

**REGLEMENT  
COMMUNAUTAIRE  
D'ATTRIBUTION DES AIDES  
A DESTINATION DES  
PORTEURS DE PROJETS  
D'HABITAT SOCIAL**

Le présent règlement a pour but de détailler les aides mises en place par l'agglomération à destination des porteurs de projets d'habitat (bailleurs sociaux, communes...), inscrites dans le plan d'actions du Programme Local de l'Habitat 2020-2026 (PLH). Il précise notamment leurs modalités d'attribution et de versement.

Ne figure que les aides déjà en place. Ce règlement a donc vocation à être complété au fur et à mesure de la mise en œuvre des dispositifs prévus au titre du PLH.

**Orientation 2 - Développer et diversifier l'offre en logement abordable**

Action 2.1 – Soutenir la production de logements locatifs sociaux

Action 2.4 – Soutenir l'accession sociale à la propriété

**Orientation 3 - Répondre aux besoins dits spécifiques**

Action 3.2 – Hébergement

**Orientation 6 - Mettre en œuvre le volet foncier**

Action 6.5 - Acquérir du foncier pour réaliser des opérations d'habitat social

## ORIENTATION 2 - Développer et diversifier l'offre en logement abordable

### Action 2.1 - la production de logements locatifs sociaux

Il s'agit d'aides forfaitaires, variables en fonction du type de loyer pratiqué (PLAi-PLUS), de la nature de l'opération (construction neuve et acquisition-amélioration) et de la commune d'implantation du projet.

#### ❖ Bénéficiaires

- Les organismes d'habitation à loyer modéré (Article L 411.2 du CCH)
- Les communes

#### ❖ Opérations éligibles

Sont éligibles les logements agréés par l'Etat, à loyer social (PLUS) et très social (PLAi et PLAI Adapté), réalisés en construction neuve et en acquisition-amélioration, hors structures d'hébergement. Le prix d'acquisition en VEFA est plafonné à 2 180€HT, date de validation du PLH (même montant que celui du Département).

Cas particulier : Les opérations 100% PLAI adaptée ou 100% PLAI/PLAI adaptés ne sont pas finançables.

#### ❖ Montant des aides

Aides financières forfaitaires au logement		
	Zones A et B1	Zone B2
PLAI	1 500€	2 000€
PLUS	3 500€	4 500€
Bonification - Opération en Maitrise d'Ouvrage Directe		
PLAi adapté	De 900€ à 1190€/logement	
Acquisition amélioration	Fond dédié de 50 000€	
Opération <10 logements	500€/logement	

#### Précisions sur les bonifications

##### PLAi adapté

Pour une même opération :

- Le nombre de PLAi classiques est à minima égal à celui des PLAi adaptés,
- La répartition des typologies entre PLAi et PLAi adapté doit être équilibrée (ex : l'opération comprend des T2 et des T3, éviter que les T2 soient tous en PLAi et inversement)

L'aide varie selon la typologie du logement et la commune concernée.

Communes éligibles	Cible	Aide financière forfaitaire au logement
Thonon	T5	1 000 €
Pôles structurants et/ou SRU Hors Thonon*	T1-T2	900 €
	T4 et plus	1 190 €
<b>Total</b>		

\*Allinges, Bons, Douvaine, Sciez, Perrignier, Veigy

##### Acquisition-amélioration

Le plan de financement devra mettre en évidence le déficit de l'opération. Le montant de la subvention complémentaire attendue devra également être précisé.

## ❖ Répartition des modes de financement

Répartition des modes de financement	PLAI	PLUS	PLS
Thonon	35%	55%	10%
Allinges, Anthy, Bons, Douvaine, Chens, Loisin, Margencel, Massongy, Messery, Perrignier, Sciez, Veigy.	30%	60%	10%
Reste des communes	25%	55%	20%
<b>Total</b>	<b>30%</b>	<b>57%</b>	<b>13%</b>

┌──────────┐
┌──┐  
A minima
A maxima

Dans tous les cas, cette répartition est à moduler en fonction des caractéristiques de l'opération, de l'évolution des besoins de la commune, ainsi que du Document Cadre d'Orientation et de la Convention Intercommunale d'Attribution.

