



**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DU CONSEIL COMMUN  
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉR**

Envoyé en préfecture le 01/04/2022  
Reçu en préfecture le 01/04/2022  
Affiché le  
ID : 033-200070092-20220324-2022\_03\_071-DE

**SÉANCE DU 24 MARS 2022**

**2022-03-071 - 1/6**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78**

**Date de convocation : 18/03/2022**

L'an deux mille vingt deux, le vingt quatre mars à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Maison de l'Isle à Saint Denis de Pile, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents : 45**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Alain JAMBON, Vice-président, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Joachim BOISARD, Emeline BRISSEAU, Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Julie DUMONT, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Christophe GIGOT, Philippe GIRARD, Patrick HUCHET, Monique JULIEN, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Gonzague MALHERBE, Pierre MALVILLE, Gérard MOULINIER, André CLASTRES, Laurence ROUEDE, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, Josette TRAVAILLOT, Jean-Philippe VIRONNEAU, Michel VACHER

**Absents : 15**

Patrick MERCIER, Jean-Luc BARBEYRON, Marie-Sophie BERNADEAU, Sophie BLANCHETON, Didier CAZENAVE, Marianne CHOLLET, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe DARDENNE, Eléna DECOLASSE, Odile LUMINO, Frédéric MALVILLE, Edwige NOMDEDEU, Laura RAMOS, Christophe-Luc ROBIN

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote : 18**

Jean-Luc LAMAISON pouvoir à Laurent KERMABON, Stéphanie DUPUY pouvoir à Joachim BOISARD, Jean Louis ARCARAZ pouvoir à Monique JULIEN, Michel MILLAIRE pouvoir à Philippe DURAND-TEYSSIER, Bernard GUILHEM pouvoir à Joachim BOISARD, Brigitte NABET-GIRARD pouvoir à Philippe GIRARD, Jean Claude ABANADES pouvoir à Jean-Luc DARQUEST, Bernard BACCI pouvoir à Hélène ESTRADE, Sandy CHAUVEAU pouvoir à Philippe BUISSON, Christophe GALAN pouvoir à Chantal GANTCH, Patrick JARJANETTE pouvoir à Eveline LAVAURE-CARDONA, Fabienne KRIER pouvoir à Bruno LAVIDALIE, Marie-Noëlle LAVIE pouvoir à Laurence ROUEDE, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Chantal GANTCH, Alain PAIGNE pouvoir à Gérard MOULINIER, David RESENDÉ pouvoir à David REDON, Baptiste ROUSSEAU pouvoir à Laurence ROUEDE, François TOSI pouvoir à Philippe BUISSON

-----  
Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance  
-----

# POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT

## RÈGLEMENT D'INTERVENTION DE LA CALI EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

Envoyé en préfecture le 01/04/2022  
Reçu en préfecture le 01/04/2022  
Affiché le  
ID : 033-200070092-20220324-2022\_03\_071-DE

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des politiques contractuelles, de l'habitat et du logement,

Vu l'ordonnance n° 2020-391 du 1er avril 2020 modifiée visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de covid-19, et notamment ses articles 6 et 11,

Vu la loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses dispositions de vigilance sanitaire, et notamment son article 10,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 septembre 2020 précisant l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 septembre 2020 précisant l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,

L'un des enjeux du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 est de veiller au développement équilibré de l'habitat sur le territoire, en particulier du parc locatif social. En effet, la vulnérabilité d'une part importante de la population communautaire est un état de fait, vis-à-vis duquel La Cali se doit de continuer à apporter des réponses. Par ailleurs, la tension importante sur les marchés immobiliers des communes du territoire, conséquence du desserrement de la métropole bordelaise, rend l'accès au logement de plus en plus sélectif.

Malgré l'implication de certaines communes dans le développement de l'offre à loyers modérés, le parc locatif social de La Cali demeure sous-dimensionné face à la prégnance des besoins. Au 1er janvier 2019 on comptait sur La Cali 41 353 résidences principales dont 4 689 logements sociaux alors que 80% des ménages de La Cali sont éligibles au logement social (au-dessus des moyennes départementales et régionales).

