

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATIONS****SÉANCE DU 10 AVRIL 2024**

DELIBERATION n°2024-04-127 – 1/5

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78****Date de convocation : 04/04/2024**

L'an deux mille vingt quatre, le 10 avril à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Abzac, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 51

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, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Joachim BOISARD, Emeline BRISSEAU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Julie DUMONT, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Monique JULIEN, Christian RAYMOND, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Philippe MARIGOT, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Patrick DE MARCHI, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI, Josette TRAVAILLOT

Absents : 21

Bernard BACCI, Jean-Luc BARBEYRON, Armand BATTISTON, Marie-Sophie BERNADEAU, Sophie BLANCHETON, Christophe DARDENNE, Hélène ESTRADE, Christophe GIGOT, Thierry LAFAYE, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Michel VACHER, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 6

Brigitte NABET-GIRARD pouvoir à Michèle LACOSTE, Didier CAZENAVE pouvoir à Michel MASSIAS, Philippe DURAND-TEYSSIER pouvoir à Michel MILLAIRE, Philippe GIRARD pouvoir à Laurent DE LAUNAY, Pierre MALVILLE pouvoir à Jocelyne LEMOINE, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON

Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance

POLITIQUE CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT RÈGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

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

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,

Considérant que l'année 2024 est marquée par une nouvelle crise du logement qui impacte l'ensemble des acteurs de notre territoire, notamment les organismes HLM dans leur capacité à produire mais aussi les communes soumises à une forte pression sur la demande en logement social et qui ont de plus en plus de difficultés à développer de nouvelles opérations.

Considérant que l'un des enjeux du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 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.

Considérant que 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 2021 on comptait sur La Cali 41 098 résidences principales dont 3925 logements sociaux alors que 80% des ménages de La Cali sont éligibles au logement social (au-dessus des moyennes départementales et régionales).

Considérant que face à ce constat, La Cali a fait le choix d'organiser une solidarité territoriale afin d'accroître l'offre à loyers modérés, en soutenant en particulier les communes soumises à l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) mais aussi les autres communes du territoire via son règlement d'intervention en faveur de la production du logement social. Ainsi, depuis l'adoption du règlement d'intervention en juillet 2018, 32 opérations immobilières (représentant 735 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 1 700 000 € à destination des différents organismes sociaux porteurs des projets.

Dans le prolongement de cette intervention, La Cali confirme son ambition de soutenir le développement de la production du logement social sur son territoire en augmentant le niveau des aides financières de son règlement. L'objectif prioritaire est de soutenir les organismes HLM pour qu'ils puissent équilibrer les opérations les plus contraintes en réhabilitation suite à la hausse récente des coûts de construction et des taux d'intérêt.

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 du 22 mars 2022.

- **Le règlement d'intervention sociale**

- **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

- 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).

- **Montant des aides**

Le montant des aides diffère selon que le projet se situe ou non dans une commune concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU.

Type d'opération et type de prime	Financement	Montant de la subvention Communes SRU	Montant de la subvention Communes non SRU
Prime de Base	PLAI PLUS PSLA	3000 € / Lgt 1500 € / Lgt 1500 € / Lgt	3000 € / Lgt 1500 € / Lgt 1500 € / Lgt
Opération des organismes fonciers solidaires dans le cadre du bail réel solidaire (BRS)		2000 € / Lgt	2000 € / Lgt
Création, réhabilitation ou amélioration de logements communaux	PLAI Autres types de prêts	10 000 € / Lgt 7 000 € / Lgt	10 000 € / Lgt 7 000 € / Lgt
Prime Spécifiques additionnelles : <i>(Le cas échéant, pouvant être cumulées suivant la nature de l'opération)</i>			
Logement réalisé en renouvellement urbain	PLAI PLUS PLS structure	+7000 € / Lgt + 7000 € / Lgt + 7000 € / Lgt	+ 3500 € / Lgt + 3500 € / Lgt + 3500 € / Lgt
Logement spécifiquement fléché pour des seniors, des jeunes ou un autre public aux besoins spécifiques.	PLAI PLUS PLS structure	+ 3000 € / Lgt + 3000 € / Lgt + 3000 € / Lgt	+ 3000 € / Lgt + 3000 € / Lgt + 3000 € / Lgt

- **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 démolition-reconstruction 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.

