Règlement d'Intervention en matière de logement social

Le présent règlement d'intervention a pour objet de définir les modalités d'attribution et le montant des aides financières accordées par la Communauté d'Agglomération Bergeracoise au titre de sa politique de l'habitat visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Règles générales

Les aides de la Communauté d'agglomération Bergeracoise ne sont pas de droit. Elles devront nécessairement faire l'objet d'une demande selon les modalités décrites dans le présent règlement.

Les instances communautaires (commissions, bureau, conseil) décident de leur opportunité et de leur attribution définitive au cas par cas, en vue d'assurer une transparence concernant la destination des aides. Certains dispositifs pourront toutefois faire l'objet d'une délibération générale validant le principe de l'aide financière.

Sauf conditions particulières, le présent règlement s'applique sur l'ensemble du périmètre de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise. En cas d'adhésion de nouvelles communes à l'EPCI, leur territoire sera immédiatement rendu éligible aux aides proposées.

Article 1 – Opérations éligibles

Les bénéficiaires d'aides financières en matière de logement social sont les communes membres par le biais d'un fonds de concours et les bailleurs sociaux (OPAC, SAHLM…) via une subvention d'investissement.

L'aide doit nécessairement avoir pour objet de financer la création de logements sociaux destinés à la location via la construction de nouveaux logements ou la réhabilitation de bâtiments.

Les projets prioritaires sont :

- Les projets de construction situés sur des communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (Bergerac, Prigonrieux…) ;
- Les projets de réhabilitation initiés par les communes membres et qui participent à la revitalisation des centre-bourgs et à la lutte contre la vacance ;
- Les projets de réhabilitation faisant l'objet d'une Résorption de l'Habitat Insalubre ;
- Les projets ayant une dimension environnementale : label « très haute performance énergétique », utilisation d'un système de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire performant, utilisant une énergie renouvelable pour le chauffage et/ou la production d'eau chaude…

Cependant, toute opération peut être éligible si elle a pour but de créer ou réhabiliter du logement social locatif sur le territoire de la CAB.

La CAB se réserve le droit de ne pas accorder d'aides dans l'hypothèse d'insuffisance de crédits budgétaires.

Article 2 – Montant de l'aide

Le montant est limité à 3000€/ logement aussi bien dans le cadre de la construction que de la réhabilitation de logements sociaux.

Le montant total de l'aide attribuée au porteur de projet ne pourra excéder la part de financement supportée par celui-ci, autres subventions déduites. Le respect de la condition du financement majoritaire par le bénéficiaire de l'aide doit, dans ces conditions, être apprécié par référence au coût hors taxe de l'opération.

Si l'Etat participe au financement direct du projet, le montant des aides publiques ne peut être supérieur à 80% du montant prévisionnel total du financement.

Dans le cas où la dépense réelle engagée s'avère inférieure au montant total initialement prévu, l'aide est révisée en proportion du niveau d'exécution constaté, par application du pourcentage de la dépense subventionnable.

Dans le cas où les cofinancements réellement notifiés s'avèrent supérieurs à l'estimation, le fonds de concours est révisé en proportion du niveau d'exécution constaté par application du taux de participation financière de la CAB, au plus égal à celle du bénéficiaire (subventions déduites).

Article 3 – Pièces constitutives du dossier

Un dossier de demande de soutien financier doit être fait pour chaque projet au plus tard en phase APD (Avant-Projet Détaillé).
Le dossier est à adresser à :

Service Habitat
Communauté d'Agglomération Bergeracoise
Domaine de la Tour
« La Tour Est » CS 40012
24112 Bergerac

Le dossier de demande d'aide financière doit être composé :
- du dossier de candidature complété et signé ;
- de la délibération du Conseil Municipal / l'Accord du Conseil d'Administration ;
- d'un devis détaillé descriptif et estimatif des travaux si réhabilitation ;
- de plans et croquis nécessaires à la compréhension du dossier ;
- du plan de financement.

