartile hors QPV)	Non cumulable	10
		Opération contribuant à la mixité sociale à l'échelle d'un îlot ou d'un bâti		2
	Logement réalisé ds le cadre d'une opération mixte : à l'initiative des bailleurs : locatif/accession / public/privé / mixité fonctionnelle / mixité des publics	2		
	Logement réalisé dans le cadre d'une opération liée à l'application d'une servitude de mixité sociale inscrite au document d'urbanisme (X% de logements locatifs publics) ou % intégré dans une ZAC	4		

La part variable, pour une approche plus qualitative du projet

Pour prétendre à la part variable, l'opération doit répondre à 2 des 3 critères énoncés ci-dessous, à savoir :

- 1. L'effort d'intégration du projet dans son environnement**
- 2. La valorisation de la rénovation du bâti existant**
- 3. Le soutien aux opérations liées aux besoins spécifiques et aux publics fragiles**

Les critères doivent être suffisamment représentés, l'objectif étant de valoriser les opérations au montage complexe.

PART VARIABLE (elle sera versée sous condition qu'au moins 2 critères soit suffisamment représentés)	1) Intégration de l'opération dans son environnement		
	cadre de vie : liaisons douces, aménagement paysagers, stationnement perméable		2
	Difficultés liées à la nature du terrain: Secteur en zonage sismique modérée, fondations spéciales, servitude patrimoniale ZPPAUP...		2
	2) Rénovation du bâti existant : AA ou renouvellement urbain		
	Bati avant 1948		3
	Reconquete étages vacants sur commerces en centralité		4
	Surcoût chantier en centralité (echaffaudage, accessibilité,etc...)		1
	A/A (avec sortie d'insalubrité)		2
	Désamiantage, détermitage		2
	Transformation / Changement d'usage		1
	Travaux d'accessibilité PMR parties communes		2
	Travaux sur façade(s) au-delà du simple nettoyage* : petits travaux (< 2 500 €/logt)		1
	Travaux sur façade(s) au-delà du simple nettoyage* : gros travaux (> 2 500 €/logt)		2
	Démolition / reconstruction		2
	3) Besoins spécifiques ou publics fragiles		
Opération ciblées répondant à des besoins spécifiques		2	
PLAI adapté : habitat à loyers et charges maîtrisées + gestion locative adaptée		2	
Petit logement (T1-T2)		1	
Grand logement (T5 et +)		1	

La sécurisation financière de l'opération

→ Conforter l'accompagnement de la commune

Tout accord de subvention de l'agglomération sera conditionné par la contribution (valorisation, subvention) de la commune d'accueil du projet **à hauteur minimum de 20% de la subvention de GrandAngoulême** (VRD, foncier, autres... hors garanties d'emprunt).

L'engagement de la commune se matérialise par une délibération mentionnant de façon précise les modalités de son accompagnement. Le tableau suivant peut être repris dans la délibération de la commune.

Nom de l'opération	Maitre d'ouvrage	Aide de GrandAngoulême	Participation de la commune (20% de l'aide de GA)	Forme(s) de la participation
				-Mise à disposition de foncier, -Réalisation de travaux (VRD), -Subvention, -(...)

→ Assurer un soutien complémentaire au bailleur communautaire

Afin que la production n'affecte ni le potentiel financier de l'organisme via la mise de fonds propres excessive ni son autofinancement par un recours maximal à l'emprunt une subvention complémentaire est introduite en plus du régime communautaire en vigueur, d'un montant de 5 000 € au logement.

sécurisation financière	Participation de la commune à hauteur de 20 % de la subvention versée (foncier, subvention, VRD, travaux...)
	OPH DE L'ANGOUMOIS subvention complémentaire

Demande de subvention dans le cadre de l'appel à projets

La demande de subvention doit rentrer dans le cadre d'un appel à projets annuel lancé par GrandAngoulême.

Toute demande de subvention doit faire l'objet d'une sollicitation écrite formulée à l'attention de M. le Président de GrandAngoulême et être accompagnée des pièces suivantes :

- Courrier de demande de subvention explicitant le projet ;
- Plan de situation de l'opération ;
- Calendrier prévisionnel de l'opération ;
- Grille de critère remplie (+ justificatifs) ;
- Plan de financement prévisionnel ;
- Bilan d'exploitation prévisionnel.

L'agrément de l'Etat ou l'attestation de dépôt d'agrément sera requis à ce stade d'étude du dossier.

Modalités de versement de la subvention de GrandAngoulême et/ou de la commune d'accueil du projet

Les modalités de versement de la subvention seront précisées dans la convention tripartite entre le bailleur, la commune et GrandAngoulême.

Afin d'avoir un versement des subventions en cohérence avec les avancées des travaux, les versements aux bailleurs s'opèrent de la façon suivante :

Pour les montants de subvention inférieurs à 30 000 € (soit jusqu'à 29 999 €) :

- un premier acompte est versé dans la limite de 30% sur production du justificatif de lancement des travaux (ordre de service) ;
- le solde de 70% est versé à la fin des travaux sur présentation de l'attestation de non opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Pour les montants de subvention supérieurs à 30 000 € :

- un premier acompte est versé dans la limite de 30% sur production du justificatif de lancement des travaux (ordre de service)
- un second acompte, limité à 50% à mi-parcours (construction hors d'air, hors d'eau);
- le solde de 20% est versé à la fin des travaux sur présentation de l'attestation de non opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Le versement de la subvention s'effectuera sur le compte désigné par le bénéficiaire.