## ❖ Particularité pour certaines communes sur les typologies de logements.

Communes en périphéries de Thonon*	Communes SRU	Cervens, Excenevex, Massongy, Messery
Peu de demandes de T1-T2	Un manque de T1-T2	Un manque de T3-T4

\*Allinges, Anthy/Léman, Margencel

## ❖ Instruction de la demande

La programmation annuelle transmise par les services de l'Etat, fait l'objet d'une pré-validation en Conseil communautaire (délibération) à l'année N+1.

### ➤ Préalable obligatoire pour déposer une demande de subvention

En amont du dépôt de demande de subvention, un RDV est pris par le porteur de projet. Seront associés à minima un représentant de la commune d'implantation du projet et le service Habitat -Transition énergétique de l'agglomération.

Au terme de cette rencontre, un compte rendu sera établi avec d'éventuelles demandes d'adaptation en lien avec les objectifs du PLH. Cette disposition s'applique à toute opération agréée à partir de 2020.

L'instruction de la demande se fera sur présentation :

- D'un courrier de demande de subvention du maître d'ouvrage,
- De la fiche de l'opération (cf. modèle ci-annexé) avec une note explicative du projet (éléments complémentaires de contexte, ...).
- Des plans de situation et de masse, indiquant la localisation des logements sociaux,
- Du plan de financement détaillé,
- Du bilan ou prix de revient détaillé et la simulation d'équilibre d'exploitation,
- De la décision d'agrément et de financement de la DDT ainsi que la fiche A 02,
- De toutes pièces justifiant la prise en compte des demandes formulées lors du rendez-vous préalable si les autres documents de la demande ne le permettent pas

Le dossier ne pourra être instruit qu'à réception de la totalité des pièces.

Les dossiers de demande de subvention complets sont présentés au bureau communautaire et font l'objet d'une décision entérinée par délibération, dans la limite de l'enveloppe disponible.

L'inscription des fonds nécessaires au budget est conditionnée à la transmission par le bailleur d'une attestation de démarrage des travaux (modèle fourni par Thonon Agglomération), au plus tard 4 mois

avant la fin de l'année précédant l'ordre de service (réception par le service Habitat-Transition énergétique au plus le 31/08/N-1).

La signature de la convention d'attribution de la subvention conditionnant le déblocage des fonds interviendra ainsi l'année de démarrage des travaux.

Dans le cas où ces délais ne seraient pas respectés, l'inscription des fonds au budget est reportée à l'année suivante et par conséquent, toute demande d'acompte ou de solde.

#### ❖ **Modalité de versement de l'aide**

##### **Subvention dont le montant est supérieur à 20 000 € :**

Elle est versée en 2 temps :

- Un acompte de 50% sur présentation :
  - De l'ordre de service de démarrage des travaux
  - D'une photo du panneau de chantier sur lequel figure le logo de Thonon Agglomération
- Le solde sur présentation :
  - De la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou un certificat d'achèvement des travaux,
  - D'un plan de financement définitif (DGD non obligatoire),
  - D'un tableau précisant la répartition des contingents sur l'ensemble de l'opération,
  - D'un relevé d'identité bancaire.

##### **Subvention dont le montant est inférieur à 20 000 € :**

La participation financière est versée à la livraison de l'intégralité des logements, en une seule fois, sur présentation :

- De la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou un certificat d'achèvement des travaux,
- D'un plan de financement définitif (DGD non obligatoire),
- D'un tableau précisant la répartition des contingents sur l'ensemble de l'opération,
- D'une photo du panneau de chantier où apparaît clairement le logo de Thonon Agglomération,
- D'un relevé d'identité bancaire.

Des photos de l'opération pendant le déroulement du chantier et à la réception sont également demandés, sans incidences sur le versement de l'aide.

