



Annexe à la délibération communautaire du 11 avril 2023 portant modification du REGLEMENT d'attribution des aides au logement social

(Version initiale du règlement adoptée le 15/12/2020)

Le présent règlement se substitue à celui adopté par délibération n°DEL2020-12-350 portant adoption du régime d'aide au logement social de Guingamp-Paimpol Agglomération.

Le présent règlement concerne les aides dites de droit commun, auxquelles peuvent être adjointes des subventions communautaires mobilisables au titre du fonds d'intervention foncière exceptionnel (FIFE) prévu par les délibérations communautaires :

- D2020-12-349 du 15 décembre 2020 portant adoption Programme Local de l'Habitat et de sa fiche Action n° 2.2 « Favoriser la revitalisation par le portage foncier et l'opérationnalité en centralité » (instauration du IF
- D2022-12- 263 du 20 décembre 2022 précisant les modalités de mobilisation du FIFE.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent qu'aux aides de droit commun, toutefois prises en compte pour le calcul des montants d'aides du FIFE le cas échéant.

ARTICLE 1) BENEFICIAIRES

- **Offices publics de l'habitat (OPH)**
- **Entreprises sociales pour l'habitat (ESH)**
- **Coopératives d'HLM**

Les communes ne sont pas visées par le présent régime d'aide, à l'exception des communes menant des opérations visant une réhabilitation d'un logement communal occupé ou vacant mais encore loué dans les 6 derniers mois qui précèdent la demande faite à l'Agglomération, et sous réserve d'une intégration des logements au circuit des attributions de la Conférence intercommunale du logement. Les autres opérations liées à une offre d'habitat sociale communale existante ou en projet pourront éventuellement bénéficier d'une aide financière de l'agglomération dans les conditions énoncées à l'action 2 du PLH.

ARTICLE 2) OPERATIONS ELIGIBLES

Les opérations éligibles visent la création d'une offre locative sociale nouvelle en neuf ou en acquisition-amélioration, voire en démolition-reconstruction. Les logements visés par la présente délibération sont ceux dits logements familiaux « ordinaires » caractérisés par un bail de droit commun et destinés à des ménages disposant de revenus modestes ou faibles, inférieurs à un plafond de ressources défini en fonction de la composition familiale et du type de financement (PLUS, PLAI, PLS, ...) :

- Opérations de création de logements sociaux neufs ou par acquisition-amélioration
- Opérations d'amélioration énergétique du parc de logements existant, sous réserve de permettre un gain énergétique de 35% entre la consommation énergétique initiale et celle obtenue après réalisation des travaux.

Sont également inclus les logements en accession sociale à la propriété de type PSLA.

Ne sont pas spécifiquement visés par la présente délibération :

- les logement en « résidence » répondant à des besoins et à des publics spécifiques ;
- les logements pour étudiants ;
- les logement foyer pour personnes âgées, pour handicapés ;
- les résidences sociales pour jeunes travailleurs, pour travailleurs migrants, maisons relais et résidences sociales pour ménages en difficulté.

Ces différentes catégories pourront néanmoins faire l'objet de demandes de subvention de manière ponctuelle afin d'être étudiées au cas par cas.

ARTICLE 3) MONTANT DES AIDES COMMUNAUTAIRES

ARTICLE 3.1 - AIDE AUX TRAVAUX

► Création d'un LLS par une construction neuve

Participation Agglo $\leq 7\%$ de la participation opérateur TTC (fonds propres + emprunts) et sous condition d'un apport de fonds propres de l'opérateur $\geq 8\%$ du montant global TTC de l'opération (hors foyers et PSLA)

- 2 500€ / PLAi ; 3 500€ / PLAi-A
- 2 000€ / PSLA avec critère de densité minimum (>20 logements/Ha)
- 2 000€ / PLUS en dent creuse exclusivement (en zone U)