Face à ce constat, La Cali a fait le choix d'organiser une solidarité territoriale afin d'accroître l'offre à loyers modérés, en particulier en soutenant les communes soumises à l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) en adoptant son premier règlement d'intervention, par la délibération prise en conseil communautaire le 3 juillet 2018. Ainsi, depuis l'adoption du règlement d'intervention, 18 opérations immobilières (représentant 540 logements locatifs sociaux) ont fait l'objet d'une délibération en conseil communautaire en vue d'être financées par la Cali. Ces subventions représentent un budget global de 1 052 500 € à destination des différents organismes sociaux porteurs des projets.

Dans le prolongement de cette première mesure et après 3 ans d'existence, la Cali poursuit aujourd'hui son ambition de soutenir le développement de la production du logement social sur son territoire en faisant évoluer son règlement et en élargissant son champ d'intervention via des aides spécifiques « Fabriqu'CALI » qui visent notamment à promouvoir les opérations innovantes.

La présente délibération a donc pour objet de définir le nouveau règlement d'intervention de La Cali en faveur de la production de logement social qui annule et remplace le règlement précédent.

### **1. Le règlement d'intervention sociale**

#### **1.1. Champ d'application**

Toutes les opérations concourant à la création de logements publics conventionnés comptabilisés au sens de l'article 55 de la loi SRU et situées sur l'une des 5 communes suivantes : Coutras, Izon, Libourne, Saint-Denis-de-Pile et Vayres,

- quel que soit leur mode de production : neuf, acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, recyclage foncier,
- qu'il s'agisse de logements dits familiaux, de résidences sociales, de structures d'accueil des personnes âgées, ou à destination d'un public jeune ou étudiant,
- financées par des prêts de type prêt locatif aidé d'intégration (PLAI pour le logement très social) ou prêt locatif à usage social (PLUS pour le logement social classique), prêt locatif social (PLS uniquement s'il s'agit de résidences autonomes ou d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes – EHPAD, ou résidences étudiantes) ou prêt social location-accession (PSLA).

Aucun financement ne sera accordé pour les opérations en usufruit locatif social (ULS).

## 1.2 Montant des aides

Type d'opération et type de prime	Financement	Montant de la subvention
<b>Prime de Base</b>	PLAI PLUS PSLA	2000 € / Lgt 1000 € / Lgt 1000 € / Lgt
<b>Prime Spécifiques additionnelles :</b>  Logement réalisé en renouvellement urbain, c'est-à-dire les opérations en acquisition-amélioration, dans une opération de recyclage foncier ou de démolition-reconstruction.  Et/ou  Logement de structure d'accueil pour les personnes âgées, résidence sociale ou logement à destination d'un public jeune ou étudiant.	PLAI PLUS PLS  PLAI PLUS PLS	+ 3500 € / Lgt + 3500 € / Lgt + 3500 € / Lgt  + 1000 € / Lgt + 1000 € / Lgt + 1000 € / Lgt

### 1.2. Conditions d'éligibilité

Chaque dossier de demande de subvention sera analysé au regard des critères suivants : localisation des opérations, qualité urbaine et architecturale, minimum de 40 % de PLAI dans les opérations de logements familiaux, équilibre entre les typologies de logements par opération, association continue de La Cali.

Pour toutes opérations en renouvellement urbain sur des résidences HLM existantes, les montants des primes de base et additionnelles seront limités à 25 % du volume total de logements locatifs sociaux reconstitués. Les éventuels logements supplémentaires créés seront financés en intégralité.

## 2. Le règlement d'intervention Fabriqu'Cali

### 2.1. Les aides spécifiques aux communes concernées par la loi SRU

#### 2.1.1. Champ d'application

Toutes les opérations concourant à la création de logements publics conventionnés comptabilisés au sens de l'article 55 de la loi SRU et situées sur l'une des 5 communes suivantes : Coutras, Izon, Libourne, Saint-Denis-de-Pile et Vayres, en sus des primes de base, et le cas échéant en plus des primes spécifiques additionnelles.

