Communauté de Communes de la Vallée du Garon
CCVG
Brignais • Chaponost • Millery • Montagny • Vourles

Version : juin 2024
Version n°1

PARC PUBLIC
SOUTIEN FINANCIER AUX « PETITES OPERATIONS »

REGLEMENT D'INTERVENTION

PLH3 - Orientation 3 – Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale

Action n°5 – Poursuivre le développement d'une offre locative sociale

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent règlement a pour objet de préciser les modalités d'attribution de l'aide financière destinée aux « petites opérations » de création de logements locatifs sociaux de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon (CCVG), définie dans son Programme Local de l'Habitat adopté le XX/XX/2024.

Ce règlement est mis en œuvre pour toutes les opérations faisant l'objet d'un ordre de service (tel que défini à l'article 3 du présent règlement d'intervention) à compter du XX/XX/2024.

ARTICLE 2 - BENEFICIAIRES

Les bénéficiaires sont les opérateurs privés ou publics, les associations à but non lucratif et à vocation sociale, ainsi que les communes qui réalisent des opérations disposant d'un agrément auprès de l'Etat par le biais d'une décision définitive de financement.

ARTICLE 3 - CONDITIONS D'OCTROI

La Communauté de Communes intervient via un dispositif de subvention à la production de logements sociaux afin de soutenir la production de logements locatifs sociaux dans les « petites opérations ». Sont éligibles les opérations ainsi définies :

Communauté de Communes de la Vallée du Garon

Parc d'activités de Sacuny
262 rue Barthélémy Thimonnier
69530 Brignais

Tél. 04 72 31 78 72
contact@cc-valleedugaron.fr

- **Les opérations de construction, d'acquisition en état futur d'achèvement (VEFA) et en acquisition/amélioration ;**
- **Les logements conventionnés en PLUS ou PLAI, ou « ANAH Organismes » avec loyer social ou très social.**
- **Les opérations éligibles sont les petites opérations, c'est-à-dire les programmes comprenant 4 logements locatifs sociaux au plus.**

Les dossiers seront présentés en bureau communautaire, qui veillera à la bonne articulation des opérations avec les objectifs du PLH3, et notamment au développement d'une offre conventionnée équilibrée.

Pour rappel les opérations de logements locatifs sociaux devront tendre vers les clés de répartitions suivantes (hors opérations spécifiques ANAH Organisme) :

- 30 % minimum PLAI
- 40 % PLUS,
- 10 % maximum PLS
- 20 % Accession Sociale

Seules les opérations disposant d'une décision définitive de financement de la part de l'Etat pourront bénéficier d'une aide.

Les dossiers doivent impérativement parvenir à la CCVG **avant la date d'ordre de service** correspondant selon les cas :

- à la « Déclaration d'Ouverture de Chantier » pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition amélioration,
- Et / ou à l'acte de vente notarié entre le promoteur et l'opérateur, pour les opérations en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Cette aide est cumulable avec le soutien financier de la CCVG aux « opérations d'acquisition-amélioration ».

ARTICLE 4 - MONTANT DES AIDES

L'aide de la CCVG apportée pour les « petites opérations » de logements locatifs sociaux PLUS, PLAI et ANAH Organisme est fixée à 5 000 € par logement.

ARTICLE 5 – DROITS A RESERVATION

En contrepartie de l'aide apportée par la collectivité, l'opérateur s'engage à apporter un droit à réservation à la collectivité dans la mesure où la taille de l'opération le permet.
Ce droit à réservation pourra éventuellement provenir des contingents éventuellement non pourvus par les autres partenaires financeurs.

Ces droits à réservation <u>s'ajoutent</u> aux droits affectés aux garanties des emprunts et aux éventuelles autres subventions apportées par la CCVG.

Au-delà de la première attribution qui relève d'une gestion en stock, les réservations relèveront du droit commun de la gestion en flux, dont les modalités de mise en œuvre sont définies par convention avec chaque bailleur.