Pour les bailleurs sociaux, l'octroi d'une aide financière est subordonné à la signature d'une convention entre le bailleur et l'intercommunalité, au titre de ses droits de réservation.

Pour les communes membres, l'octroi de l'aide financière est, quant à elle, subordonné au conventionnement du logement en tant que logement social. Une copie de ce justificatif devra impérativement être transmise à la Communauté d'Agglomération (financement type « PALULOS », type « sans travaux », etc.).

Article 4 – Date de dépôt des dossiers

Une date de dépôt des dossiers sera fixée chaque année. Cependant, des dossiers supplémentaires qui arriveraient hors de la date annoncée pourront être étudiés en fonction des capacités financières de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise.

Article 5 – Modalités d'attribution

Après analyse des demandes par la commission « Urbanisme et Logement », l'aide devra donner lieu à délibération adoptée à la majorité simple du conseil communautaire. Une convention sera signée entre la CAB, la commune et/ou le bailleur social (le cas échéant).

Article 6 – Délai exécutoire

Le bénéficiaire de l'aide doit commencer l'opération dans un délai de 2 ans à compter de la date de notification de la convention.

Au-delà, le bénéfice de l'aide devient caduc, sauf demande écrite de prolongation formulée par le bénéficiaire 6 mois avant l'échéance du fonds de concours, et qui sera examinée par le conseil communautaire.

Le bénéficiaire produit à cet effet le premier acte juridique passé pour la réalisation de l'opération ou l'ordre de service délivré aux prestataires exécutant les travaux avant la date d'expiration de l'aide.

Le bénéficiaire de l'aide doit achever l'opération dans un délai de 4 années à compter de la date de notification de la convention.

Toutefois, le bénéficiaire peut demander un démarrage de travaux anticipé par dérogation, avant notification de la convention.

Article 7 – Engagement du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à faire mention de la participation de la CAB dans toutes les actions d'informations et de communication qu'il mène : par la mention explicité de la participation de la CAB

sur tous les supports papiers ou numériques que le bénéficiaire met en œuvre, par l'apposition en bonne place du logotype de la CAB sur tous les éléments de communication, par l'association de la CAB lors de toute action de relations publiques visant à promouvoir l'opération financée.

Le bénéficiaire réalisera notamment un panneau de chantier avec le logo de la CAB.
L'utilisation du logo de la CAB doit être faite conformément à la charte graphique éditée par la CAB.

Le bénéficiaire s'engage également à associer la CAB aux différentes phases du projet : lancement, réunion de chantier, réception des travaux…

Article 8 – Modalités de versement de l'aide

Le versement interviendra en 2 phases :

- 70% de la subvention dès réception du premier ordre de service
- 30% de la subvention dès réception de la déclaration d'achèvement des travaux.

Le bénéficiaire s'engage à :

1- Communiquer à la CAB :
   - la date de commencement d'exécution de l'opération ;
   - la copie des notifications de subvention pour ajustement éventuel du montant de l'aide tel que prévu à l'article 2 ;
   - toutes pièces justificatives et informations nécessaires au versement de l'aide aux échéances définies à l'article 7.

2- Poursuivre les études et/ou travaux programmés jusqu'à leur terme.

Article 9 – Contrôle de l'administration

Le bénéficiaire s'engage à faciliter, à tout moment, le contrôle par la CAB de la réalisation de l'objectif, notamment par l'accès à toute pièce justificative de dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile.

Un contrôle pourra être réalisé par la CAB, en vue de vérifier de l'exactitude des documents fournis.

Article 10 - Avenant

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs de l'opération.

Article 11 – Résiliation de la convention

En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des engagements respectifs inscrits dans la convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Article 12 – Règlement des litiges

En cas de litige, quant à l'application de la convention, les parties conviennent de recourir à la compétence du Tribunal Administratif de Bordeaux.