



**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
DE L'ALBIGEOIS**

[www.grand-albigeois.fr](http://www.grand-albigeois.fr)

Envoyé en préfecture le 08/07/2019

Reçu en préfecture le 08/07/2019

Affiché le 08/07/2019

**SLOW**

ID : 081-248100737-20190702-DEL2019\_100-DE

**PROJET**

**AIDE DU GRAND ALBIGEOIS  
À LA MINORATION DE LOYERS DANS LE  
PARC LOCATIF SOCIAL CONVENTIONNÉ  
DEPUIS PLUS DE 5 ANS POUR SOUTENIR  
LES RELOGEMENTS ISSUS DU  
PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT  
URBAIN DE CANTEPAU**

**REGLEMENT FINANCIER**

Envoyé en préfecture le 08/07/2019

Reçu en préfecture le 08/07/2019

Affiché le 08/07/2019



ID : 081-248100737-20190702-DEL2019\_100-DE

## ELEMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le projet de renouvellement urbain de Cantepau prévoit notamment la démolition d'ensembles immobiliers du parc de Tarn Habitat à l'horizon 2025, ce qui nécessite d'accompagner les ménages dans leur relogement.

Conformément au règlement général de l'ANRU, dont les objectifs ont été repris dans le document-cadre de la Conférence intercommunale de l'Albigeois<sup>1</sup>, le relogement doit permettre d'inscrire les ménages dans des parcours résidentiels positifs, tout en maîtrisant l'impact financier du relogement.

Les orientations d'ores et déjà validées prévoient que les ménages à reloger le seront à 60% dans le parc neuf et conventionné depuis moins de 5 ans et 40% dans le parc conventionné depuis plus de 5 ans. Ces objectifs ne constituent pas des taux figés et immuables, et devront être confrontés aux calendriers de livraisons des logements neufs et aux vœux des locataires, en fonction de leurs besoins.

Afin de maîtriser le reste à charge des ménages, l'ANRU accorde, aux bailleurs sociaux relogant les ménages, une aide à la minoration de loyer pour les relogements réalisés dans le parc neuf et récent. Pour accompagner le soutien de l'ANRU et répondre à la réalité du contexte local en s'adaptant à la disponibilité de l'offre sur le territoire, et afin de diversifier les possibilités de relogement dans le parc locatif social, le conseil communautaire de l'Albigeois du 18 décembre 2018 a validé de compléter les aides de l'ANRU par une minoration de loyers dans le parc locatif social conventionné depuis plus de 5 ans<sup>2</sup>.

*L'aide pour minoration de loyers dans le parc conventionné depuis plus de 5 ans du Grand Albigeois doit permettre d'encadrer l'impact financier du relogement pour le ménage, en limitant les écarts de loyer potentiels entre le logement actuel et le futur logement. Dès lors, l'aide communautaire vise à couvrir tout ou partie de l'écart entre le loyer initial autorisé dans le programme dans lequel le ménage est relogé avant minoration et le loyer minoré inscrit dans le bail du ménage relogé.*

---

<sup>1</sup> DEL2018\_233

<sup>2</sup> DEL2018\_234

## **ARTICLE 1 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE A LA SUBVENTION « INDEMNITE POUR MINORATION DE LOYER »**

### **Conditions cumulatives d'éligibilité**

*L'octroi de la subvention « indemnité pour minoration de loyer dans le parc conventionné depuis plus de 5 ans », peut être accordé pour le relogement des ménages qui respectent les conditions cumulatives d'éligibilité du présent règlement :*