#### 2.1.2. Montant des aides

Type d'opération	Financement	Montant de la subvention
<b>Opération visant spécifiquement à lutter contre l'habitat Indigne :</b> Travaux lourds pour réhabiliter un immeuble ou des logements indignes ou très dégradés (Situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation) Ou  <b>Opération particulièrement innovantes :</b> - Utilisation de matériaux locaux, bio sourcés, ESS et circuits court en vue de réaliser des économies d'énergie - Opération d'habitat social intégrant des tiers-lieux ou des espaces partagés de lien social, associatif. - Opération en « habitat participatif » ou en « habitat inclusif »	PLAI PLUS	+ 3500 € / Lgt + 3500 € / Lgt

## 2.2. Les aides pour les communes non concernées par la loi SRU

### 2.2.1. Champ d'application

Opérations visant spécifiquement la revitalisation des centre-bourgs des communes non concernées par la loi SRU, concourant à la création de logements publics conventionnés, après analyse au cas par cas de la pertinence du projet développé,

- quel que soit leur mode de production : neuf, acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, recyclage foncier,
- qu'il s'agisse de logements dits familiaux, de résidences sociales ou de structures d'accueil des personnes âgées,
- financées par des prêts de type prêt locatif aidé d'intégration (PLAI pour le logement très social) ou prêt locatif à usage social (PLUS pour le logement social classique), prêt locatif social (PLS uniquement s'il s'agit de résidences autonomes ou d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes – EHPAD) ou prêt social location-accession (PSLA).

### 2.2.2. Montant des aides

Type d'opération et type de prime	Financement	Montant de la subvention
<b>Prime de Base</b>	PLAI PLUS PSLA	2000 € / Lgt 1000 € / Lgt 1000 € / Lgt
<b>Prime Spécifiques additionnelles :</b>  Logement réalisé en renouvellement urbain, c'est-à-dire les opérations en acquisition-amélioration, dans une opération de recyclage foncier ou de démolition-reconstruction.  Et/ou  Logement de structure d'accueil pour les personnes âgées ou résidence sociale.	PLAI PLUS PLS  PLAI PLUS PLS	+ 1500 € / Lgt + 1500 € / Lgt + 1500 € / Lgt   + 1000 € / Lgt

## 2.3. Les aides applicables à toutes les communes

### 2.3.1. Champ d'application

Toutes les opérations concourant à la création de logements publics conventionnés sur l'ensemble du territoire de la Cali, soit les 45 communes du territoire communautaire, sans cumul possible avec les autres aides de La Cali au titre du présent règlement.

### 2.3.2. Montant des aides

Type d'opération	Financement	Montant de la subvention
Opération des organismes fonciers solidaires dans le cadre du bail réel solidaire (BRS)		1000 € / Lgt
Création, réhabilitation ou amélioration de logements communaux	PLAI Autres types de prêts	5000 € / Lgt 3500 € / Lgt

#### **2.4. Conditions d'éligibilité de l'ensemble des aides Fabriqu'Cal**

Chaque dossier de demande de subvention sera analysé en commission Habitat au regard des critères suivants : localisation des opérations, qualité urbaine et architecturale, maîtrise de la consommation des espaces non artificialisés, minimum de 40 % de PLAI (hors logements communaux), mobilisation des fonds propres, équilibre entre les typologies de logements par opération, association continue de La Cali.

Les aides relevant du règlement d'intervention Fabriqu'Cal ne sont pas mobilisables pour les opérations faisant l'objet d'une autre intervention de la Cali au titre d'une participation d'équilibre au déficit foncier.

