

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS
SÉANCE DU 2 OCTOBRE À 20 HEURES 30

PUBLIE LE

- 9 OCT. 2007

L'An Deux Mille Sept, le 2 Octobre 2007

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'est réuni en Mairie d'Albi le Mardi 2 Octobre 2007 à 20 Heures 30 en séance publique, sur convocation de Monsieur Philippe BONNECARRÈRE, Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

Présidait la séance : Monsieur Philippe BONNECARRÈRE

Secrétaire : Monsieur Claude JULIEN

Membres présents :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Philippe BONNECARRÈRE, Louis GOMBAUD, Michel FOURNIALS, Pierre FERRIÈRES, Pierre-Yves LAMBOLEZ, Jean SICARD, Michel FRANQUES, Jean-Louis MATHIEU, Thierry GINESTET, Robert GAUTHIER, Jean-Claude De LAPANOUSE, William NION, Claude JULIEN, Thierry ASTOULS, Gérard POUJADE, Jean-Pierre BOUCLY, Marcel COULIOU, Jacques LASSERRE, Michel MALATERRE-FOURÈS, Maryse BERTRAND, Viviane COMBES, Serge NEAU.

Membres suppléants votants : Mesdames, Messieurs, Josette BÈS, André BAUP, Josian VAYRE, Gérard FABRE, Doris HUCHEDÉ, Claude RAMON, Gérard SOULOUMIAC, Pierre CRESPO, Jean-Philippe ROQUES.

Membres suppléants présents non votants : Madame, Messieurs, Georges LACOMBE, Nicole CABASSOT, Patrice MANGIONE.

Membres excusés :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Christine DEVOISINS, Geneviève PARMENTIER, Laure SUDRE, Olivier BRAULT, Louis BARRET, Pierre COSTES, Dominique BILLET, Christian BONZI, Max AMIEL, Guy BORIES, Michel ANDRAL, Christian CHAMAYOU, Félix TORRÈS, Michel MIENVILLE, Jean-Marie GARCIA, Michel TRÉBOSC, Michel DELPOUX, Michel ALBINET.

Membres suppléants : Mesdames, Messieurs, Laurence PUJOL, Isabella DUFOUR-BAUMGARTNER, Jean CAYRÉ, Jacqueline LAPEYRE, Gisèle DEDIEU, Frédéric ESQUEVIN, Josette BOUIN, Élisabeth BOISARD, Nicole ENGEL, Valérie ROMAIN, Bérengère MAUZY, Bruno CRUSEL, Pierre GUIRAUD, Jacques HUC, Christian MALGOUYRES, Jean-Louis RAUCOULES, Patrick TRANIER, Jean-Claude RAFFANEL, Elisabeth LARAUD, Anne-Marie ROSÉ, Joëlle FRANQUES, Francis MARCHAND, Francis CANOVAS, Marcel CASSAGNES, Eliane CARLES, Brigitte CARRÈRE-DESFARGES, Jacques ANDRIEU, Christiane SÉGURA.

Présents (titulaires, suppléants votants et suppléants non votants) : 34

Votants (titulaires, suppléants votants) : 31

**N° 3 - 103 / 2007 : AIDE COMMUNAUTAIRE A LA PRODUCTION DE LOGEMENT
LOCATIF SOCIAL PLUS ET PLAI - REGLEMENT
D'INTERVENTION**

Pilote : Habitat

Autres services concernés : Direction Générale des Services
Finances et Budget
Affaires Juridiques et Marchés Publics

Monsieur Claude JULIEN rapporteur,

L'adoption du PLH nous permet d'engager dès aujourd'hui la mise en œuvre d'une des actions communautaires retenues à la programmation 2007 : l'action II -2 « Aide à la production de logement locatif social » qui s'intègre dans l'objectif de développement et d'équilibre de l'offre de logement à prix maîtrisés.

Dans un contexte local de tension des prix du foncier et des coûts de construction, la C2A propose de soutenir les initiatives de réalisation de logement locatif social afin d'atteindre les objectifs de production annuelle inscrits au PLH et de répondre ainsi aux besoins des ménages à revenus modestes de l'agglomération.

Sur la période 2007-2009 correspondant à la 1^{ère} phase triennale du PLH, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois et ses communes membres ont défini un objectif global de production de 450 logements relevant de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU).

Parmi ceux-ci, les logements bénéficiant des dispositifs de conventionnement en vigueur PLUS et PLAI constituent aujourd'hui l'offre locative sociale, accessible au plus grand nombre de demandeurs.

Un soutien communautaire à la réalisation de cette catégorie de logements locatifs sociaux situés hors périmètre ANRU, facilitera le développement de cette offre de logements à prix maîtrisés tout en affirmant les objectifs et priorités du PLH en matière de localisation, de diversité et de qualité de l'habitat.

Cette action communautaire pourra être relayée par l'intervention des communes dans l'adaptation de leur PLU aux objectifs de production de logement locatif social, la mise en œuvre des outils de maîtrise foncière communale, la réalisation de ZAC publiques.