#### ❖ **Obligation de publicité**

Toute communication publique (affichages, articles de presse, flyers, plaquettes...) devra faire état du soutien apporté par Thonon Agglomération.

## ORIENTATION 2 - Développer et diversifier l'offre en logement abordable

### Action 2.4 - Soutenir l'accès social à la propriété

Cette aide vise à favoriser le développement d'une offre en accession sociale pérenne, via un bail foncier de longue durée.

#### ❖ **Bénéficiaires**

Les communes, avec une priorité pour les communes SRU.

#### ❖ **Opérations éligibles**

Sont éligibles les opérations en Bail Réel Solidaire, intégrant une participation de la collectivité dans l'acquisition du foncier.

Le terrain ou le bien immobilier concerné peut :

- Soit déjà appartenir à la commune, qui le vend à l'Organisme Foncier Solidaire,
- Soit faire l'objet d'un portage EPF. Dans ce cas, la commune assume le coût du portage, jusqu'à son acquisition par l'Organisme Foncier Solidaire.

#### ❖ **Montant de la participation**

Thonon Agglomération participe à l'acquisition du terrain ou du bien immobilier à hauteur 25% maximum de son coût réel.

#### ❖ **Instruction de la demande**

L'identification des opérations concernées se fera prioritairement dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Action Foncière (PAF) et entérinée après validation de celui-ci.

Cela n'exclut pas la possibilité de faire une demande hors cadre PAF, dans la limite de l'enveloppe disponible.

Dans ce cas, l'instruction se fera sur présentation :

- D'un courrier de demande de subvention du maître d'ouvrage,
- D'une note succincte sur le contexte, les enjeux et les premiers éléments de programme,
- De la faisabilité du montage en BRS réalisée par l'EPF, précisant le coût du foncier.

Les demandes sont présentées au bureau communautaire et font l'objet d'une décision entérinée par délibération, dans la limite de l'enveloppe disponible.

#### ❖ **Obligation de publicité**

Toute communication publique (affichages, articles de presse, flyers, plaquettes...) devra faire état du soutien apporté par Thonon Agglomération.

## ORIENTATION 3 - Répondre aux besoins dits spécifiques

### Action 3.2 – Hébergement

Cette aide a pour but de soutenir le développement et la diversification des structures d'hébergement assimilées à du logement ou non, sur le territoire de l'agglomération.

Elle s'adresse plus particulièrement à des projets innovants : démarche de développement durable (mode constructif, projet social, ...).

#### ❖ **Bénéficiaires**

Tout porteur de projet d'une structure d'hébergement dont les logements ou équivalent/logements sont comptabilisés au titre du logement social : résidence autonomie, résidence sociale...

#### ❖ **Opérations éligibles**

Sont éligibles les projets de constructions, extension... de structures d'hébergement contribuant à développer et à diversifier l'offre sur le territoire.

#### ❖ **Montant des aides**

2 types d'aides sont mobilisables, mais non cumulables :

- Une aide au logement : un forfait de 1 500€/logement PLAi, plafonné à 15 000€ par opération,
- Une aide à l'aménagement intérieur/mobilier : 5% du cout global, plafonné à 8 000€ par opération.

#### ❖ **Modalités d'attribution de l'aide**

##### ➤ **Préalable obligatoire pour déposer une demande de subvention**

En amont du dépôt de demande de subvention, un RDV est pris par le porteur de projet. Seront associés à minima un représentant de la commune d'implantation du projet et le service Habitat -Transition énergétique de l'agglomération.

Au terme de cette rencontre, un compte rendu sera établi avec d'éventuelles demandes d'adaptation en lien avec les objectifs du PLH.

