

- *Bièvres*
- *Bois d'Arcy*
- *Buc*
- *Fontenay-le-Fleury*
- *Jouy-en-Josas*
- *Les Loges-en-Josas*
- *Rocquencourt*
- *Saint-Cyr-l'École*
- *Toussus-le-Noble*
- *Versailles*
- *Viroflay*



**RÈGLEMENT MODIFIÉ
POUR LE SOUTIEN EN FAVEUR DU
LOGEMENT AIDE**

- subvention pour surcharge foncière -

Versailles, le 25 mai 2010

Vu le code de la construction et de l'habitation,
 Vu le code général des collectivités territoriales,
 Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
 Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,
 Vu la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
 Vu la délibération du Grand Parc n°2006.02.10 approuvant le programme local de l'habitat du Grand Parc,
 Vu la délibération du Grand Parc n°2006.06.10 approuvant le règlement en date du 26 juin 2006 relatif aux subventions accordées par le Grand Parc à la réalisation de logements aidés,
 Vu la délibération de Versailles Grand Parc n°2007.12.16 en date du 05 décembre 2007, approuvant la modification du règlement,
 Vu la délibération de Versailles Grand Parc n°2008.02.08 en date du 07 février 2008 approuvant la modification du règlement,
 Vu la délibération de Versailles Grand Parc n°2008.12.05 en date du 16 décembre 2008 approuvant la modification du règlement,
 Vu la délibération de Versailles Grand Parc n°2009.12.19 en date du 15 décembre 2009 approuvant la modification du règlement,
 Vu la délibération de Versailles Grand Parc n°2010.05.10 en date du 25 mai 2010 approuvant la modification du règlement,

PREAMBULE

Problématique

90% du parc social de la communauté d'agglomération est localisé dans les communes de Versailles, Saint-Cyr-l'École et Fontenay-le-Fleury. Par conséquent toutes les autres communes, sauf Toussus-le-Noble et Les Loges-en-Josas, dont les populations sont inférieures à 1 500 habitants, ont des obligations de construction, en référence à l'article 55 de la loi SRU, de même que Versailles dont la part des logements sociaux est inférieure à 20%.

Les capacités foncières, en dehors de Saint-Cyr-l'École, de Fontenay-le-Fleury et des emprises de Satory à Versailles, ne représentent pas un gisement actuellement suffisant

pour répondre à la très forte tension ressentie sur le marché du logement. Ainsi, lorsqu'un terrain (bâti ou non) devient une opportunité pour réaliser une opération immobilière, son prix de vente est souvent dissuasif pour un opérateur souhaitant y intégrer du logement social.

Objectifs

- Contribuer à l'équilibre des opérations immobilières comprenant du logement social en compensant le coût du foncier.
- Orienter la production de logements aidés des bailleurs sociaux et des communes vers les objectifs du PLHi, par des aides communautaires modulées.

Contenu et modalités de mise en œuvre

Il s'agit de mettre en place un dispositif d'aide financière aux opérations de construction elles-mêmes, essentiellement locatives sociales.

Il présente plusieurs avantages : sa mise en place rapide, son efficacité immédiate, sa transparence sur les critères d'attribution des subventions aux différentes opérations.

Le dispositif s'articule autour d'une aide de la communauté d'agglomération aux opérations de logements locatifs aidés pérennes.

Procédure

Vu la délibération de Versailles Grand Parc n°2007.12.16 en date du 05 décembre 2007, approuvant la modification du règlement,
Vu la délibération de Versailles Grand Parc n°2008.02.08 en date du 07 février 2008 approuvant la modification du règlement,
Vu la délibération de Versailles Grand Parc n°2008.12.05 en date du 16 décembre 2008 approuvant la modification du règlement,
Vu la délibération de Versailles Grand Parc n°2009.12.19 en date du 15 décembre 2009 approuvant la modification du règlement,
Vu la délibération de Versailles Grand Parc n°2010.05.10 en date du 25 mai 2010 approuvant la modification du règlement,

Les modalités de financement du logement social décrites dans le présent règlement s'appliquent aux opérations qui font l'objet d'une demande de financement auprès de l'État.

Ces modalités seront susceptibles d'être adaptées si le contexte de la réglementation et du financement du logement social évolue.

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement fixe, à compter du 01/07/2010, la procédure d'attribution des subventions destinées à soutenir la production de logements aidés.

Cette aide vient compenser la surcharge foncière des opérations. Elle s'applique uniquement aux opérations répondant simultanément à deux critères : l'achat de foncier et la réalisation de logements aidés pérennes.