► Création d'un LLS par acquisition-amélioration

Participation Agglo $\leq 12\%$ de la participation opérateur TTC (fonds propres + emprunts) et sous condition d'un apport de fonds propres opérateur $\geq 8\%$ * du montant global TTC de l'opération (hors foyers et PSLA). *15% jusqu'au 24/01/2022

- 10% du coût HT de l'opération par logement,
+ 2 000€ / PLAi ou PLAi-A plafonné à 20 000€ /logement
+ 1 000€ / PLUS, PLS ou PSLA plafonné à 20 000€ /logement

► Démolition-reconstruction

- Participation aux coûts de reconstruction avec les montants d'acquisition-amélioration susmentionnés, appliqués "au logement reconstruit"

Exemple n°1 : 3 petits logements déconstruits pour en recréer un seul impliquent un subventionnement plafonné à 20 000€ pour l'opération.

Exemple n°2 : 1 grand logement déconstruit pour en recréer 3 : 1 logement sera financé en AA, les 2 autres avec le régime « neuf ».

► Réhabilitation

- 1 000€ / logement pour un gain thermique supérieur ou égal à 35%
- 1 200€ / logement pour un gain thermique supérieur ou égal à 45%
- 1 500€ / logement pour un gain thermique supérieur ou égal à 50%
(en kWh EP/m²/an)

ARTICLE 3.2 - AIDE AUX ETUDES D'ACQUISITION-AMELIORATION

- Participation communautaire au coût des études réalisées par les bénéficiaires visés par l'article 1 à hauteur de 1 000€ maximum par logement, sous réserve de justification d'une dépense égale ou supérieure à ce forfait. Cette aide est plafonnée à 3 000 euros par opération.

En contrepartie, les bénéficiaires transmettent le contenu de ces études à l'Agglomération lors de leur finalisation. Si le projet de réhabilitation n'était pas engagé en phase de travaux dans un délai de 24 mois à compter de l'octroi de cette aide, l'Agglomération pourrait transmettre celles-ci à un autre porteur de projet de son choix. Dans ce cas, toute nouvelle aide communautaire liée aux études sur le même périmètre de projet serait en principe exclue dans un nouveau délai de 3 ans courant à partir de cette transmission, sauf modification substantielle de ce périmètre et de la programmation de logements pouvant y être escomptée.

Ces financements sont mobilisables dans la limite du budget d'investissement annuellement consacré. Des financements complémentaires sont également possibles au cas par cas (renouvellement urbain, dureté foncière, ...) à l'entière discrétion de l'Agglomération.

ARTICLE 4) CRITERES D'APPRECIATION DU RESPECT DES OBJECTIFS DU PLH

Guingamp-Paimpol Agglomération se réserve le droit de ne pas attribuer de subventions aux projets dont les dossiers seront considérés comme incomplets ou insuffisamment compatibles avec les politiques d'aménagement de l'espace et de politique locale de l'habitat dans le cadre de son PLH en vigueur, et notamment les objectifs suivants :

- Répondre aux besoins actuel et futurs de logements de manière équilibrée sur l'ensemble des pôles de proximité du territoire, par la production d'une offre nouvelle de qualité et abordable ;
- Favoriser la mixité urbaine en privilégiant un système d'aide favorable à la requalification du bâti dégradé et/ou sous-utilisé au sein des centres-villes et centres-bourgs du territoire ;
- Permettre les opérations de réhabilitation thermique et réduire la précarité énergétique
- Favoriser la mixité sociale au sein des espaces peu (ou pas) couverts par une offre locative sociale, en tenant compte de l'environnement proposé aux profils des futurs locataires : disponibilité d'une offre de transports, existence de services publics, proximité des commerces...
- Intégrer une prise en compte systématique du développement durable
- Assurer une meilleure visibilité dans le temps et dans l'espace sur les opérations programmées par les bailleurs sociaux présents sur le territoire, où en voie de l'être.

