



Règlement d'intervention en faveur du logement social



La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a souhaité renouveler son engagement en faveur du logement pour tous au travers de son deuxième Programme Local de l'Habitat.

Il s'agit ainsi de produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins de ses habitants et s'inscrivant dans une vision durable, en lien avec la démarche communautaire « Territoire à énergie positive TEPOS ». Cet objectif se traduit par l'application du présent règlement d'intervention de MACS visant à soutenir la production de logements sociaux. Il vient préciser les modalités d'intervention de la Communauté de communes en la matière.

PLH 2016-2022



Fiche 1

ACTION 3-1 - PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE ADAPTÉE AUX BESOINS ET DURABLE

Objectif : Développer l'offre locative sociale

Action : Aide à la production de logements locatifs sociaux publics

Territoire recherché comme en attestent les recensements démographique de l'INSEE, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a connu une forte croissance de sa population au cours de la dernière décennie. Cette évolution de la demande de logement appelle des réponses adaptées pour assurer une offre diversifiée. 54 % des ménages de MACS sont éligibles au parc locatif social courant (PLUS : Prêt Locatif à Usage Social), correspondant à 100 % du plafond de ressources HLM. Aussi, le développement de l'offre locative sociale constitue un socle d'intervention incontournable pour répondre à la demande et faciliter les parcours résidentiels.

A ce titre, le PLH fixe des objectifs précis et ambitieux : il s'agit de produire 21,5 % de logements locatifs sociaux parmi l'offre nouvelle, soit environ 172 logements locatifs sociaux par an. Cela consiste à renforcer l'offre existante et à rattraper le retard accumulé ces dernières années par rapport aux objectifs du premier PLH, compte tenu du rythme particulièrement soutenu de la construction et ce, malgré les efforts de production déjà fournis par le territoire au cours des six dernières années.

La volonté de MACS inscrite au cœur du PLH, est de favoriser la production de logements abordables et adaptés aux besoins, pour un territoire solidaire, répondant de manière équitable en faveur d'une mixité sociale assumée. Aussi, la production doit-elle intégrer la nécessité de favoriser un taux de logements en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'insertion correspondant à 60 % du plafond de ressources HLM).

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux (cf. PLH 2016-2022) sont répartis sur le territoire communautaire en fonction des profils des communes, déterminés en intégrant le rapport à l'emploi, les modalités de déplacement en transport, le niveau d'équipements présents (scolaires, de santé, commerciaux) notamment. La multipolarité du territoire communautaire conduit *in fine* à une répartition des objectifs en fonction des strates démographiques :

- Commune de plus de 3 500 habitants, 25 % de logements locatifs sociaux,
- Communes comprises entre 1 500 et 3 500 habitants, 22 % de logements locatifs sociaux,
- Communes de moins de 1 500 habitants, 12 % de logements locatifs sociaux.

Descriptif de l'aide Soutien de la production de logements locatifs sociaux au regard des objectifs du PLH afin d'accompagner le développement d'une offre de logement pour tous.

Modalités d'intervention Intervention financière conjointe de la Communauté de communes et de la commune selon la répartition :

- ¾ Communauté de communes,
- ¼ commune.

Nature de l'aide L'aide communautaire est une aide forfaitaire aux opérations financées en PLUS et PLAI. Elle est attribuée au logement, en fonction de son mode de production :

- Maitrise d'ouvrage directe (MOA directe),
- Vente en état futur d'achèvement (VEFA).

Les logements PLS ne sont pas concernés par ce dispositif.

Montants de l'aide Dispositif socle de financement des logements locatifs sociaux :

Mode de production	PLAI	PLUS
MOA directe	4 133,33 €	3 333,33 €
VEFA	3 333,33 €	2 667,67 €

Bonus écologique :

Programme Local de l'Habitat 2016-2021

Afin de coordonner les démarches engagées conjointement dans le cadre de son dispositif TEPOS et de sa politique en faveur du logement pour tous grâce à son PLH, la Communauté de communes souhaite encourager une production permettant de diminuer les consommations énergétiques des logements neufs.

Ainsi, la Communauté de communes apportera un bonus de 700 € par logement lorsque les logements réalisés, PLAI et PLUS, atteignent les performances visées par le niveau BEPOS Effinergie.

Dispositif de prise en compte de l'apport foncier :

Le dispositif prend en compte le foncier que la Communauté de communes et/ou la commune sont en capacité d'apporter à l'opération.