Il peut s'agir de la réalisation, tant en neuf qu'en acquisition – amélioration, de logements financés par un prêt locatif social (PLS), un prêt locatif à usage social (PLUS) ou un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

ARTICLE 2 : CHAMP D'INTERVENTION TERRITORIAL

Les subventions sont réservées à des opérations situées sur le territoire des communes membres de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

ARTICLE 3 : BENEFICIAIRES DES SUBVENTIONS

Sont éligibles aux subventions de Versailles Grand Parc, les opérateurs définis à l'article R.331-14 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE AUX SUBVENTIONS

Pour bénéficier des subventions, les opérations doivent faire l'objet d'une demande de financement auprès de l'État.

Elles doivent faire l'objet d'une contrepartie en termes de droit de réservation de logements (voir article 8).

Ces financements sont accordés, dans la limite des crédits disponibles, par décision du bureau communautaire aux opérateurs éligibles aux participations de Versailles Grand Parc.

ARTICLE 5 : INSTRUCTION DES DOSSIERS

Pour tous les projets, l'instruction est réalisée par les services de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

Les demandes seront traitées en fonction des dates de dépôt des dossiers complets.

ARTICLE 6 : PIECES A FOURNIR

- Note descriptive du projet
- Justificatif d'achat du foncier (titre de propriété, promesse de vente)
- Plan de financement et bilans prévisionnels annualisés (permettant d'apprécier l'année de retour des capitaux propres)
Ils feront apparaître :
 - le coût du foncier sur la base d'une assiette foncière de l'opération tenant compte notamment de la différenciation des espaces extérieurs liés à l'opération de ceux relevant des espaces publics communaux,
 - le montant prévisionnel global de l'opération y compris les aménagements extérieurs qui y sont liés,
 - le montant des aides mobilisables par logement (État, Conseil Général, etc.),
 - la part de financement en fonds propres non reconstitués,
 - la part des emprunts à contracter,
 - la part de subvention à mobiliser auprès de Versailles Grand Parc.
- Justificatif Qualité Environnementale (si nécessaire)
- Coordonnées bancaires (RIB)

ARTICLE 7 : CONVENTIONNEMENT

Sur la base de l'engagement de principe donné par le bureau de Versailles Grand Parc et après confirmation du coût global de l'opération au niveau de l'appel d'offre, il sera établi une convention financière entre Versailles Grand Parc et l'opérateur bénéficiaire,

conformément aux dispositions de la loi 2000-321 du 12 avril 2000 relatives à la transparence financière.

La convention prendra en compte les objectifs qualitatifs et quantitatifs de l'opération et fixera les subventions de Versailles Grand Parc, les modalités de contrôle et de versement de ces dernières ainsi que les droits de réservation (article 8). Le vice-président en charge de l'habitat validera la convention sur proposition des services de Versailles Grand Parc.

ARTICLE 8 : CONTREPARTIE EN TERMES DE RESERVATION DE LOGEMENTS

Un droit de réservation sur le programme de logements est demandé en contrepartie de la subvention communautaire.

A défaut de logements disponibles dans le programme aidé, des droits de réservation dans le parc existant du bailleur devront être recherchés.

Les droits de réservation liés à plusieurs opérations d'un même bailleur se cumulent (1,3logement + 1,7logement = 3 logements).

Pour les opérations de 10 logements et plus, le droit de réservation au titre de la subvention correspond à 10% des logements du programme.

Les logements réservés en contrepartie des aides de la communauté d'agglomération seront identifiés dans la convention de financement de l'opération entre le bénéficiaire de la subvention communautaire et la communauté d'agglomération (cf Article 7). Cela se traduira également par la signature d'une convention de réservation à l'achèvement des travaux, avant la livraison du programme.

L'attribution des logements du contingent communautaire sera déléguée aux communes dans lesquelles se situe le programme.

ARTICLE 9 : CONTRACTUALISATION

« Le dépôt de dossier se fait simultanément à la demande de subvention auprès de la Direction Départementale de l'Équipement, sauf en cas d'impossibilité technique.

La contractualisation financière entre Versailles Grand Parc et l'opérateur interviendra dans un délai maximum de 12 mois après la notification écrite de l'accord d'attribution d'une subvention avec possibilité de prolongation de 6 mois sur demande écrite du bailleur».

ARTICLE 10 : CALCUL DE LA SUBVENTION

Quatre caractéristiques de l'opération et du logement sont prises en compte et font l'objet de critères d'éligibilité. Une note est associée à chaque critère, l'ensemble formant une grille de cotation des opérations et des logements.

- Caractère social des logements :

Aider à la réalisation de tous les types de logements sociaux.

