



Règlement communautaire d'attribution des aides financières au titre de la politique de l'habitat

Aides à la construction de logements sociaux

(Approuvé par délibération n°C2020-12-16-11 du 16 décembre 2020)

Modification n°1 approuvée par délibération n°C2021-05-19-05 du 19 mai 2021

MAUGES COMMUNAUTE
Rue Robert Schuman – La Loge
Beaupréau
49600 BEAUPREAU-EN-MAUGES



Préambule

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat 2019-2025, approuvé le 20 novembre 2019 par le Conseil d'Agglomération de Mauges Communauté décide de participer financièrement à la construction de logements sociaux.

Le diagnostic du PLH a mis en avant la faible part du parc social présent sur le territoire de Mauges Communauté qui avoisine les 10 % du parc total. Conscients de l'intérêt à disposer d'un parc social de qualité qui répond au parcours résidentiel de nombreux ménages présents sur le territoire, les élus ont inscrit des objectifs ambitieux qui visent à construire près de 600 nouveaux logements sociaux d'ici la fin de l'année 2025.

Pour l'action n° 8 du Programme Local de l'Habitat (PLH), des éléments indicatifs de répartition financière de l'enveloppe réservée par Mauges Communauté ont été identifiés, à savoir :

	Montant des primes à verser par Mauges Communauté	Nombre de primes à verser sur la durée du PLH	Budget réservé par Mauges Communauté sur la durée du PLH	
	2 000 € / logement	150	300 000 €	
	1 500 € / logement	200	300 000 €	
MAJORATION	Subvention pour la création de logements sociaux de petite taille (T1 et T2)	1 500 € / logement	120	180 000 €
MAJORATION	Subvention pour la création de logements sociaux dans des opérations de centres bourgs	3 000 € / logement	150	450 000 €
TOTAL		620	1 230 000 €	

Ces aides ont pour objectif d'encourager la construction de logements sociaux sur les communes de Mauges Communauté, afin d'augmenter la part du parc social locatif dans le volume total de logements.

Les subventions pour la création de logements sociaux de petite taille ou situés à l'intérieur d'opérations de centres bourgs constituent des majorations qui ont donc vocation à se cumuler avec les subventions pour la création de logements sociaux PLAI ou PLUS. Elles pourront également se cumuler entre elles.

1. Objet du règlement

L'objet du présent règlement est de préciser les conditions et modalités de mise en œuvre et de versement des aides de Mauges Communauté réservées à l'attention des bailleurs sociaux pour ce qui concerne le soutien à la création de nouveaux logements sociaux.

2. Périmètre d'intervention

Les aides financières s'appliquent aux 6 communes membres de la communauté d'agglomération.

La territorialisation des objectifs indiqués dans le Préambule est déterminée au prorata des objectifs de production de logements sociaux inscrits dans le Programme Local de l'Habitat de Mauges Communauté, à savoir :

	Montrevault-sur-Evre (10%)	Orée d'Anjou (11%)	Mauges-sur-Loire (16%)	Beaupréau-en-Mauges (20%)	Chemillé-en-Anjou (20%)	Sèvremoine (23%)	Nombre de primes à verser sur la durée du PLH par Mauges Communauté
	15	17	24	30	30	35	150
	20	22	32	40	40	46	200
MAJORATION	12	13	19	24	24	28	120
MAJORATION	15	17	24	30	30	35	150
	62	69	99	124	124	144	620

Une fongibilité entre les objectifs détaillés ci-dessus pourra éventuellement être appliquée au regard du niveau réel de mobilisation des aides sur chacune des communes de Mauges Communauté.

3. Bénéficiaires de l'aide

Les bénéficiaires de l'aide sont les bailleurs sociaux qui portent des programmes de construction de logements sociaux.

4. Conditions générales d'éligibilité

L'ensemble des dossiers faisant l'objet d'une demande de subvention devront répondre aux critères énumérés ci-après.

L'ambition de ce soutien financier apporté par Mauges Communauté est bien de permettre de :

- Renforcer la proportion de logements sociaux dans le parc de logements pour atteindre la construction d'environ 100 logements sociaux par an ;
- Tendre vers une diversification des logements sociaux proposés sur le territoire tout en améliorant l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social ;
- Renforcer le nombre de logements sociaux dans les centralités à proximité des commerces, services et équipements ;
- Faciliter la création de logements sociaux dans les centres bourgs.

Pour être soutenu, le projet devra respecter à minima l'une des 4 conditions suivantes :

- Création de logements très sociaux (de type PLAI) dans la limite de 30% par opération ;
- Création de logements sociaux (de type PLUS) dans la limite de 70% par opération ;
- Création de logements sociaux de petite taille dans la limite de 30% par opération ;
- Création de logements sociaux dans des opérations de centres bourgs, étant précisé, que ces opérations devront correspondre à des projets se situant dans les centres bourgs et issues d'un processus de renouvellement urbain, en acquisition-amélioration, ou en démolition-reconstruction.

