



## **Règlement d'intervention**

### **Habitat social public – subvention et garantie d'emprunt**

#### **PREAMBULE**

Grand Cognac est compétent en matière d'équilibre social de l'habitat ; les principes de cette politique visent à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Dans ce cadre, Grand Cognac intervient notamment pour soutenir la production de logement social. Dans la continuité des actions du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur jusqu'au 5 février 2017, Grand Cognac soutient le développement d'une offre nouvelle de logements adaptés à la demande, en prenant en compte les besoins des publics spécifiques.

Cet engagement permet de soutenir, via des subventions et/ou des garanties d'emprunts, les projets de logements locatifs sociaux des organismes de l'hébergement, du logement, ainsi que des bailleurs sociaux.

Afin d'améliorer la lisibilité de l'intervention, mais également afin de permettre la continuité de l'intervention de Grand Cognac en l'absence de PLH exécutoire, la commission « Territoire » a émis un avis favorable au règlement d'intervention « Habitat social public – subvention et garantie d'emprunt ».

#### **OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de définir les taux d'intervention concernant les garanties d'emprunts et les modalités d'attribution des subventions accordées par Grand Cognac, jusqu'à l'approbation du futur Programme Local de l'Habitat (PLH).

#### **PERIMETRE D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble des 58 communes du territoire de l'agglomération de Grand Cognac.

#### **BENEFICIAIRE DU DISPOSITIF**

Les bénéficiaires de ce règlement sont : les organismes de l'hébergement, du logement, ainsi que les bailleurs sociaux.

#### **HÔTEL DE COMMUNAUTÉ**

6 rue de Valdepeñas CS 10216 ♦ 16111 Cognac Cedex

tél. 05 45 36 64 30 ♦ contact@grand-cognac.fr

♦ www.grand-cognac.fr



**ELIGIBILITE DE LA DEMANDE DE SUBVENTION ET/OU DE GARANTIE D'EMPRUNT**

Toute demande de subvention et/ou de garantie d'emprunt doit être adressée à M. le Président de Grand Cognac Communauté d'Agglomération. L'éligibilité du dossier présenté pour une garantie d'emprunt comme pour une demande de subvention est conditionnée par l'attribution préalable des agréments de l'Etat (PLAI et PLUS pour les subventions et/ou les garanties d'emprunts ; en PLS uniquement pour les garanties d'emprunts).

**Le dépôt d'une demande nécessite la présentation d'un dossier complet, regroupant à minima toutes les pièces listées ci-après (aucun dossier incomplet ne sera pris en compte), et ce avant le démarrage de l'opération.** La communauté d'agglomération (CDA) devra être associée à l'élaboration des projets, quelque soit le maître d'ouvrage.

En outre, pour être éligible tout projet doit contribuer à la réalisation des orientations générales établies dans le présent règlement. Ces orientations restent en vigueur jusqu'à l'approbation du prochain Programme Local de l'Habitat qui viendra préciser l'intervention de Grand Cognac concernant l'habitat social public.

Ainsi pour être éligible tout projet doit :

- s'intégrer autour des pôles de services structurants (commerces, services publics,...),
- respecter le principe de mixité sociale et éviter toute logique de spécialisation territoriale, à l'échelle de la commune, du quartier et de la résidence,
- démontrer un projet qualitatif qui s'intègre au tissu urbain existant,
- proposer une typologie de taille de logement en phase avec la demande,
- adapter les niveaux de loyers au niveau de ressource des demandeurs.

La demande de subvention sera présentée pour avis en commission « Territoire ». Dans le cas d'un avis favorable, la demande est présentée en conseil communautaire. Après délibération, le bénéficiaire reçoit une convention précisant le montant et les conditions de versement de la subvention attribuée.

Les subventions sont accordées sous réserve d'une délibération du conseil communautaire et dans la limite des crédits inscrits au budget.

**REGLES EN MATIERE DE GARANTIS D'EMPRUNTS**

Les garanties d'emprunt entrent dans la catégorie des engagements hors bilan qui s'engage, en cas de défaillance du débiteur, à assumer l'exécution de l'obligation, ou à payer à sa place les annuités du prêt garanti.

1. Plafonnement pour la collectivité : Une collectivité ou établissement ne peut garantir plus de 50% du montant total de ses recettes réelles de fonctionnement. Le montant total des annuités d'emprunts garanties ou cautionnées à échoir au cours de l'exercice majoré du montant des annuités de la dette de la collectivité ou de l'établissement ne peut excéder 50% des recettes réelles de la section de fonctionnement. Le montant des provisions constituées pour couvrir les garanties vient en déduction.
2. Plafonnement par bénéficiaire : Le montant des annuités garanties ou cautionnées au profit d'un même débiteur ne doit pas être supérieur à la 10% montant total susceptible d'être garanti.
3. Division du risque : La quotité maximale susceptible d'être garantie par une ou plusieurs collectivités sur un même emprunt est fixée à 50% ; un emprunt ne peut être totalement garanti par une ou plusieurs collectivités. La quotité maximale peut être portée 80% pour les opérations d'aménagement conduites en application des articles L 300-1 à L300-4 du code de l'urbanisme. Cette disposition limitant le montant maximum de la garantie accordée n'est pas applicable aux organismes d'intérêt général.

## DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

### PIECES NECESSAIRES A LA CONSTITUTION DU DOSSIER

Toute demande de garantie d'emprunt d'une opération doit être adressée à M. le Président de Grand Cognac Communauté d'agglomération.