- Sont concernés les **ménages titulaires du bail et/ou décohabitants**<sup>3</sup> qui occupent un logement locatif social faisant l'objet d'une démolition définie dans la convention pluriannuelle du projet Cantepau Demain.
- La subvention pour minoration de loyer est attribuée dans le cas où le **loyer proposé au ménage à reloger, avant minoration, est supérieur au loyer actuel du ménage**<sup>4</sup>.
- Le relogement est **définitif**<sup>5</sup>.
  - *ce relogement est formalisé par la signature du bail par le ménage relogé avec l'organisme de logement social qui l'accueille (cf article 3).*
- Le relogement est réalisé dans un **logement locatif social conventionné pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement (APL) depuis plus de 5 ans** à la date du relogement :
  - *quelle que soit sa localisation, sur et hors Quartier Prioritaire au titre de la Politique de la Ville ;*
  - *sur tout le Département du Tarn.*
- Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé bénéficiant d'une minoration du Grand Albigeois est fixé à un **montant inférieur ou égal au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement (APL)** du ménage concerné.
  - *selon les plafonds de loyer APL en vigueur à la date du relogement*
- Le relogement doit permettre une **maîtrise du Taux d'Effort**<sup>6</sup> pour les ménages concernés :
  - *limiter les hausses du taux d'effort pour les ménages dont le taux d'effort actuel est inférieur ou égal à 25% ;*
  - *diminution ou maintien du taux d'effort pour les ménages dont le taux d'effort actuel est supérieur à 25%.*
- *Une attention particulière sera recherchée pour que le logement attribué :*
  - *permettre une adéquation de la typologie/taille du logement à la composition familiale actuelle ou à venir, confrontés aux souhaits et besoins des ménages, sous réserve d'une mise en compatibilité avec leurs niveaux de ressources (selon l'âge des enfant(s), des besoins liées aux garde-alternées, traitement des sous-occupations en lien avec le vieillissement des locataires...) ;*
  - *apporte une réponse aux besoins en logements adaptés aux personnes âgées, et personnes à mobilité réduite et/ou handicapées et tous autres besoins en logements spécifiques.*

<sup>3</sup> Sont considérées comme décohabitants, les personnes liées au titulaire du bail (conjoint, ascendants ou descendants directs) dont le logement constituait la résidence principale et qui accèdent à un logement autonome dans le cadre du relogement.

<sup>4</sup> il ne peut pas y avoir de subvention de l'agglomération si le loyer proposé avant minoration est inférieur ou égal au loyer actuel.

<sup>5</sup> Les relogements provisoires ne peuvent donner lieu à l'attribution de la subvention pour minoration de loyer.

<sup>6</sup> Tel que défini par l'arrêté du 10 mars 2011 et mentionné à l'article R.441-3-1 du code de la construction et de l'habitat (voir annexe)

## **ARTICLE 2 – MONTANTS DE LA SUBVENTION « INDEMNITE POUR MINORATION DE LOYER »**

### **Montant de la subvention « indemnité pour minoration de loyer »**

La subvention « indemnité pour minoration de loyer » est forfaitaire et calculée par ménage relogé. Son montant est déterminé en fonction du type de logement (T1/T2, T3 et T4 et plus) dans lequel le ménage est relogé, quelle que soit la durée d'occupation effective du logement par le ménage concerné après la signature du bail.

<b>Typologie du logement attribué</b>	<b>Montant forfaitaire de la subvention par ménage relogé selon la typologie de logement</b>
Quelle que soit la typologie attribuée	<b>0 €</b> <b>Si le loyer proposé, avant minoration, est inférieur ou égal au loyer actuel</b>
T1/T2	<b>2 000 €</b>
T3	<b>3 000 €</b>
T4 et +	<b>4 000 €</b>

## **ARTICLE 3 - MODALITE D'INSTRUCTION ET DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION « INDEMNITE POUR MINORATION DE LOYER »**

Les demandes de subvention « indemnité pour minoration de loyer » se font relogement par relogement.

La subvention « indemnité pour minoration de loyer » est versée par la communauté d'agglomération du Grand Albigeois à l'organisme de logement social accueillant le ménage relogé.

### **Engagement de la communauté d'agglomération du Grand Albigeois**

La communauté d'agglomération du Grand Albigeois s'engage à avertir Tarn Habitat, maître d'ouvrage des opérations de démolitions inscrites dans la convention pluriannuelle de Cantepau Demain, par écrit, dans un délai suffisant, en cas de fin de disponibilité budgétaire.

En fonction de la complexité des situations, la communauté d'agglomération du Grand Albigeois pourra étudier les demandes en collaboration avec les organismes de logements social.