Aussi je vous propose de préciser les conditions de mise en œuvre de l'aide communautaire pour la période 2007-2009, dans le présent règlement d'intervention qui prendra effet dès cette année 2007. L'information sera donnée aux maîtres d'ouvrage agréés, oeuvrant sur l'agglomération albigeoise.

Il conviendra enfin d'annexer la présente décision aux documents PLH de l'agglomération albigeoise 2007-2012.

Le Conseil de Communauté d'Agglomération de l'Albigeois,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales.

VU le Programme Local de l'Habitat de l'Albigeois 2007-2012

VU l'avis favorable du Bureau de la Communauté d'Agglomération réuni le 28 novembre 2006

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

↪ **DÉCIDE**

- **DE METTRE EN ŒUVRE** l'action d'intérêt communautaire II -2 du PLH « Aide à la production de logement locatif social qui s'appliquera à la production de logements locatifs sociaux PLUS, PLAI » à compter de 2007.
- **D'ADOPTER** le Règlement d'intervention relatif à l'Aide communautaire à la production de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI pour la 1^{ère} phase triennale 2007-2009, ci annexé
- **QUE** le montant définitif de l'aide communautaire attribuée à chacune des opérations retenues, fera l'objet d'une délibération spécifique
- **D'ANNEXER** la présente délibération aux documents PLH de l'Albigeois 2007-2012

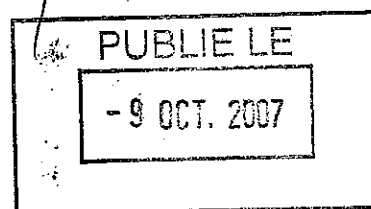
↪ **DIT QUE**

- cette Aide communautaire fera l'objet d'une évaluation dans le cadre du bilan annuel du PLH tel que prévu à l'article L302-3 du CCH.
 - cette action communautaire pourra être relayée par l'intervention des communes dans l'adaptation de leur PLU aux objectifs de production de logement locatif social, la mise en œuvre des outils de maîtrise foncière communale, la réalisation de ZAC publiques.
- ↪ **AUTORISE** Monsieur le Président à engager les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente.

Pour extrait conforme,
Fait le 2 Octobre 2007,

Le Président,

Philippe BONNECARRÈRE





AIDE COMMUNAUTAIRE
A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX PLUS ET PLAI

REGLEMENT D' INTERVENTION

Approuvé par délibération N° 3 - 103 / 2007
du Conseil de Communauté 2 octobre 2007

OBJET

Dans un contexte local de tension des prix du foncier et des coûts de construction, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois propose de soutenir les initiatives de réalisation de logement locatif social afin d'atteindre les objectifs de production annuelle inscrits au PLH et de répondre ainsi aux besoins des ménages à revenus modestes de l'agglomération.

Dans le cadre du PLH, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois et ses communes membres ont défini un objectif de production de 450 logements relevant de l'article 55 de la loi SRU, sur la 1^{ère} phase triennale du PLH 2007-2009.

Pour faciliter la réalisation de cette offre nouvelle de logements, la Communauté décide d'apporter son soutien à la réalisation des logements locatifs sociaux bénéficiant des dispositifs de conventionnement en vigueur PLUS et PLAI, hors ANRU.

La réalisation de ces logements doit par ailleurs permettre d'affirmer les objectifs et priorités du PLH en matière de localisation, de diversité et de qualité de l'habitat.

Le présent règlement a pour objectif de préciser les priorités et les modalités d'intervention de la Communauté, dans ce domaine.

L'aide financière communautaire sera relayée par l'intervention des communes dans l'adaptation de leur PLU aux objectifs de production de logement locatif social, la mise en œuvre des outils de maîtrise foncière communale, la réalisation de ZAC publiques cf Action II -1 et suivantes du PLH.

1 - LES CONDITIONS D'ELIGIBILITE A L'AIDE FINANCIERE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS

Critères / objectifs du PLH

- La participation financière de la Communauté pourra être accordée sous conditions du respect des critères de localisation, de diversité et de qualité de l'habitat, relatifs aux objectifs du PLH.

La priorité sera donnée :

- aux opérations situées en ZAC publique et autres opérations constituées d'une mixité de production de logement : répartition locatif / location-accession / accession, petits et grands logements (du T2 au T5), individuel / semi-individuel / collectif, opération en VEFA avec un prix de vente compatible au prix de revient moyen d'une opération HLM
- aux opérations proches des services, équipements, transports publics... Elle peut être assurée soit par la réalisation de logements sur les centres bourgs existants, soit par la création d'opérations complètes intégrant des logements de typologie diversifiée, des équipements, services ...

- aux opérations faisant l'objet d'actions communales d'accompagnement : aménagement des abords (VRD, espaces publics...), construction d'équipement public lié à l'opération.
- Une attention particulière sera accordée à l'intégration des volets communautaires Collecte des déchets et Transports Urbains, dans les projets d'opérations de logements.