Outre une appréciation des projets au regard des enjeux d'aménagement du territoire et de planification, l'Agglomération visera par ailleurs à assurer la production d'une offre sociale nouvelle (ou renouvelée) selon une démarche résolument qualitative. Cette exigence porte ainsi à la fois sur les caractéristiques des logements proposés, et sur le cadre de vie offert aux occupants actuels et futurs du parc social de l'Agglomération. Il s'agira ainsi de répondre de façon qualitative à des besoins individuels (logements décentes, abordables, économes en énergie...) et collectifs (espaces publics, lien social, vie de quartier...).

ARTICLE 5) SUIVI DES OBJECTIFS

Le PLH prévoit de produire 263 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH.

Guingamp-Paimpol Agglomération et les acteurs du logement social se sont appuyés sur une analyse croisée de quatre séries de données pour calibrer le volume de production d'une nouvelle offre locative sociale à l'horizon 2025, ainsi que sa répartition :

- La production locative sociale récente
- Le fichier de la demande locative sociale (FDLS 2017 et 2018)
- Le poids démographique de chaque commune et l'évolution du nombre de résidences principales
- Le nombre de projets connus et identifiés

Sur cette base, la production sera au minimum de **263 logements locatifs sociaux en 6 ans, soit un rythme annuel de 44 logements locatifs sociaux/an.**

Typologies imposées

Les opérateurs devront respecter sur la durée du PLH les objectifs partagés suivants :

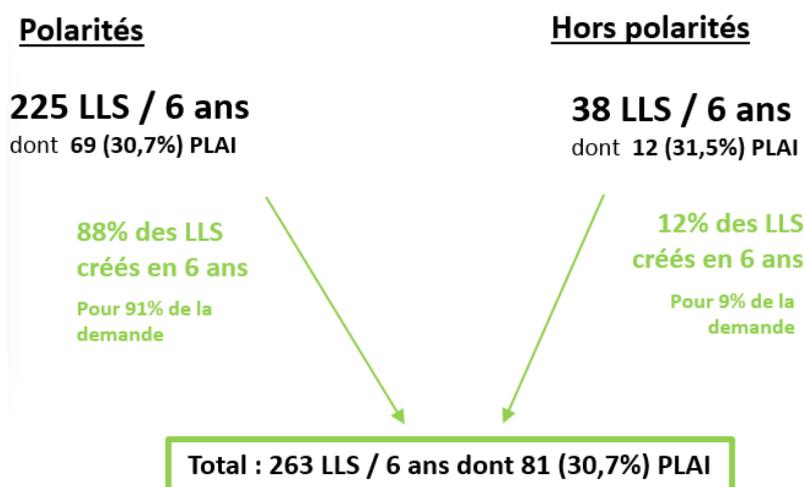
- **Un pourcentage de logements sociaux obtenus à partir de l'existant au minimum de 40% de l'offre (re)créée.**
- Un financement des opérations comprenant un **minimum de 30% de logements « très sociaux », financés en PLAI dont 6 PLAI-A**, logements adaptés aux personnes qui cumulent les difficultés financières et sociales.

Le PSLA, produit social dit de location-accession pourra se substituer aux PLUS et PLAI dans l'objectif global de produire 263 logements à l'horizon 2025, dans le respect des indications de typologies ci-dessus. L'objectif est de 12 PSLA.

Le diagnostic a démontré un faible intérêt à produire des logements financés en PLS sur le territoire communautaire étant donné les ressources des demandeurs et les prix des transactions immobilières.

Territorialisation des opérations

Il est souhaitable que l'ensemble des opérateurs sociaux propriétaires ou gestionnaires recensés sur le territoire communautaire veillent aux objectifs partagés définis par le PLH :



Programmation sur les pôles

Alors que la demande locative sociale recensée au sein des 15 polarités représente 91% de la demande, la production qui leur est affectée représentera 225 logements locatifs sociaux, soit 88% de l'objectif d'en créer 263 à l'issue du PLH.

