



DISPOSITIF D'AIDE A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ACCESSIBLES

.....

REGLEMENT

CONTEXTE :

Territoire attractif à proximité immédiate de la métropole Lilloise, la Communauté de communes Pévèle Carembault souffre d'une pression foncière importante ne favorisant pas l'accès au logement pour tous. Or, en 2011, 45 % des ménages du territoire étaient éligibles au Logement Locatif Social dont 20 % au PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration destiné aux ménages les plus modestes et qui rencontrent des difficultés à accéder à un logement de manière durable).

C'est pour cette raison que le Conseil Communautaire a voté le 21 septembre 2015, l'intégration, dans ses statuts, en « compétence optionnelle/politique du logement et du cadre de vie », l'accompagnement d'opérations d'intérêt communautaire permettant d'ajuster l'offre de logements aux besoins du territoire.

Ce vote a été complété, par délibération en Conseil Communautaire du 29 février 2016, puis par délibération en date du de la validation de ce présent dispositif d'aide à la création de logement accessible sur le territoire de la Communauté de communes Pévèle Carembault.

A ce titre, la collectivité souhaite mettre en place un dispositif en faveur de la construction de logements locatifs sociaux et de l'accession à la propriété pour permettre d'offrir du logement abordable, en particulier à destination des jeunes ménages et des personnes âgées.

Ce dispositif consiste en une aide financière directe au bailleur social, aide attribuée par construction de logement ou réhabilitation de bâtiment, sur une opération respectant des critères préalablement définis dans ce présent règlement.

1. MODALITES DU DISPOSITIF

Les modalités de ce dispositif se déclinent comme suit :

1.1 Instruction : Commission d'engagement des aides aux logements :

Une commission est chargée d'examiner les dossiers de demande d'aide à la construction de logement social sur le territoire.

Un appel à projet sera émis en début d'année à destination des communes pour programmer les deux sessions annuelles, pré instruire les dossiers et favoriser la collaboration entre le bailleur, la commune et la communauté de communes.

La commission d'engagement des aides aux logements se réunira deux fois par an, à raison d'une session en juin et d'une autre session en novembre.

Elle est composée de :

Monsieur Jean Luc Detavernier, Président de la Communauté de communes Pévèle Carembault,

Monsieur Luc Foutry, Vice Président à l'Aménagement de la Communauté de communes,

Monsieur Marcel Procureur, maire de la commune d'Herrin

Monsieur Yves Lefebvre, maire de la commune de Saméon

Monsieur Minier, Directeur du pôle aménagement

Madame Fourmestraux, Directrice adjointe du pôle aménagement

Le Maire de la commune concernée par le projet sera invité à présenter, accompagné du bailleur si besoin, le projet de logements devant la commission d'engagement des aides aux logements.

1.2. Budget alloué au dispositif

La commission d'engagement des aides aux logements dispose d'une enveloppe de 800 000 € sur 4 ans à répartir sur une base souhaitée de :

- limitation à 10 logements par commune
- ajustement du financement annuellement en fonction des demandes en restant dans l'enveloppe globale des 800 000 € allouée au dispositif.

Chaque projet de construction de logement(s) respectant les critères de ce présent règlement sera éligible pour les logements construits ou **réhabilités** en PLUS, PLS, PLAI et accession sociale (y compris PSLA location-accession).

Dès que l'enveloppe budgétaire annuelle allouée au dispositif est épuisée, le candidat potentiel sera invité à déposer son dossier de demande d'aide pour l'année suivante.

~~Néanmoins, le dispositif propose une éligibilité des dossiers jusqu'à l'ouverture du chantier (même si le permis de construire a été déposé ou accordé).~~ Les dossiers ne pourront pas être instruit en cas de permis de construire déjà déposé.

Il convient enfin de préciser que la commission d'engagement privilégie les petits projets pour lesquels l'équilibre financier recherché est plus difficile et favorise les communes où il n'y pas encore eu d'opération, là où les bailleurs ne se positionnent pas (excepté Thumeries).