L'instruction de la demande se fera sur présentation :

- D'un courrier de demande de subvention du maître d'ouvrage
- De la présentation du maître d'ouvrage : statut, ...
- Du descriptif du projet : analyse des besoins, localisation, programme, ....
- Du projet de vie sociale (ou équivalent) précisant notamment l'évaluation des personnes pouvant accéder au dispositif afin d'assurer la viabilité et la pérennité du projet, la démarche d'insertion sociale (accompagnement et suivi identifié du public fragilisé cumulant des difficultés...)
- Du plan de financement détaillé fiche de l'opération (cf. modèle ci-annexé) avec une note explicative du projet (éléments complémentaires de contexte, ...)
- De l'agrément (ou équivalent de l'autorité compétente) : Direction Départementale des Territoires, Département, Agence Régionale de Santé, ...
- Du planning prévisionnel
- De toutes pièces justifiant la prise en compte des demandes formulées lors du rendez-vous préalable si les autres documents de la demande ne le permettent pas

Le dossier ne pourra être instruit qu'à réception de la totalité des pièces.

Les dossiers de demande de subvention complets sont présentés au bureau communautaire et font l'objet d'une décision entérinée par délibération, dans la limite de l'enveloppe disponible.

La signature de la convention d'attribution de la subvention conditionnant le déblocage des fonds interviendra l'année de démarrage des travaux, sous réserve de la transmission au plus tard 4 mois avant la fin de l'année précédant l'ordre de service, de l'attestation de démarrage des travaux (modèle fourni par l'agglomération).

La signature de la convention d'attribution de la subvention conditionnant le déblocage des fonds interviendra ainsi l'année de démarrage des travaux ou de livraison prévisionnelle indiquée dans cette même attestation.

Dans le cas où ces délais ne seraient pas respectés, l'inscription des fonds au budget est reportée à l'année suivante et par conséquent, toute demande d'acompte ou de solde.

#### ❖ **Modalité de versement de l'aide**

##### **Aide au logement**

La participation financière est versée à la livraison de l'intégralité des logements/équivalent logements, en une seule fois, sur présentation :

- De la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou un certificat d'achèvement des travaux,
- Un plan de financement définitif (DGD non obligatoire),
- Une photo du panneau de chantier où apparaît clairement le logo de Thonon Agglomération,
- Un relevé d'identité bancaire.

Des photos de l'opération pendant le déroulement du chantier et à la réception sont également demandés, sans incidence sur le versement de l'aide

##### **Aide à l'aménagement/mobilier**

La participation financière est versée en une seule fois, sur présentation :

- De la facture acquittée
- Du plan de financement définitif (DGD non obligatoire),
- D'un relevé d'identité bancaire.

#### ❖ **Obligation de publicité**

Toute communication publique (affichages, articles de presse, flyers, plaquettes...) devra faire état du soutien apporté par Thonon Agglomération.

## Orientation 6 - Mettre en œuvre le volet foncier

### Action 6.5 - Acquérir du foncier pour réaliser des opérations d'habitat social

Cette aide vise à accompagner les communes SRU dans l'atteinte de leurs objectifs.

#### ❖ **Bénéficiaires**

Les communes, avec une priorité pour les communes SRU.

#### ❖ **Opérations éligibles**

Sont éligibles les opérations 100% logements locatifs sociaux, faisant l'objet d'un bail de longue durée.

#### ❖ **Montant de la participation**

L'agglomération acquiert la totalité du foncier. La définition du programme de l'opération se fera en concertation avec la commune et devra tenir compte des dispositions prévues dans la charte Habitat. Le choix du bailleur social, porteur de l'opération, se fera via l'organisation d'une consultation (minimum de 3 bailleurs sociaux).

#### ❖ **Instruction de la demande**

L'identification des opérations concernées se fera prioritairement dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Action Foncière (PAF) et entérinée après validation de celui-ci.

Cela n'exclut pas la possibilité de faire une demande hors cadre PAF, dans la limite de l'enveloppe disponible.

Dans ce cas, l'instruction se fera sur présentation :

- Du courrier de demande de subvention de la commune,
- D'un descriptif du foncier concerné : numéro de parcelle, surface cadastrale, estimation des Domaines...
- D'une note succincte sur le contexte, les enjeux du site pour la commune...

Les demandes sont présentées au bureau communautaire et font l'objet d'une décision entérinée par délibération, dans la limite de l'enveloppe disponible.