Communes POLES	PLUS	PLAI	total LLS
BOURBRIAC	2	1	3
CALLAC	2	1	3
BÉGARD	13	5	18
BELLE-ISLE-EN-TERRE	2	1	3
LOUARGAT	4	1	5
PAIMPOL	13	6	19
PLOUBAZLANEC	12	5	17
PLOUÉZEC	5	2	7
PONTRIEUX	2	1	3
GRÂCES	5	3	8
GUINGAMP	57	25	82
PABU	9	4	13
PLOUISY	4	2	6
PLOUMAGOAR	18	8	26
SAINT-AGATHON	8	4	12
	156	69	225

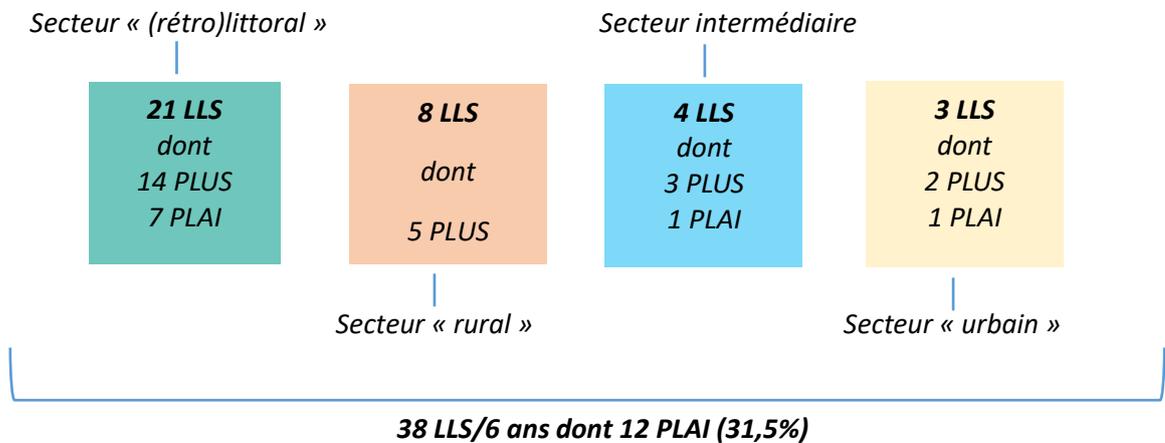
Programmation en dehors des pôles

Sur les 42 autres communes, la demande en logement social est plus faible avec un taux cumulé de 9% des demandes de logement recensées en 2017 et 2018 sur l'agglomération.

La programmation locative sociale est ainsi fixée à 38 logements supplémentaires à atteindre à l'horizon 2025 soit 12% de l'offre globale à produire (pour rappel de 263 LLS). Guingamp-Paimpol Agglomération entend ainsi :

- mieux répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic, notamment à partir des revenus moyens recensés sur le territoire,
- permettre une « revitalisation » avec des projets identifiés et une capacité avérée des opérateurs à jouer un rôle au sein des centralités, notamment par le biais d'acquisitions-amélioration.

La demande locative sociale restant modérée dans ces 42 communes, la programmation locative sociale 2020-2025 pour ces dernières fait l'objet de la sectorisation suivante :



ARTICLE 6) PRESENTATION DES DOSSIERS DE DEMANDE DE SUBVENTION

ARTICLE 6.1 - DEMANDES D'AIDE AUX TRAVAUX

Afin que l'instruction des demandes d'aides adressées à Guingamp-Paimpol Agglomération soit facilitée, un cadre de lecture unique suffisamment précis doit permettre d'étudier la bonne compatibilité des projets avec la politique de logement social souhaitée par l'Agglomération, et favoriser ainsi un accord de financement.