Si la valorisation du foncier est supérieure au montant de l'aide calculée selon la répartition $\frac{3}{4}$ - $\frac{1}{4}$ des aides globales, MACS sera considérée comme avoir pleinement participé à l'opération et la part de subvention ne sera pas due.

Si elle est inférieure, MACS participera à hauteur de la différence.

Bénéficiaires

Le dispositif communautaire vise les organismes d'habitat social, tels que mentionnés dans l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, notamment :

- les offices publics d'habitat tels que définis à l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation,
- les entreprises sociales pour l'habitat,
- les sociétés coopératives HLM.

Conditions d'éligibilité

L'opération, réalisée sur le territoire communautaire, doit comporter au minimum :

- 30 % de PLAI et 70 % de PLUS,
- une prise en compte du logement adapté au handicap et plus particulièrement de l'adaptation au vieillissement.

En outre, si l'opération vise la performance énergétique de ses logements, le bailleur social devra produire un certificat de labellisation BEPOS Effinergie.

Afin de formaliser les engagements de chacun, une convention tripartite sera à signer entre le bailleur social, la commune et la Communauté de communes.

Réservation des logements

Le bailleur social réservera, pour le compte de la communauté de communes, 20 % du nombre de logements compris dans l'opération faisant l'objet de la demande de financement.

Ce quota de logements réservés pour la Communauté de communes inclut la réservation visée dans le cadre des garanties d'emprunts éventuellement accordées par ladite Communauté de communes (cf. fiche 2), en parallèle du financement des opérations.

Pièces à fournir

- Les éléments constitutifs de l'opération (les éléments architecturaux et paysagers, les typologies, les surfaces habitables et utiles, les montants des loyers, etc.)
- Le prix de revient prévisionnel détaillé,
- La délibération du conseil d'administration autorisant l'opération et le recours à l'emprunt,
- Le plan de financement prévisionnel détaillé (notamment subventions, prêts, fonds propres),
- Une note démontrant la prise en compte de l'adaptation du logement au vieillissement,
- Le certificat de labellisation BEPOS Effinergie

Dépôt du dossier

Sollicitation de la Communauté de communes et de la commune par dossier comportant tous les éléments permettant d'apprécier les détails de l'opération (composition architecturale, typologies, plan de financement, etc.)



Modalités de versement

Les modalités de versement sont détaillées dans la convention à signer entre le bailleur social, la commune et la Communauté de communes.

Cette convention doit être approuvée par le conseil communautaire, sur avis de l'atelier Dépendance-Logement.

A titre indicatif, le versement communautaire s'effectue communément selon l'échelonnement et les modalités suivants :

- 1^{er} versement : 30% sur présentation de l'arrêté accordant le permis de construire,
- 2^{ème} versement : 40% en année n+1 de l'année du premier versement. Le solde pourra être demandé par le bailleur en fonction de l'avancée des travaux et de l'accord de la Communauté de communes.
- Solde : en année n+2 suivant la date du premier versement.

Le versement du solde de la subvention ne pourra intervenir que sur présentation des pièces justificatives de la part du bailleur social attestant de l'achèvement des travaux, de l'obtention du certificat de labellisation BEPOS Effinergie et du plan de financement définitif.

Contacts

Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Service Habitat

Allée des Camélias – 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

Tél : 05 58 77 23 23 – courriel : service.habitat@cc-macs.org



Fiche 2

ACTION 3-1 - PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE ADAPTÉE AUX BESOINS ET DURABLE

Objectif : Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable

Action : Garantie d'emprunts des logements locatifs publics

Le PLH de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a fixé des objectifs engagés en faveur de la production du logement locatif social. Pour autant, cette production demeure un investissement important pour les bailleurs sociaux et le recours à l'emprunt est incontournable. L'obtention des prêts auprès de la Caisse des dépôts et consignation se trouve conditionnée par la garantie de l'ensemble des emprunts contractés.

S'inscrivant dans une démarche visant à faciliter la production de logements locatifs sociaux, la Communauté de communes, en lien étroit avec ses communes membres, parties prenantes du dispositif, souhaite apporter une aide indirecte aux bailleurs sociaux, en plus du dispositif de financement de la production, par la mise en œuvre d'une garantie d'emprunts contractés en vue de la production de logements locatifs sociaux.

Ces aides indirectes, outre l'accès pur et simple aux emprunts, permettent à l'emprunteur de bénéficier d'un abaissement de la prime de risque, compte tenu de la solvabilité de l'établissement, donc du coût du crédit, et de limiter les frais à engager auprès d'un garant spécialisé comme par exemple, la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Pour autant, afin de ne pas reporter la totalité du risque lié à l'emprunt sur la Communauté de communes et les communes, l'accord de garantie ne pourra pas porter sur la totalité des prêts.