### **3. Bénéficiaires des aides de La Cali**

Les aides financières accordées au titre du présent règlement seront attribuées aux personnes morales suivantes :

- Organismes HLM, au sens de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH),
- Sociétés d'économie mixte (SEM),
- Associations titulaires d'un agrément, au sens des articles L.365-1 et suivants du CCH,
- Organismes fonciers solidaires (OFS) pour les opérations en BRS,
- Communes pour les opérations de logements communaux.

### **4. Contreparties au financement apporté par La Cali**

En application des articles L.441-1 et R.441-5 du CCH, des droits de réservations peuvent être consentis aux collectivités territoriales par les organismes HLM en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement. En contrepartie de ses aides financières, La Cali se réserve la possibilité de demander à disposer de droits de réservation dans les programmes soutenus.

Pour chaque opération, une convention devra être signée entre La Cali et l'opérateur bénéficiaire du financement. Cette convention décrira les modalités de versement de la subvention et précisera, le cas échéant, les modalités de gestion des réservations et de pré-attributions des logements financés.

### **5. Instruction des demandes de subvention**

Les dossiers de demande de subvention ne pourront être instruits que dans la mesure où les projets auront fait l'objet d'une concertation, dès leur conception, avec la commune concernée, la DDTM, le Conseil Départemental de la Gironde et La Cali.

La Cali devra être associé en amont des projets, afin de s'assurer de la qualité urbanistique du projet, ainsi que de sa pertinence quant aux besoins du territoire identifiés dans le PLH 2018-2023. Par conséquent, le bailleur social devra informer par courrier La Cali du projet le plus en amont possible et nécessairement en amont du dépôt de permis de construire (esquisse, avant-projet sommaire).

A titre dérogatoire, pour les opérations réalisées en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), les dossiers de demande de subvention pourront être étudiés a posteriori du dépôt de permis de construire sous réserves que les travaux de construction n'aient pas débuté.

Pour chaque opération projetée, un dossier de demande de subvention sera adressé à La Cali à l'attention de Monsieur le Président et devra obligatoirement comporter :

- Un descriptif du projet immobilier : nombre et typologie de logements, répartition des typologies de financement, localisation, cibles prioritaires, part de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite et/ou adaptés aux personnes âgées,
- L'avis de la commune sur le projet,
- Le plan de financement prévisionnel,
- Le bilan d'exploitation prévisionnel,
- La décomposition du prix de revient (coûts de la charge foncière, de la construction et des prestations intellectuelles),
- Le calendrier prévisionnel de réalisation,
- Une proposition de réservations de logements à La Cali (avec dans un premier temps au stade du dépôt de dossier de demande de subvention : quantification du nombre de désignations, puis préalablement à la commercialisation de l'opération : la définition du type de logement, la localisation précise dans l'immeuble, les surfaces et loyers, le niveau d'équipement...)

Puis dès leurs obtentions :

- La copie de la décision du Conseil Départemental de Gironde en tant que délégataire des aides à la pierre de l'État,
- La délibération du conseil d'administration validant la programmation et le plan de financement.

Vu l'avis de la commission Politiques contractuelles, habitat et logement d  
Vu l'avis du Bureau communautaire du 11 mars 2022,

Après en avoir délibéré,  
Et à l'unanimité (63 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Communautaire décide de :

- abroger le précédent règlement d'intervention en faveur du logement social (délibération 2018-07-160 en date du 3 juillet 2018),
- approuver l'ensemble du dispositif de mise en œuvre de cette nouvelle politique d'intervention en faveur du logement social,
- dire que le conseil communautaire attribuera les subventions et validera les conventions correspondantes dans la limite des crédits ouverts au budget,
- dire que le conseil communautaire procédera à d'éventuelles évolutions de ce règlement d'intervention dans la limite des crédits ouverts au budget,
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes afférents à ce règlement d'intervention.

*Imputation budgétaire : chapitre 204 – articles 204182 et 2041582*

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, le  
Fait à Libourne le 01 avril 2022

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme  
Philippe BUISSON, Président  
de la Communauté d'Agglomération du  
Libournais