Pour bénéficier de cet accord préalable, les opérateurs sociaux devront ainsi déposer à Guingamp-Paimpol Agglomération, outre l'ensemble des pièces prévues par l'arrêté du 26 août 2005 paru au

Journal Officiel (JO) du 28 août 2005 modifié par l'arrêté du 19 janvier 2006 paru au JO du 31 janvier 2006 :

- Une fiche de présentation des projets mise chaque année à leur disposition par Guingamp-Paimpol Agglomération, dûment renseignée :
 - une présentation succincte de l'opération et de ses caractéristiques par rapport à son insertion et aux enjeux de développement durable
 - le nombre de logements de l'opération, y compris privés
 - leur typologie (T1, T2...) et leur surface habitable
 - la ventilation des logements selon leur occupation future (PLAI, PLUS, PLAI-A, PSLA, PLS...)
 - les logements accessibles aux PMR
 - le plan de financement prévisionnel de l'opération
 - une grille d'analyse qualitative
- Une attestation de non-commencement des travaux valable le jour de la demande de financement
- Le tableau de programmation DREAL/DDTM de l'année précédant celle de la demande (N-1), mis à jour à la date de demande de financement des projets (année N) en indiquant les éventuelles évolutions du projet : nombre de logements, typologie, retard des mises en chantier, etc.

Les dossiers complets seront adressés à l'Agglomération par voie dématérialisée.

ARTICLE 6.2 - DEMANDES D'AIDE AUX ETUDES D'ACQUISITION-AMELIORATION

Les bénéficiaires :

- Adressent la demande d'aide à l'Agglomération par voie dématérialisée en indiquant l'adresse du projet, périmètre cadastré, le nombre de logements en acquisition envisagés (ou des estimations basse/haute), ainsi que les montants sollicités en application de l'article 3.2. *NB : Les montants qui y sont indiqués ne pourront porter, au stade de la demande de paiement, que sur les seuls logements in fine produits en acquisition-amélioration une fois les travaux réalisés.*
- Adressent le cahier des charges de ces études, et en cas de réalisation d'une étude en régie, un document précisant les éléments de rendus. En cas d'insuffisance manifeste pour ces derniers (faisabilité économique, opportunité environnementale, sociale, urbaine...), l'Agglomération se réservera le droit de ne pas octroyer d'aide aux études.
- S'engagent à transmettre le rapport final de ces études à l'Agglomération, pour pouvoir bénéficier du versement de l'aide communautaire y afférente. Le contenu de ce rapport devra respecter les éléments attendus aux alinéas précédents, et préciser un calendrier prévisionnel pour la phase de travaux, dans le cas contraire préciser la suite donnée par le porteur de projet (ou un document l'accompagnant afin de préciser ses intentions au regard des conclusions du rapport).

Si le projet de réhabilitation n'était pas engagé en phase de travaux dans un délai de 24 mois à compter de l'octroi de cette aide, l'Agglomération pourra transmettre le contenu de ces études à un autre porteur de projet de son choix. Dans ce cas, toute nouvelle aide communautaire liée aux études sur le

même périmètre de projet serait en principe exclue dans un nouveau délai de 3 ans courant à partir de cette transmission, sauf modification substantielle de ce périmètre et de la programmation de logements pouvant y être escomptée.

ARTICLE 7) INSTRUCTION DES DEMANDES ET PLANIFICATION DES PAIEMENTS

ARTICLE 7.1 - SUIVI DES DEMANDES D'AIDE AUX TRAVAUX

Il convient, eu égard aux orientations et au programme d'action du PLH, que chacun des opérateurs sociaux éligibles aux subventions communautaires respecte les dispositions du PLH suivantes :

- un maximum de 60% des logements faisant chaque année l'objet d'une demande de subvention seront issus de la construction neuve (équilibre opérationnel). Cette répartition entre neuf et production à partir de l'existant fera l'objet, chaque année, d'un examen au sein du rapport annuel du PLH imposé par le Code de la Construction et de l'habitation.
- un minimum de 30% des logements faisant chaque année l'objet d'une demande de subvention seront « très sociaux » (financés en PLAI).