Descriptif de l'aide	Faciliter l'accès aux prêts et les conditions de crédit pour les opérateurs.
Modalités d'intervention	La garantie d'emprunts est accordée de manière conjointe par la Communauté de communes et la commune pour la production de logements locatifs sociaux.
Niveau de la garantie	La garantie porte sur la moitié du montant total des emprunts contractés par le bailleur social pour l'opération, selon la répartition : <ul style="list-style-type: none">- 2/3 Communauté de communes,- 1/3 commune.
Bénéficiaires	Le dispositif communautaire vise les organismes d'habitat social, tels que mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, notamment : <ul style="list-style-type: none">- les offices publics d'habitats, tels que définis à l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation,- les entreprises sociales pour l'habitat,- les sociétés coopératives HLM.
Conditions d'éligibilité	L'opération doit être réalisée sur le territoire communautaire et entièrement dévolue à la production de logements locatifs sociaux. Elle doit comporter au minimum 30 % de logements PLAI et 70 % de logements PLUS. La garantie ne devra porter que sur les financements contractés pour la production du logement locatif social. Sont par exemple exclus les locaux commerciaux et professionnels attachés aux opérations.



Réservation de logements

Comme inscrit dans le cadre de l'aide financière en faveur de la production de logements locatifs sociaux (cf. fiche 1) selon les conditions du code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 441-1 et R. 441-5, le bailleur social réservera pour le compte de la Communauté de communes, 20 % du nombre de logements compris dans l'opération faisant l'objet de la demande de financement.

Ces réservations courent sur la durée des prêts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations et, selon les dispositions du code de la construction et de l'habitation, sont prolongées de cinq ans lorsque l'emprunt contracté par le bailleur social et garanti par Communauté de communes, est totalement remboursé.

Pièces à fournir

- > Fiche de synthèse des aspects techniques de l'opération :
 - Opérateur
 - Maître d'œuvre
 - Localisation et dénomination du programme
 - Type d'opération (neuf – acquisition / amélioration)
 - Nombre et type de logements
 - Loyers
 - Date d'obtention du permis
 - Date de début des travaux
 - Date de livraison prévisionnelle
- > Fiche de synthèse des aspects financiers de l'opération :
 - Prix de revient prévisionnel détaillé
 - Plan de financement prévisionnel (détails des subventions, prêts, fonds propres)
- > Fiche de synthèse du prêt à garantir :
 - Etablissement prêteur
 - Dénomination du prêt
 - Montant du prêt à garantir
 - Montant de la garantie d'emprunt demandé
 - Accord de prêt de l'organisme prêteur

Dépôt du dossier

Sollicitation de la Communauté de communes et de la commune par dossier comportant tous les éléments permettant d'apprécier les détails de l'opération (composition architecturale, typologies, plan de financement, etc.).

Modalités de versement

Lorsque la demande de garantie des emprunts porte sur une opération pour laquelle une demande de subvention est sollicitée par ailleurs, l'ensemble du dossier est présenté à la même séance du conseil communautaire.

Un exemplaire original de chaque contrat de prêts devra être transmis à la Communauté de communes et à la commune garantes, accompagné des échéanciers de remboursement.

Contacts

Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud
Service Habitat
Allée des Camélias – 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse
Tél : 05 58 77 23 23 – courriel : service.habitat@cc-macs.org



Fiche 3

ACTION 5 - AMÉLIORER LES LOGEMENTS EXISTANTS

Objectif : Engager le dispositif de transition énergétique de l'ensemble du parc de logements

Action : Accompagner les communes à la réhabilitation de leur patrimoine de logements

Depuis sa création, MACS soutient ses communes membres dans le maintien et la réhabilitation du patrimoine communal à vocation sociale. Dans le cadre de son deuxième PLH, la communauté de communes souhaite poursuivre son accompagnement auprès des communes pour entretenir, voire développer l'offre de logements à vocation sociale.

Ces logements communaux sont en effet souvent mis à la location pour des personnes âgées ou des personnes en demande sociale. Ils sont bien souvent localisés en milieu rural et constituent une offre intéressante en centre-bourg, permettant de relocaliser les personnes au plus proche des services existants. Cette action s'inscrit ainsi dans une double approche sociale, tant sur le maintien du parc local que sur les services connexes liés à la personne.