- Favoriser les logements éligibles aux financements prêt locatif social (PLS) 1 point
- Favoriser les logements éligibles aux financements prêt locatif à usage social (PLUS) 2 points
- Favoriser les logements éligibles aux financements prêt locatif aidés d'intégration (PLAI) 3 points

- Mode de réalisation des opérations :
Equilibrer la part entre les logements neufs et les logements en acquisition – amélioration, en aidant ce dernier mode de réalisation et ceci quelque soit le type de financement (PLAI, PLUS ou PLS).
 - o Acquisition – amélioration
2 points
 - o Aider à la réalisation de logements adaptés aux personnes handicapées : logements adaptés au PMR (douches sans seuil, accès et espaces adaptés) : 1 point
Ces dispositions ne concernent pas les logements à destination des personnes âgées.
 - o Aider à la réalisation de logements à destination de publics spécifiques : logements étudiants, foyer de jeunes travailleurs, hébergement pour personnes âgées et autres foyers d’hébergement : 0.5 point
Seul un logement spécifique sur deux sera financé

- Développement durable / qualité environnementale :
 - o Pour les logements neufs :
Obtenir la certification CERQUAL, Habitat et Environnement option Effinergie : 1 point
 - o Pour les logements en acquisition/amélioration
Obtenir la certification CERQUAL Patrimoine, Habitat et Environnement option Effinergie rénovation : 1 point

La note globale pour chaque logement est constituée de l’addition de chacune des notes obtenues pour chacun des critères.

L’intervention de Versailles Grand Parc est déclenchée par une note minimum de 2 points et qui peut être de 7 points au maximum selon le tableau ci-dessous.

Critères Points	Points	
Type de financement	PLS	1
	PLUS	2
	PLAI	3
Opération en acquisition/amélioration	2	
Habitat adapté (à l’exception des logements à destination des personnes âgées)	1	
Habitat dédié à des publics spécifiques, seul un logement sur deux sera financé	0,5	
Développement durable	1	

Aide par logement

Sur la base de la grille de cotation définie ci-dessus, l’aide plafonnée par logement est graduée de la manière suivante :

Points	Subvention maximale par logement
0 à 1	0
1.5	2 500 €
2	5 000 €
2.5	7 500 €
3 à 4	10 000 €
4.5	12 500 €
5 à 7	15 000 €

A la vue du bilan annuel réalisé par les services de Versailles Grand Parc, la grille de cotation pourra être revue dans ses deux dimensions : notes associées aux critères de qualité et valeur du point déterminant la pondération de l'aide.

Programme mixte

Dans le cas de la réalisation d'un programme mixte, la subvention sera calculée en fonction du nombre de logements sociaux (PLS, PLUS et PLAI).

Aide totale

Le montant total de la subvention de Versailles Grand Parc ne pourra excéder 20% du dépassement.

Si la totalité des subventions publiques pour surcharge foncière dépassait 100% de la surcharge foncière réelle, Versailles Grand Parc diminuerait son aide de manière à ne pas dépasser ce plafond.

ARTICLE 11 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La subvention, accordée par la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, sera ainsi versée :

- un acompte de 80% de l'aide financière sera versé à l'opérateur dès que ce dernier accusera réception de la notification de la convention et qu'il aura transmis la déclaration d'ouverture du chantier à Versailles Grand Parc ;
- le solde de 20% sera versé à l'opérateur dès réception des travaux, sous réserve de leur conformité avec le projet initial.

ARTICLE 12 : EXECUTION DU REGLEMENT

Le président, le directeur général des services et le comptable sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent règlement.

ARTICLE 13 : TRANSMISSION

Le présent règlement sera transmis aux préfets de l'Essonne et des Yvelines ainsi qu'au comptable public.

RECAPITULATIF DES AIDES

Programme neuf

	Label Effinergie	Logement adapté	Publics spécifiques	points	Montant de la prime
PLAI				3	10 000 €
	x			4	10 000 €
		x		4	10 000 €
			x	3,5	10 000 €
	x	x		5	15 000 €
	x		x	4,5	12 500 €
	x	x	x	5,5	15 000 €
	PLUS				2
x				3	10 000 €
		x		3	10 000 €
			x	2,5	7 500 €
x		x		4	10 000 €
x			x	3,5	10 000 €
x		x	x	4,5	12 500 €
PLS					1
	x			2	5 000 €
		x		2	5 000 €
			x	1,5	2 500 €
	x	x		3	10 000 €
	x		x	2,5	7 500 €
	x	x	x	3,5	10 000 €

Programme en Acquisition amélioration

	Label Effinergie Rénovation	Logement adapté	Publics spécifiques	points	Montant de la prime
PLAI				5	15 000 €
	x			6	15 000 €
		x		6	15 000 €
			x	6,5	15 000 €
	x	x		7	15 000 €
	x		x	6,5	15 000 €
	x	x	x	7,5	15 000 €
	PLUS				4
x				5	15 000 €
		x		5	15 000 €
			x	4,5	12 500 €
x		x		6	15 000 €
x			x	5,5	15 000 €
x		x	x	6,5	15 000 €
PLS					3
	x			4	10 000 €
		x		4	10 000 €
			x	3,5	10 000 €
	x	x		5	15 000 €
	x		x	4,5	12 500 €
	x	x	x	5,5	15 000 €