1.3. Caractère cumulable du dispositif

La commission en charge de l'instruction des dossiers devra également suivre la programmation décidée par la Préfecture en matière de construction de logement social. La participation de la Communauté de communes viendra donc s'ajouter à l'aide à la pierre de l'État.

L'aide accordée pourra également être cumulable aux dispositifs d'aide à la création de logements proposés par le Département du Nord à savoir la « prime aménagement » et la « prime à l'innovation sociale ».

2. CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de demande d'aide financière devra comporter les éléments suivants :

2.1. Partie administrative :

- documents permettant au candidat de décliner son identité,
- sa dénomination sociale,
- son capital social,
- son siège social,
- ses coordonnées complètes,
- son RIB
- le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement de construire,
- sa capacité financière : chiffre d'affaires global sur 3 dernières années, l'extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés, au répertoire des métiers ou équivalent.

2.2. Partie technique :

- plan de situation permettant de localiser le terrain d'assiette de l'opération
- plan masse permettant d'appréhender l'opération d'aménagement dans son ensemble l'implantation des logements, les aménagements extérieurs et le fonctionnement global du site
- plan intérieur des logements comprenant la superficie des pièces, les agencements et les typologies des logements
- photo du site sans construction
- illustration permettant de visualiser le site avec les constructions et l'intégration paysagère du projet
- plan de financement du projet

3. CONDITIONS D'ELIGIBILITE AU DISPOSITIF

2 catégories de communes sont à distinguer pour l'obtention du financement :

- les communes de plus de 3500 habitants
- les communes de moins de 3500 habitants

3.1 Les communes de plus de 3500 habitants

3.1.1 Aide de 2500 €/ logement

Le dossier déposé permettra à la commission d'engagement des aides aux logements d'évaluer l'éligibilité du projet au dispositif de financement à travers les critères suivants :

- conformément à la commande politique, le bailleur devra s'engager à attribuer les logements au public cible visé par Pévèle Carembault à savoir les jeunes ménages et les personnes âgées du territoire pour favoriser leur implantation, en accord avec le maire de la commune concernée.

Il est entendu que le couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans constitue un jeune ménage au sens de l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM.

- le bailleur devra proposer des typologies du/des logements et des aménagements intérieurs adaptés au public ciblé par la commune (taille des logements et des pièces, accessibilité PMR. ...) Partant de cette condition d'attribution, la commission a entériné la non recevabilité des logements T4 non appropriés pour les jeunes ménages et les personnes âgées.

- dans le cas d'un achat en VEFA par le bailleur à un promoteur, le bailleur devra faire sa demande d'aide dès la signature de l'acte d'achat du bien et démontrer en quoi l'aide demandée participe à la réalisation des différents critères d'éligibilité au dispositif

3.1.2. Aide de 5000 €/ logement

L'aide sera portée à 5000 euros par logement pour l'intégration de ces critères cumulés :

- obtention de la labellisation « passif » et de l'atteinte des 4 critères de performance :

.15 kWh/m²/an pour le chauffage

. ne pas dépasser un besoin en énergie primaire de 120 kwh/m²/an pour tous les usages (eau, électroménager...)

. Étanchéité à l'air : soit inférieur à 0.6 volume /heure d'air

. Température intérieure pas plus de 25 degrés plus de 36 jours par an (10%)

- mise en place d'un dispositif solaire :

Solaire thermique pour la production d'eau chaude à l'année et/ou le chauffage

Photovoltaïque : avec engagement sur l'utilisation du surplus de la production électrique

3.2 Les communes de moins de 3500 habitants

3.2.1 Aide de 2500 €/ logement

Une aide de 2500 €/ logement sera apportée dans le cadre du respect des critères d'éligibilité énoncés au 3,1,1, à savoir de répondre aux attentes en logements des personnes âgées et des jeunes ménages.