Sont considérés comme logement réalisé en renouvellement urbain, les opérations réalisées en acquisition amélioration, en recyclage foncier ou en démolition-reconstruction.

- **Règlement d'intervention Fabriqu'Cali**

- **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, en sus des primes de base, et le cas échéant en plus des primes spécifiques additionnelles.

- **Montant des aides**

Type d'opération	Financement	Montant de la subvention Communes SRU	Montant de la subvention Communes non SRU
Opération visant spécifiquement à lutter contre l'habitat Indigne ou Opération particulièrement innovante	PLAI PLUS BRS	+ 7000 € / Lgt + 7000 € / Lgt + 7000 € / Lgt	+ 3 500 € / Lgt + 3 500 € / Lgt + 3 500 € / Lgt

Aide à l'équilibre financier des opérations en réhabilitation particulièrement contrainte	PLAI PLUS	Plafond de 100 000 € maximum par opération	Plafond de 50 000 € maximum par opération
Opération de taille inférieure ou égale à 10 logements	PLAI PLUS PLS structure	+ 2000 € / Lgt + 2000 € / Lgt + 2000 € / Lgt	+ 2000 € / Lgt + 2000 € / Lgt + 2000 € / Lgt

- **Conditions d'éligibilité de l'ensemble des aides Fabriqu'Cali**

Sont considérées comme opérations visant spécifiquement à lutter contre l'habitat Indigne, les opérations comportant des travaux lourds pour réhabiliter un immeuble ou des logements indignes ou très dégradés (Situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation)

Sont considérées comme opérations particulièrement innovante, les opérations suivantes :

- opération utilisant des 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 ».

Concernant l'aide à l'équilibre financier des opérations en réhabilitation particulièrement contrainte, les demandes feront l'objet d'un examen au cas par cas et ne seront accordées que sous réserve de la validation du projet en commission habitat et en commission finances, au regard des spécificités de l'opération, du niveau de mobilisation de fonds propres de l'organisme et de l'analyse du bilan financier et du bilan d'exploitation. Cette aide n'est pas mobilisable pour les opérations faisant l'objet d'une autre intervention de La Cali au titre d'une participation d'équilibre au déficit foncier ni pour les opérations réalisées en VEFA.

S'agissant de l'aide spécifique aux opérations inférieures ou égales à 10 logements, elle n'est pas mobilisable aux opérations réalisées en VEFA.

- **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.

- **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.

- **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 associée 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 F... 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 du 27 mars 2024,

Vu l'avis du Bureau communautaire du 2 avril 2024,

Après en avoir délibéré,

et à l'**unanimité** (57 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Communautaire décide :

- d'abroger le précédent règlement d'intervention en faveur du logement social (délibération 2022- 03- 071 en date du 24 mars 2022),
- d'approuver l'ensemble du dispositif de mise en œuvre de cette politique d'intervention renforcée en faveur du logement social,
- de dire que le conseil communautaire attribuera les subventions et validera les conventions correspondantes dans la limite des crédits ouverts au budget,
- de dire que le conseil communautaire procédera à d'éventuelles évolutions de ce règlement d'intervention dans la limite des crédits ouverts au budget,
- d'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, mise en ligne sur le site de La Cali le

18 avril 2024

Fait à Libourne

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

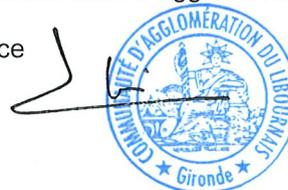
et par délégation

Philippe BUISSON,

Président de la Communauté d'Agglomération du

Libournais,

Président de séance



Fabienne FONTENEAU,
Vice-présidente,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240410-2024_04_127-DE