Descriptif de l'aide	Aide à la réhabilitation du parc de logement communal
Modalités d'intervention	Intervention financière de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dans le cadre de réhabilitation et/ou de rénovation de patrimoine de logements communal.
Montants de l'aide	<p>L'aide accordée à la commune est forfaitaire et accordée au logement. Elle s'élève à 3 000 € par logement.</p> <p>Cette aide pourra être majorée de 1 000 € par logement si le projet de réhabilitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • atteint le niveau de performance énergétique du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » défini par l'arrêté du 29 septembre 2009, soit une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment (Cep) inférieure ou égale à 72 KW/h par m² et par an, • ou respecte un des bouquets de travaux défini dans l'annexe 1, • a recours à l'utilisation de matériaux bio-sourcés pour l'isolation de la toiture et des murs. <p>Une bonification supplémentaire de 4 000 € peut être accordée, en fonction de la disponibilité de l'enveloppe de subvention apportée par l'Etat au titre de la convention « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte ».</p>
Bénéficiaires	<p>Cette aide s'adresse aux communes membres de la Communauté de communes.</p> <p>Elle pourra être versée aux opérateurs chargés de procéder à ces travaux pour le compte des communes, dans le cadre d'un bail à réhabilitation notamment.</p>
Conditions d'éligibilité	L'opération consiste à réhabiliter ou rénover un patrimoine communal à destination de logement à vocation sociale.
Pièces à fournir	<ul style="list-style-type: none"> - Les éléments constitutifs de l'opération (les éléments architecturaux et paysagers, les typologies, les surfaces habitables et utiles, les montants des loyers, etc.) - Le prix de revient prévisionnel détaillé, - Le plan de financement prévisionnel détaillé (notamment subventions, prêts, fonds propres).
Dépôt du dossier	Sollicitation de la Communauté de communes commune par dossier comportant tous les éléments permettant d'apprécier les détails de l'opération (composition architecturale, typologies, plan de financement, etc.)



**Modalités de
versement**

La subvention, approuvée par le conseil communautaire sur avis de l'atelier Dépendance-Logement, sera versée à l'issue des travaux.
En fonction du montant, le versement de cette subvention pourra être fractionné en fonction de l'avancement des travaux.

Contacts

Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud
Service Habitat
Allée des Camélias – 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse
Tél : 05 58 77 23 23 – courriel : service.habitat@cc-macs.org



Fiche 4

ACTION 7 – RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Objectif : Proposer une offre diversifiée aux personnes âgées

Action : Accompagner les communes à la création de résidences autonomes pour les personnes âgées

Face à l'évolution démographique marquée par un vieillissement de la population, MACS a souhaité expérimenter une aide en faveur de la réalisation de logements pour les personnes âgées.

Dans cette perspective, en coordination avec l'action du Conseil départemental des Landes directement compétent en matière de solidarité, la Communauté de communes souhaite apporter son soutien aux initiatives communales visant à créer des logements spécifiquement dédiés à l'accueil des personnes âgées en résidence autonomie exclusivement. Cette aide cible les établissements médico-sociaux, dotés de prestations minimales obligatoires tels qu'un service d'administration générale (contrat de séjour, état des lieux), mise à disposition de logements et de locaux collectifs, l'accès à un service de restauration, de blanchisserie, de sécurité, etc. Ils proposent ainsi une aide coordonnée pour améliorer les conditions de vie des aînés, avec la possibilité d'apporter des services à la personne (aide à domicile, soins à domicile, etc.).

Cette aide n'est pas cumulable avec les aides possibles ciblées dans les Fiches 1, 2 et 3 du présent règlement.