ARTICLE 6 – PIECES A FOURNIR

Chaque dossier doit faire l'objet d'une demande écrite **à l'attention de Madame La Présidente de la CCVG**, et doit être accompagné des pièces suivantes :

- Une lettre de demande de subvention datée et signée,
- Un plan de situation et un plan de masse localisant très clairement l'opération sur le territoire de la commune,
- Une note explicative décrivant les particularités de l'opération, son intérêt et sa cohérence,

- Les différents types, la surface habitable et la surface utile des logements,
- Le prix de revient prévisionnel de l'opération accompagné du détail des travaux par lot,
- Le plan de financement de l'opération faisant apparaître toutes les subventions et prêts,
- Le compte d'exploitation prévisionnel,
- L'acte de propriété et de maîtrise foncière (ou promesse de vente),
- La date prévisionnelle de démarrage des travaux et une attestation sur l'honneur du non commencement,
- La décision de financement délivrée par l'Etat,
- Un relevé d'identité bancaire ou postal,
- Le numéro de SIRET.

Les dossiers doivent impérativement comprendre l'ensemble des pièces listées ci-avant pour pouvoir être instruits par la CCVG.

ARTICLE 7 – RECEPTION ET INSTRUCTION

Le dépôt des pièces peut être réalisé indistinctement **par voie postale et par courrier électronique**. Une **confirmation de réception étant transmise uniquement par voie électronique** dans tous les cas.
Chaque dossier est soumis à avis des élus délégués au suivi du PLH (dès réception de l'intégralité des pièces).

Si le dossier est complet, après l'avis des élus délégués au suivi du PLH, il pourra être soumis au vote du bureau communautaire.

Une fois le dossier adopté en bureau communautaire, une **copie de la décision accompagnée d'une convention de subventionnement de l'opération sont transmises par voie électronique ou par courrier**. La convention, signée en double exemplaire par Madame La Présidente de la CCVG et le représentant légal de l'organisme précise notamment les obligations de l'opérateur quant au mandatement de la subvention et la gestion des éventuels droits à réservation.

ARTICLE 8 – COMMENCEMENT DE L'EXECUTION

Tout ordre de service, tel que défini à l'article 3 du présent règlement, qui débuterait avant même la décision du bureau communautaire, interviendra aux risques et périls du demandeur.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE MANDATEMENT DE LA SUBVENTION

A compter de la délibération d'octroi de la collectivité, la subvention pourra être versée en deux fois sur demande écrite (courrier ou mail) :

Un acompte de 50% au vu de :
- Courrier de demande de versement de l'acompte,
- Acte de vente notarié,
- Le plan de financement définitif, daté et signé en original,
- Calendrier de chantier,
- Attestation indiquant le nombre de logements éventuellement concernés par le droit à réservation intercommunal.

Le solde, soit les 50% restant, au vu de :
- Courrier de demande versement du solde,
- Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux, signé en original et de manière identifiable par le bénéficiaire et la commune,
- Un état récapitulatif des comptes de l'opération certifié en original par le responsable disposant des délégations nécessaires ;

- Une copie de la preuve du respect de l'obligation de publicité (détails précisés à l'article 11 du présent règlement).

Si l'opération réalisée se révélait non conforme au dossier initialement instruit (nombre et type de logements, par exemple) ou si le porteur de projet se révélait incapable de fournir l'une des pièces justificatives, **le solde de la subvention ne pourra être versé, et l'acompte initial de 50% devra être restitué pour tout ou partie.**

ARTICLE 10 - DELAIS DE VALIDITE

Si **l'ordre de service**, tel que défini à l'article 3, n'est pas transmis **dans les 12 mois suivant la décision d'octroi de la subvention, la décision deviendra caduque**, et l'opération devra faire l'objet d'une nouvelle demande de financement auprès de la CCVG.

L'opération devra être achevée **dans un délai de 4 ans**, **soit 48 mois**, **à compter de la date de décision d'octroi de la subvention**, afin de pouvoir bénéficier du solde de la subvention. A défaut, l'opération sera considérée comme inachevée, et la CCVG procèdera à l'émission d'un titre de recette afin de récupérer le premier acompte de 50% éventuellement perçu par l'opérateur.

ARTICLE 11 – OBLIGATION DE PUBLICITE

Chaque opération aidée est astreinte à **obligation de publicité.** Le bénéficiaire s'engage donc à mentionner le concours financier de la CCVG par tout moyen approprié. Ainsi, l'aide de la CCVG doit être mentionnée dans tout support d'information et de communication faisant référence à l'opération, comme en tout lieu en ayant bénéficié (panneau de chantier, communication sur les plaquettes d'information, site internet…). La CCVG devra être associée et représentée en cas de manifestation ou d'inauguration concernant la réalisation faisant l'objet d'une subvention CCVG.

A ce titre, le logotype de la collectivité pourra être transmis sur simple demande par voie électronique.