3,2,2 Aide de 5000 €/ logement

Le projet de territoire de Pévèle Carembault se décline en 5 items : territoire connecté, territoire en transition énergétique, territoire familial, terre d'entrepreneurs et campagne vivante.

L'aide sera portée à 5000 €/ logement si, en plus des critères énoncés au 3,1,1, le projet répond à d'autres critères déclinés ci dessous.

L'opération financée devra répondre au minimum a 1 des 3 items du projet de territoire de Pévèle Carembault de la façon suivante :

- Dispositif répondant à l'item « Territoire connecté » : l'opération sera accessible, elle sera réfléchi en amont avec les élus communaux, des liaisons douces permettront d'accéder aux arrêts de bus, aux gares, aux centres bourg. L'opération prendra en compte le stationnement vélo et les possibilités de recharge de voiture électrique.

- Dispositif répondant à l'item « Territoire en transition écologique » : les logements seront équipés d'un dispositif de production d'énergie solaire. Selon les caractéristiques de l'opération, le dispositif sera soit solaire thermique (eau chaude et plancher chauffant) soit photovoltaïque (avec démonstration de l'utilisation du surplus de production le cas échéant).

L'opération devra également répondre a deux des quatre critères de performance :

.15 kWh/m²/an pour le chauffage

. ne pas dépasser un besoin en énergie primaire de 120 kWh/m²/an pour tous les usages (eau, électroménager...)

. Étanchéité a l'air : soit inférieur à 0.6 volume /heure d'air

. Température intérieure pas plus de 25 degrés plus de 36 jours par an (10%)

En option, les logements comprendront une isolation par l'extérieur et/ou une réflexion sur les matériaux de construction biosourcés.

- Dispositif répondant à l'item « Campagne vivante » : les logements seront équipés d'un système de domotique favorisant la sécurité des personnes, en particulier dans le cadre du vieillissement de la population communale.

Il s'agira de mettre en place des dispositifs d'appel (bracelet ou autre), de déclaration de chute (capteurs au sol), de détecteur de mouvement permettant de mettre en sécurité une personne seule. Il s'agira également de favoriser l'automatisation énergétique du logement (coupure automatique du gaz, de l'électricité, gestion de la consommation) et de visualiser les consommations.

L'automatisation permettra également de mettre en sécurité les habitants par la mise en place d'un système d'alerte (détection incendie, coupure du gaz si fuite + prévenir les services pompiers).

En option, l'aménageur pourra proposer un système favorisant les relations sociales des personnes (exemple : plateforme sur un support tablette ou télévision pour visualiser horaires de bus).

Pour cet item, le bailleur devra également donner le budget de fonctionnement de l'équipement pour la surveillance et l'animation.

4. CALENDRIER DU DISPOSITIF ET ÉLÉMENTS A FOURNIR PAR LE CANDIDAT :

- Après avis favorable de la commission d'engagement des aides aux logements, 50 % du montant de la prime sera payée après transmission, par le bailleur, des documents suivants :

. permis de construire accordé

. résultats d'appel d'offre pour la construction du (des) logement(s)

. de l'ensemble des documents permettant de justifier son engagement (déclaration d'ouverture de chantier, cerfa réglementation thermique....)

- La Communauté de communes procédera ensuite au versement du solde de la prime au bailleur à la fin de la construction du (des) logement(s) et à l'obtention de la déclaration

d'achèvement de travaux et des documents suivants :

- bail signé des deux personnes formant le jeune ménage
- ou bail signé de la (des) personne (s) âgée (s)
- labellisation « passif » le cas échéant
- tout document attestant du respect des critères d'éligibilité aux aides décrits ci dessus.

Le bailleur devra s'engager à respecter, lors des attributions des logements financés, le logement prioritaire des jeunes ménages et des personnes âgées.

Dans le cas où le bailleur ne respecterait pas la transmission de ces documents, il sera contraint de rembourser le premier solde à la Communauté de communes Pévèle Carembault dans un délai de 15 jours après mise en demeure.