Descriptif de l'aide	Aide à la création de résidence autonomie pour personnes âgées
Modalités d'intervention	Intervention financière de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dans le cadre de création de logements destinés aux personnes âgées, en résidence autonomie.
Montants de l'aide	L'aide accordée à la commune est forfaitaire et accordée au logement. Elle s'élève à 3 000 € par logement. Cette aide pourra être majorée de 1 000 € par logement si le projet : <ul style="list-style-type: none"> • atteint le niveau de performance énergétique du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » défini par l'arrêté du 29 septembre 2009, soit une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment (Cep) inférieure ou égale à 72 KW/h par m² et par an, • ou respecte un des bouquets de travaux défini dans l'annexe 1, • a recours à l'utilisation de matériaux bio-sourcés pour l'isolation de la toiture et des murs.
Bénéficiaires	Cette aide s'adresse aux communes membres de la Communauté de communes.
Conditions d'éligibilité	Cette aide cible les opérations de résidences autonomes pour personnes âgées. Les opérations éligibles doivent : <ul style="list-style-type: none"> - s'inscrire dans un parcours résidentiel à destination des personnes âgées présent dans la commune. Il s'agit pour la commune, de disposer de plusieurs types de produits d'hébergement en direction des personnes âgées. - disposer de l'agrément conjoint du Conseil départemental des Landes et de l'Agence Régionale de Santé.
Pièces à fournir	<ul style="list-style-type: none"> - La présentation du projet montrant son positionnement et ses complémentarités parmi les offres à destination des personnes âgées déjà proposée sur la commune, - Les caractéristiques précises du montage opérationnel en précisant le rôle de chacune des parties (maitrise d'ouvrage, exploitation et fonctionnement), - Les éléments constitutifs de l'opération (les éléments architecturaux et paysagers, les typologies, les surfaces habitables et utiles, les montants des loyers, etc.), - Le prix de revient prévisionnel détaillé par typologie de logements, - Le plan de financement prévisionnel détaillé (notamment subventions, prêts, fonds propres), - L'agrément du Conseil départemental des Landes,

Programme Local de l'Habitat 2016-2021

- L'agrément de l'Agence Régionale de Santé.

Dépôt du dossier	Sollicitation de la Communauté de communes par dossier comportant tous les éléments permettant d'apprécier les détails de l'opération.
Modalités de versement	<p>La subvention, approuvée par le bureau communautaire, sera versée en fonction des choix retenus dans la convention à signer entre les parties prenantes à l'opération.</p> <p>En fonction du montant, le versement de cette subvention pourra être fractionné en fonction de l'avancement des travaux, et selon des délais librement choisis par la Communauté de communes.</p>
Obligations de communication	Le bénéficiaire de l'aide devra respecter les obligations de communication prévues par délibération du 25 janvier 2018 et retracées en annexe du présent règlement.
Contacts	Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud Service Habitat Allée des Camélias – 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse Tél : 05 58 77 23 23 – courriel : service.habitat@cc-macs.org

Logements communaux

N° Solution	Isolation Int / Ext	Etanchéité air n ₅₀ (vol/h)	Résist. additionnelles [m ² .K/W]			U _w [W/m ² .K] Menuis.ext.	Ventilation
			Murs	Plancher bas	Toiture		
1	Int	3,0	6,0	4,5	10	1,1	Double Flux
2	Int	3,0	4,5	4,5	10	0,8	Double Flux
3	Int	1,0	4,5	4,5	10	1,7	Double Flux
4	Int	1,0	4,5	3,0	7,5	1,4	Double Flux
5	Ext	3,0	4,5	4,5	7,5	1,7	Double Flux
6	Ext	3,0	4,5	3,0	7,5	1,4	Double Flux
7	Ext	3,0	6,0	4,5	10	0,8	Hygro
8	Ext	1,0	4,5	3,0	7,5	1,7	Double Flux
9	Ext	1,0	3,7	3,0	7,5	1,4	Double Flux
10	Ext	1,0	4,5	3,0	7,5	1,1	Hygro

Cas des logements chauffés par effet joule (chauffage électrique direct)

N° Solution	Isolation Int / Ext	Etanchéité air n ₅₀ (vol/h)	Résist. additionnelles [m ² .K/W]			U _w [W/m ² .K] Menuis.ext.	Ventilation
			Murs	Plancher bas	Toiture		
1	Int	1,0	7,5	6,5	10	0,8	Double Flux
2	Ext	1,0	6,0	4,5	10	1,1	Double Flux
3	Ext	1,0	4,5	3,0	10	0,8	Double Flux

Note : La définition de ces bouquets de solution a été élaborée par Enertech. L'application de ces bouquets à l'échelle de la France métropolitaine, permet d'atteindre un besoin de 35 kWh/m²SU/an soit une consommation de chauffage de 50 kW/m²/an sur le parc de bureaux d'avant 1975. Ces résultats ont été obtenus par simulation thermique dynamique. Pour plus d'information consultez www.enertech.fr rubrique rénovation basse consommation.

En cas d'impossibilité de faire une isolation du plancher bas il est possible de recourir aux alternatives suivantes :

- Isolation verticale enterrée du mur extérieur jusqu'à la semelle de fondation au moyen d'un isolant d'une résistance thermique minimale de 3 m².K/W.
- Isolation horizontale en périphérie de la construction sur une largeur d'au moins 1 mètre au moyen d'un isolant d'une résistance thermique minimale de 2 m².K/W.