La demande doit comprendre toutes les pièces nécessaires à l'instruction (listées plus bas), ainsi que tout élément permettant une meilleure compréhension du projet.

- Les dossiers incluront un descriptif du projet, avec le détail des coûts, les plans de financement et l'équilibre financier envisagé (loyers de sortie, impact sur les prix de journée pour les EHPAD,...)
- Les trois derniers bilans des bénéficiaires potentiels devront être produits à la demande de Grand Cognac;
- Les dossiers dont le plan de financement prévisionnel comprend une subvention de Grand Cognac, doivent l'avoir obtenu de façon préalable ou concomitante à l'octroi de la garantie afférente ;
- Les dossiers de demande de garantie d'emprunt établis auprès de Grand Cognac ne peuvent solliciter un complément de garantie auprès d'une des communes membres de l'intercommunalité.

A la suite de cette première instruction Grand Cognac peut émettre un accord de principe en amont de l'accord définitif, si nécessaire.

De la même façon, la demande définitive de garantie d'emprunt de l'opération doit être adressée à M. le Président de Grand Cognac Communauté d'Agglomération ; ainsi que les documents suivants:

- l'accord de principe de Grand Cognac suite à la première demande (si éditée);
- les pièces actualisées en cas de changement;
- le contrat de prêt signé.

### TAUX D'INTERVENTION

Grand Cognac peut apporter auprès des organismes de l'hébergement, du logement, ainsi que des bailleurs sociaux, une garantie d'emprunt à hauteur de 50% maximum du capital restant dû.

**PIECES NECESSAIRES A LA CONSTITUTION DU DOSSIER**

Toute demande de subvention d'une opération doit être adressée à M. le Président de Grand Cognac

La demande doit comprendre toutes les pièces nécessaires à l'instruction (listées plus bas), ainsi que tout élément permettant une meilleure compréhension du projet.

- Une note descriptive de l'opération,
- Les plans des logements (dont les surfaces),
- Les loyers de sortie,
- Le plan de financement,
- Le calendrier prévisionnel de réalisation du projet,
- Le permis de construire,
- Une attestation certifiant
- Les agréments de l'Etat.

Dans le cas de projet d'acquisition-amélioration :

- Les niveaux de loyers par logement avant et après acquisition du bien,
- Les conditions de relogement des occupants, temporaires ou définitives,
- Les revenus des occupants,
- Une étude thermique permettant de définir le niveau de consommation avant et après travaux.

**DETAIL DES AIDES & TAUX D'INTERVENTION**

Ce règlement met en place un système d'aides forfaitaires de type « subvention socle + prime » dont le montant est défini par logement. La subvention socle est attribuée sous condition de respecter des critères d'éligibilité, elle est complétée par une prime si l'un des critères optionnels définis est respecté. Pour rappel, Grand Cognac abonde uniquement les logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), ayant obtenus les agréments de l'Etat.

PLUS - Construction	PLUS - Acquisition- Amélioration	PLAI - Construction	PLAI - Acquisition- Amélioration
1 800 €/logement		3 600 €/logement	
PLUS prime	PLUS prime	PLAI prime	PLAI prime
Si performance supérieure à la RT 2012  OU Si public spécifique (jeunes / personnes âgées et/ou handicapées / gens du voyage)	Si gains de performance énergétique supérieure à 25%  OU Si adaptation au handicap et/ou vieillissement	Si performance supérieure à la RT 2012  OU Si public spécifique (jeunes / personnes âgées et/ou handicapées / gens du voyage)	Si gains de performance énergétique supérieure à 25%  OU Si adaptation au handicap et/ou vieillissement
200 €	200 €	400 €	400 €

**MODALITE DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS**

Le versement de la subvention s'effectue selon les modalités de la convention afférente et selon les modalités suivantes:

- Un acompte de 25% sur présentation de l'ordre de service n°1 correspondant,
- Un 1<sup>er</sup> versement au prorata des travaux réalisés à hauteur de 25%, sur présentation des factures acquittées,
- Un 2<sup>ème</sup> versement au prorata des travaux réalisés à hauteur de 25% sur présentation des factures acquittées,
- Le solde de la subvention, soit 25% du montant restant de la subvention, interviendra à la réception des travaux sur présentation des justificatifs suivants :
  - Le Procès-Verbal de réception des travaux,
  - Le plan de financement final au vu du montant global des travaux réalisés.

**DELAI**

Les travaux doivent débuter dans les 24 mois à compter de la notification de la décision de la subvention (date de signature de la convention) sous peine de rendre nulle et sans effet ladite décision. A l'expiration de ce délai, si l'opération n'a toujours pas démarré, l'opérateur perd le bénéfice de la décision valant accord de subvention. Toutefois, il est possible de proroger la convention par voie d'avenant.

**CONTROLE DE L'EMPLOI DES SUBVENTIONS**

A l'issue de la réalisation du projet, le bénéficiaire s'engage à inaugurer la réalisation en présence de Grand Cognac, en tant que partenaire financier.

Le bénéficiaire des aides de Grand-Cognac s'engage à faire figurer le logotype de Grand Cognac et/ou la participation financière de Grand Cognac sur tous les documents d'information relatifs à l'objet de la convention, précédé selon le format, de la mention "Avec le concours financier de Grand Cognac Communauté d'agglomération". Le logotype est téléchargeable à l'adresse Internet suivante : <http://www.Grand-Cognac.fr>.