### **Engagement des organismes de logement social**

L'organisme de logement social accueillant les ménages à reloger s'assurent de l'éligibilité de la demande de subvention conformément aux conditions définies dans le présent règlement :

→ La communauté d'agglomération du Grand Albigeois pourra exiger toutes pièces justificatives dans le cadre du contrôle de l'utilisation de la subvention « indemnité pour minoration de loyer ».

## Modalités d'instruction des demandes de subventions

→ Si la demande de subvention est conforme aux conditions d'éligibilité, l'organisme de logement social accueillant le ménage à reloger remplit un formulaire de demande comprenant des informations relatives :

- aux conditions d'habitat actuel relatives au logement et au ménage ;
- aux vœux et souhaits du ménage formulé lors de l'enquête sociale ;
- à la proposition de relogement formulée par l'organisme de logement social, indiquant notamment :
  - la typologie de logement proposé permettant de définir le montant de la subvention ;
  - le montant du loyer minoré qui sera inscrit dans le bail du ménage, la minoration de loyer associée et le taux d'effort actualisé du ménage.

→ L'organisme de logement social adresse le formulaire, daté, signé et cacheté, à la mission Habitat de la communauté d'agglomération du Grand Albigeois, de préférence par voie électronique, par un moyen permettant de garantir la sécurité et la confidentialité du transfert.

### ***Décision de principe, un préalable au versement de la subvention « indemnité pour minoration de loyer »***

Chaque demande de subvention « indemnité pour minoration de loyer » fait l'objet d'un accord préalable de la communauté d'agglomération, sur la base des informations transmises dans le formulaire de demande de subvention.

Sous réserve de l'analyse du dossier et du respect des conditions d'éligibilité, la communauté d'agglomération du Grand Albigeois valide la demande en datant, signant et cachétant le formulaire.

→ Le formulaire ainsi renvoyé à l'organisme de logement social vaut attestation provisoire d'éligibilité à la subvention « indemnité à la minoration de loyer ».

## Modalités de versement de l'aide communautaire

Le relogement est formalisé par la signature du bail, lequel comprend le montant du loyer minoré :

→ La transmission de ce bail à la communauté d'agglomération du Grand Albigeois, signé par l'organisme accueillant le ménage à reloger et le ménage concerné engage le versement de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » à l'organisme de logement social relogant le ménage.

## ARTICLE 4 – SUIVI ET EVALUATION DU DISPOSITIF D'AIDES

L'aide communautaire à la minoration de loyer dans le parc conventionné depuis plus de 5 ans fera l'objet d'une évaluation dans le cadre du projet de renouvellement urbain Cantepau Demain.

## ARTICLE 5 – MISE EN OEUVRE DU DISPOSITIF

Le présent règlement prend effet dès que la délibération portant approbation du présent règlement sera rendu exécutoire, et se prolongera sur la durée de la convention pluriannuelle de Cantepau Demain à l'horizon 2025.

## **ARTICLE 6 – MODIFICATION DU REGLEMENT**

Toutes modifications apportées au présent règlement feront l'objet d'un avenant adopté dans les mêmes formes.

Envoyé en préfecture le 08/07/2019

Reçu en préfecture le 08/07/2019

Affiché le 08/07/2019



ID : 081-248100737-20190702-DEL2019\_100-DE

# ANNEXES



# ANNEXE 1

## Calcul des indicateurs de mesure de l'impact financier du relogement pour les ménages

Le reste à charge se définit de la manière suivante :

$$\text{Reste à charge} = \text{Loyer principal} + \text{loyer annexes} + \text{charges récupérables} - \text{APL}$$

Le Taux d'effort est défini par arrêté du 10 mars 2011 et mentionné à l'article R.441-3-1 du code de la construction et de l'habitation. C'est un rapport entre :

- la somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges (charges récupérables et montant de la contribution du locataire aux économies de charge), diminuée le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;
- et la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer.

$$\text{Taux d'effort} = \frac{(\text{Loyer principal} + \text{loyers annexes} + \text{charges} - \text{APL}) * 100}{\text{somme des ressources des personnes qui vivront dans le foyer}}$$

Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation.

## ANNEXE 2

- DELIBERATIONS de décembre 2018
- DELIBERATIONS de juillet 2019