Les subventions pour la création de logements sociaux de petite taille ou situés à l'intérieur d'opérations de centres bourgs constituent des majorations qui ont donc vocation à se cumuler avec les subventions pour la création de logements sociaux PLAI ou PLUS. Elles pourront également se cumuler entre elles.

La majoration concernant spécifiquement la construction de logements sociaux à l'intérieur d'opérations de centres bourgs ne pourra être attribuée qu'au maximum, à cinq (5) logements par opération.

5. Procédure d'instruction des dossiers de demande de subvention et attribution des subventions de Mauges Communauté

Pour pouvoir bénéficier d'un soutien financier de Mauges Communauté, les bailleurs sociaux devront présenter les projets de constructions de logements sociaux envisagés afin qu'ils puissent être examinés en Comité Local d'Attribution des aides communautaires en lien avec la politique de l'habitat de Mauges Communauté.

En amont de la présentation de ce projet, Mauges Communauté attendra du bailleur social un dossier se composant, à minima, des éléments suivants qui devront en tout état de cause être compatibles avec les orientations définies dans le PLH :

- Une lettre d'intention sollicitant une aide de Mauges Communauté dans le cadre de la mise en œuvre de l'action n° 8 du PLH ;
- Descriptif et localisation du projet ;
- Objectifs du projet, tant qualitatifs que quantitatifs :
 - o Détail attendu sur le nombre de logements créés, leurs typologies, leurs caractéristiques techniques, leurs modes de financement, etc. ;
- Plan de financement prévisionnel (intégrant la participation souhaitée de Mauges Communauté mais également celle des autres financeurs éventuels) ;
- Dans le cas de la mobilisation de la majoration « *Subvention pour la création de logements sociaux dans des opérations de centres bourgs* », il sera attendu du bailleur qu'il précise de façon détaillée et argumentée ses justifications l'amenant à considérer son projet comme participant à la revitalisation ou à la reconquête d'un centre-bourg. Le Comité Local d'Attribution des aides communautaires sera particulièrement vigilant sur ce point au moment de statuer sur la demande d'aide.
- Rétroplanning prévisionnel ;
- Diaporama présentant succinctement le projet qui servira de support en Comité Local d'Attribution des aides communautaires en lien avec la politique de l'habitat.

Une fois le dossier présenté en Comité Local d'Attribution des aides communautaires en lien avec la politique de l'habitat de Mauges Communauté, il statuera sur la demande de financement sollicitée par le bailleur social puis une notification d'attribution de subvention lui sera adressée si son projet répond aux critères définis dans le présent règlement.

La réalisation des logements sociaux faisant l'objet d'une décision favorable d'attribution de subvention devra être engagée dans un délai de trois ans à compter de la date de notification de la décision d'attribution et réalisés dans les cinq ans.

6. Procédure de versement des subventions de Mauges Communauté

Le bénéficiaire de l'aide pourra bénéficier de son versement une fois le permis de construire accordé.

Le paiement s'effectue par virement bancaire.

Le présent règlement ne prévoit pas de versement d'acompte de la subvention.

7. Engagement des bénéficiaires des subventions de Mauges Communauté

Le bénéficiaire de l'aide s'engage à apposer le logo de Mauges Communauté sur l'ensemble des supports de communication édités et utilisés dans le cadre du projet soutenu.

En cas de non-respect des engagements du bénéficiaire exposés dans le présent règlement, Mauges Communauté demandera le remboursement de tout ou partie de la subvention.

8. Durée du dispositif et modification du règlement

Approuvé le 16 décembre 2020, ce règlement, modifié le 1^{er} juin 2021 est applicable et jusqu'au 19 novembre 2025 inclus. Cependant une rétroactivité dans la mise en œuvre du présent dispositif pourra être appliquée pour tout logement répondant aux critères définis ci-avant et dont le permis de construire aura été accordé depuis le 1^{er} janvier 2020.

Le règlement pourra être modifié notamment pour des raisons d'ordre administrative, technique, budgétaire ou des difficultés d'exécution, sans effet rétroactif de nature à défavoriser le tiers bénéficiaire des aides. Les éléments quantitatifs indiqués dans le préambule et à l'article 2 du présent règlement peuvent être modifiés par délibération du Conseil d'Agglomération.

A Beaupréau-en-Mauges, le 1^{er} juin 2021

Le Vice-Président en charge de l'Habitat
Monsieur Richard CESBRON



Annexe : Schéma simplifié présentant l'organisation de l'instruction des demandes d'aides