A l'issue des travaux un décompte des dépenses, établi et signé par le bénéficiaire, devra permettre de juger de l'exactitude des dépenses réalisées.

II) Logements et hébergements d'urgence

L'accompagnement des publics fragiles et spécifiques constitue un enjeu majeur du territoire dû à la précarisation de la population du territoire.

Cet effort, passe par le développement de l'offre en logements et hébergements d'urgence, avec la création de haltes de nuits, de lits haltes soins santé ou de toute autre structure adaptée.

Production de haltes de nuit

Au regard des obligations réglementaires en matière d'hébergement d'urgence, initialement issues des lois DALO (Droit Au Logement Opposable) de 2007 et MOLLE (MOBilisation pour Le Logement) de 2009, l'agglomération soutient la production de logements et d'hébergements d'urgence sur son territoire (pour mémoire : obligation de disposer d'au moins une place par tranche de 1 000 habitants).

Les haltes de nuit sont des lieux d'accueil de 2 places, pour les sans-abri, accessibles 24h/24 et 365 jours par an. Elles sont destinées à accueillir toute personne, majeure, isolée ou en couple, pour une durée de séjour de 48h à 72h. Les appartements d'urgence sont quant à eux ciblés pour les familles pour une durée de séjour jusqu'à 3 mois environ.

GrandAngoulême, en partenariat avec l'AFUS (Fédération des Acteurs de l'Urgence Sociale, gestionnaire du 115) œuvre au développement de ce type de structure.

Pour rappel, ils seront conventionnés avec l'Etat comme logement public « PLAI » et à ce titre bénéficieront des subventions de droit commun. Ces logements participeront à la production nouvelle de logements publics sur le territoire de l'agglomération. En effet, ils seront comptabilisés dans le décompte des logements sociaux réalisés annuellement au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

La maîtrise d'ouvrage peut être portée par une commune, un bailleur ou une association. La gestion de ces logements sera laissée aux soins de l'AFUS 16, quel que soit le maître d'ouvrage.

Production de lits haltes soin santé

La stratégie de l'ARS d'accès à la santé des personnes en situation de précarité privilégie l'accès aux dispositifs de droit commun. Cependant, face aux risques de ruptures des accompagnements de droit commun mobilisés pour le parcours de vie et de santé des personnes précaires, il est parfois nécessaire de recourir à des dispositifs spécifiques, dont les haltes soins santé font partie.

Les LHSS visent l'accueil de toute personne sans domicile et dont la pathologie ne nécessite pas une prise en charge spécialisée (personnes handicapées ou personnes âgées). Ces structures sont ouvertes 24h sur 24, tous les jours de l'année.

Règles d'interventions

L'intervention de GrandAngoulême :

- Une subvention de GrandAngoulême à hauteur de **10 000 €** (par PLAI) pour les logements et hébergement d'urgence ;

- Une subvention de GrandAngoulême à hauteur de **10 000 € par place** pour les lits haltes soin santé ;

Demande de subvention

Toute demande de subvention doit faire l'objet d'une sollicitation écrite formulée à l'attention de Mr le Président de GrandAngoulême et être accompagnée des pièces suivantes :

- Courrier de demande de subvention explicitant le projet ;
- Plan de situation de l'opération ;
- Calendrier prévisionnel de l'opération ;
- Plan de financement prévisionnel ;
- Bilan d'exploitation prévisionnel.

L'agrément de l'Etat n'est pas requis à ce stade d'étude du dossier.

Modalités de versement de la subvention

Les modalités de versement de la subvention seront précisées dans la convention tripartite entre le bailleur, la commune et GrandAngoulême.

Afin d'avoir un versement des subventions en cohérence avec les avancées des travaux, les modalités de versement aux bailleurs s'opèrent de la façon suivante :

Pour les montants de subvention inférieurs à 30 000 € (soit jusqu'à 29 999 €) :

- un premier acompte est versé dans la limite de 30% sur production du justificatif de lancement des travaux (ordre de service) ;
- le solde de 70% est versé à la fin des travaux sur présentation de l'attestation de non opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Pour les montants de subvention supérieurs à 30 000 € :

- un premier acompte est versé dans la limite de 30% sur production du justificatif de lancement des travaux (ordre de service)
- un second acompte, limité à 50% à mi-parcours (construction hors d'air, hors d'eau);
- le solde de 20% est versé à la fin des travaux sur présentation de l'attestation de non opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Le versement de la subvention s'effectuera sur le compte désigné par le bénéficiaire.

A l'issue des travaux un décompte des dépenses, établi et signé par le bénéficiaire, devra permettre de juger de l'exactitude des dépenses réalisées.

III) APPEL A PROJETS 2021

GrandAngoulême va lancer un appel à projets afin d'accompagner le développement d'une offre adaptée en cohérence avec les enjeux du territoire.

Procédure de l'appel à projets :

- 15 octobre 2020 : Lancement de l'appel à projets;

- 09 novembre 2020 : Date limite réception opérations + grille / co-instruction entre le bailleur et le service habitat
- 26 novembre 2020 : Présentation des projets par les bailleurs en Groupe de travail en présence des élus et DGS des communes, de la DDT et des financeurs potentiels
- Février 2021 : Validation des opérations en Conseil Communautaire dans la limite des crédits annuels.