Guingamp-Paimpol Agglomération se réserve le droit de ne pas attribuer de subventions à des projets dont les opérateurs ne respectent pas les équilibres opérationnels ou territoriaux susmentionnés. Guingamp-Paimpol Agglomération se réserve le droit de ne pas attribuer de subventions aux projets dont les dossiers seront considérés comme incomplets ou insuffisamment compatibles avec les politiques d'aménagement de l'espace et de politique locale de l'habitat qu'elle entend mener sur son territoire.

Les aides financières sont attribuées dans la limite des enveloppes annuellement réservées à cet effet.

Toute modification substantielle du projet pour lequel une aide est sollicitée devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Les opérations éligibles à une aide communautaire font l'objet d'une délibération communautaire. En cas de non démarrage des travaux dans un délai de 2 ans à compter de cette dernière, Guingamp-Paimpol Agglomération pourra prononcer la caducité de celle-ci.

Les demandes de paiement de subvention par les bénéficiaires des aides aux travaux se feront après réalisation des opérations, sur présentation :

- **d'une déclaration d'achèvement des travaux**
- **d'un état des dépenses certifié exact,**
- **du plan de financement définitif de l'opération**
- **pour les opérations de réhabilitation : l'étude thermique réalisée par un bureau d'études avant et après travaux.**
- **Pour les opérations d'acquisition-amélioration, de la copie de l'acte de vente des logements financés.**

Il est toutefois possible pour les bénéficiaires de demander une avance de subvention égale à 50% des montants d'aide octroyés par délibération communautaire sur présentation de documents permettant de justifier pleinement du lancement des opérations de travaux (ordres de services, etc.).

En cas de mobilisation du FIFE, il sera également possible de solliciter une avance dont le montant correspondra soit au montant des aides de droit commun, soit au montant du FIFE, sous condition de présenter cette avance en prenant en compte le plus fiable des deux montants, et l'autre lors de la demande de solde.

Le solde de la subvention pourra être demandé en fin d'opération de travaux, sur présentation des documents susmentionnés.

ARTICLE 7.1 - SUIVI DES DEMANDES D'AIDE AUX ETUDES D'ACQUISITION-AMELIORATION

Le versement de l'aide communautaire aux études d'acquisition-amélioration est conditionné par la réception par l'Agglomération du rapport d'études complet commandé par le bénéficiaire des aides. Celui-ci devra faire apparaître les éléments précisés au 6.2 (demande d'engagement).

Une fois le dossier de demande de paiement ainsi réputé complet, le délai de versement de l'aide aux études sera à la libre appréciation de l'Agglomération et cela jusqu'à 12 mois, selon les crédits communautaires annuellement alloués aux aides au logement social (autorisation de programme AP04 « parc public ») et leur disponibilité au moment de la demande.

ARTICLE 7.3 - DISPOSITIONS GENERALES

Les bénéficiaires des aides présentent leurs demandes d'engagement de subvention et de paiement par courrier, en doublant cet envoi de façon dématérialisée.

Les dossiers de demande de paiement, à déposer sur la plateforme CHORUS PRO, feront systématiquement l'objet d'un envoi préalable par mail à l'attention du service compétent en matière de logement et d'habitat au minimum 10 jours ouvrés avant dépôt sur la plateforme.

La programmation locative sociale fera l'objet d'un suivi continu des services de l'Agglomération au travers des rapports annuels du PLH, et dans le cadre du pilotage de la Conférence intercommunale du logement (CIL). Ce suivi portera notamment sur :

- L'analyse des besoins en offre locative sociale en continu et d'une concertation avec les bailleurs dans la programmation et les différents outils de suivi du parc : OPS, CUS, PSP...
- La répartition conforme à l'analyse des besoins et des éléments de la commission intercommunale d'attribution (CIA).

Afin de mener à bien ce suivi, les bénéficiaires des aides prévues par le présent règlement s'engagent à transmettre à l'Agglomération toutes les données générales utiles en leur possession (dans le respect des libertés individuelles du type RGPD).