Bénéficiaires de l'aide communautaire

Les opérateurs sociaux agréés pour réaliser des logements locatifs sociaux bénéficiant des dispositifs de conventionnement PLUS et PLAI hors ANRU.

2 - CATEGORIE DE LOGEMENTS ELIGIBLES – MONTANT DE L'AIDE COMMUNAUTAIRE

1 – Logements locatifs sociaux PLUS, PLAI en construction neuve, hors ANRU

L'aide de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'appliquera à la réalisation de logements locatifs sociaux PLUS, PLAI des opérations en construction neuve inscrites à la programmation, ayant obtenu l'accord de financement de l'Etat.

Après décision de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, la participation communautaire sera versée aux opérateurs sociaux agréés par l'Etat, sous la forme d'un montant forfaitaire plafonné à 3 000 € par logement réalisé.

2 – Logements locatifs sociaux PLUS, PLAI en acquisition amélioration, hors ANRU

L'aide de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'appliquera à la réalisation de logements locatifs sociaux PLUS, PLAI des opérations en acquisition amélioration inscrites à la programmation, ayant obtenu l'accord de financement de l'Etat.

Après décision de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, la participation communautaire sera versée aux opérateurs sociaux agréés par l'Etat, sous la forme d'un montant forfaitaire :

- plafonné à 5 000 € par logement PLUS AA ou PLAI AA réalisé dans des opérations en collectif
- plafonné à 7 000 € par logement PLUS AA ou PLAI AA réalisé en opération individuelle.

3 – CONDITIONS DE MOBILISATION ET VERSEMENT DE L'AIDE

Instruction des dossiers de demande de financement

Les opérateurs sociaux s'engagent à informer les communes de leur projet de production de logements.

Afin de faciliter l'instruction des demandes d'aide communautaire, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois participera aux réunions de préparation de la programmation d'Etat aux côtés des autres financeurs CDC, Conseil Général du Tarn...

Décision de principe

Les opérateurs sociaux présenteront à la communauté, la liste des projets de production de logements locatifs sociaux à inscrire à la programmation d'Etat, accompagnés des demandes de financement communautaire correspondantes. Après examen conjoint de la liste des projets avec les communes d'implantation, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois fera connaître sa décision de principe aux opérateurs sociaux afin qu'ils l'intègrent dans le dossier de demande de financement d'Etat.

Décision définitive

La décision d'engagement financier communautaire n'interviendra qu'après analyse des dossiers de demande de financement des opérateurs et accord de financement de l'Etat. Chaque opération fera l'objet d'une délibération communautaire spécifique.

Les dossiers présentés par les opérateurs sociaux comprendront les éléments suivants :

- La délibération de l'opérateur social, correspondant au projet
- La localisation de l'opération : plan, adresse postale, référence cadastrale
- Un visuel de l'opération ou illustration des intentions
- Le descriptif du programme :
 - . nature de l'opération (construction, acquisition-amélioration, acquisition en VEFA)
 - . nombre total de logements dont logements locatifs sociaux éligibles au dispositif communautaire
 - . répartition et typologie (surface) des logements par nature de financement d'Etat (PLUS, PLAI, PLS) accompagnés des loyers prévisionnels
 - . type d'habitat : individuel pur et groupé, collectif
 - . nature des surcoûts d'opération (foncier, VRD, etc...)
- Le plan de financement prévisionnel faisant apparaître les autres financements sollicités, le montant et le type de prêts, le montant des fonds propres investis dans l'opération.
- Le calendrier de réalisation des travaux.
- La décision de financement de l'Etat sur l'opération

Modalités de versement de l'aide communautaire

L'aide de la Communauté sera versée aux bénéficiaires, en application des délibérations prises par le Conseil de communauté et sur justification des travaux et dépenses engagés pour l'opération.

Le versement de l'aide financière communautaire, se décomposera de la façon suivante :

- 30 % au démarrage des travaux, sur présentation de la copie de l'Ordre de services n° 1
- 70 % à l'achèvement des travaux, sur présentation des copies du procès verbal de réception des travaux et du certificat de conformité des travaux.

Les bénéficiaires des aides s'engagent à transmettre à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois , un état de l'opération réalisée faisant apparaître les coûts d'opération et le plan de financement définitifs : subventions, emprunts, fonds propres ainsi que les loyers définitifs appliqués.

4 – SUIVI ET EVALUATION DU DISPOSITIF D'AIDES

L'observation de l'évolution des coûts de production servira de base de travail pour une éventuelle actualisation des mesures communautaires adoptées.

5 – MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF

Ce dispositif prend effet dès janvier 2007 et intègre les opérations inscrites à la programmation d'Etat 2007.

Le présent règlement s'applique dans la limite des crédits inscrits aux budgets 2007 et suivants.