

**REGLEMENT D'INTERVENTION
EN FAVEUR DU LOGEMENT :
-PARC PUBLIC
-ACCESSION SOCIALE**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE**

Mise à jour du 23 mars 2024

Sommaire général

Préambule 1 : Contexte et grands principes généraux de ce nouveau règlement d'intervention, et nouveaux zonages, p. 3

Préambule 2 : Date d'application du présent règlement, et engagements généraux des bénéficiaires des aides, p. 9

Chapitre 1 : Le parc locatif social des organismes de logements sociaux (OLS) et des communes, p. 10

1. Les logements familiaux / ordinaires neufs financés en PLUS/PLAI/PLS, p. 11
2. Les logements familiaux / ordinaires acquis et améliorés, p. 17
3. Les logements temporaires et hébergements d'urgence, p. 21
4. Les logements étudiants financés en PLS, p. 23
5. La réhabilitation des logements des organismes de logements sociaux, p. 24
6. La réhabilitation des logements communaux, p. 25
7. Les structures d'hébergement pour personnes âgées, p. 27

Chapitre 2 : l'accession sociale à la propriété aidée, p.28

Préambule 1 - Contexte et grands principes de ce nouveau règlement d'intervention, et sur les nouveaux zonages

Contexte

Le 2 octobre 2021, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a adopté son 1^{er} PLH à l'échelle de ses 158 communes.

Ce PLH est ambitieux, en particulier sur la thématique du logement social. Il s'agit notamment de passer de 798 logements financés en moyenne par an sur la période 2013-2018, à 1185 durant le PLH, avec :

- un minimum de 800 logements locatifs sociaux environ,
- une nette montée en puissance de l'accession sociale, qui pourra représenter jusqu'à 400 logements en moyenne par an,
Le Bail réel solidaire (BRS) des Organismes fonciers solidaires (OFS), qui permet une offre durable et non spéculative en accession abordable et sécurisée, sera privilégié dans cette montée en puissance, mais la production de logements en PSLA continuera de bénéficier d'un appui de la CAPB,
- et avec une plus large diffusion territoriale de la production sociale, y compris dans le Pays Basque intérieur où celle-ci se fera de manière privilégiée, mais pas exclusive, via des opérations de réhabilitation d'immeubles en centralité.

Afin d'atteindre ces ambitieux objectifs, la Communauté Pays Basque a souhaité revoir ses modalités d'accompagnement de la production sociale, pour :

- plus d'efficacité générale, notamment pour mieux tenir compte de la diversité des marchés immobiliers sur le territoire de la Communauté Pays Basque et de son impact sur les conditions, en particulier financières, de montage des opérations ;
- une optimisation de la ressource financière, avec un budget dédié en très forte progression.

Les grands principes de ce nouveau règlement d'intervention

1- Des conventions d'objectifs avec les organismes de logements sociaux (OLS)

Afin que chaque organisme de logement social (OLS) contribue à l'atteinte des objectifs du PLH en termes :

- qualitatifs (neuf, acquis-amélioré, location, accession),
- et territoriaux (zone tendue comme détendue),

et en tenant compte des spécificités (cœur de métier) des différents OLS,

il est conclu des conventions d'objectifs avec les OLS intervenant ou souhaitant intervenir sur le territoire.

La signature de cette convention permet de bénéficier des aides à taux plein de la CAPB (elles sont diminuées de 50 % pour les OLS non-signataires).

Cette signature permet également de bénéficier de la garantie d'emprunt à 100 % de la CAPB (contre 50 % pour les non-signataires).

2- Une meilleure prise en compte de la diversité des marchés immobiliers dans la production neuve

Afin de mieux tenir compte de la grande diversité des marchés immobiliers constatée au sein du territoire de la Communauté Pays Basque, notamment de la forte élasticité des prix fonciers qui impacte directement les équilibres financiers des opérations, les aides à la production de logements sociaux font l'objet d'une modulation affinée, s'appuyant géographiquement sur la typologie communale support de la programmation du PLH, à savoir :

- Communes du Pays Basque intérieur
- Communes du rétro-littoral
- Commune de Bayonne et communes littorales.

Cf. carte 1 page 6

Cette modulation ajustée des aides de la CAPB :

- continue de favoriser les montages en MOD (Maîtrise d'Ouvrage Directe) des bailleurs sociaux,
- veille à ne pas favoriser l'inflation foncière en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Elle se traduit par la revalorisation des plafonds VEFA / SDP (Surface de plancher) selon les secteurs du PLH.

La possibilité de production sociale en VEFA est par ailleurs élargie à la zone C lorsqu'elle est incontournable.

3- Production locative neuve : des bonus accordés dans un secteur « transport en commun » élargi, et par ailleurs dans les communes en rattrapage « SRU »

Avec un objectif de transversalité et de cohérence avec les autres politiques sectorielles, en particulier celle de la mobilité via les transports en commun, le zonage « mobilité » de l'ancien règlement d'intervention est élargi aux opérations situées à proximité des lignes de transport en commun nouvelles, ou qui ont fait l'objet d'une amélioration significative du cadencement. Au sein de ce nouveau secteur élargi renommé « **transports en commun, et pour les parcelles situées à moins de 500 m de l'arrêt de bus le plus proche du réseau Txik Txak, les opérations de constructions neuves font l'objet d'une bonification de subvention,**

Cf. carte 2 page 7

Par ailleurs, compte-tenu des forts enjeux quantitatifs qui concernent les communes en rattrapage SRU, les **opérations locatives sociales situées sur les communes SRU font également l'objet d'une bonification.**

Liste des communes SRU sur le territoire CAPB :

Ascain, Anglet, Bayonne, Biarritz, Bidart, Boucau, Cambo, Ciboure, Hasparren, Hendaye, Mouguerre, Saint Jean de Luz, Saint Pée sur Nivelle, Saint Pierre d'Irube, Urrugne, Ustaritz

4- Des aides fortement majorées pour les opérations d'acquisition/amélioration d'immeubles vacants et/ou dégradés dans les centres-bourgs/villes

Afin que le développement de l'offre sociale s'effectue également via :

- la remise sur le marché de bâtisses vacantes et/ou dégradées dans les secteurs stratégiques des centres-bourgs, enjeu particulièrement prégnant dans le Pays Basque intérieur,
- et en renouvellement urbain,

Les subventions aux opérations publiques d'acquisition / amélioration d'immeubles vacants et/ou dégradés existants sont fortement majorées.

5- Des aides également majorées pour l'amélioration des logements communaux, avec ou sans acquisition

Ce patrimoine communal contribue en effet utilement aux parcours résidentiels dans le Pays Basque intérieur, où l'offre locative est moins présente.

6- Le bail réel solidaire est désormais explicitement mentionné dans le présent règlement d'intervention

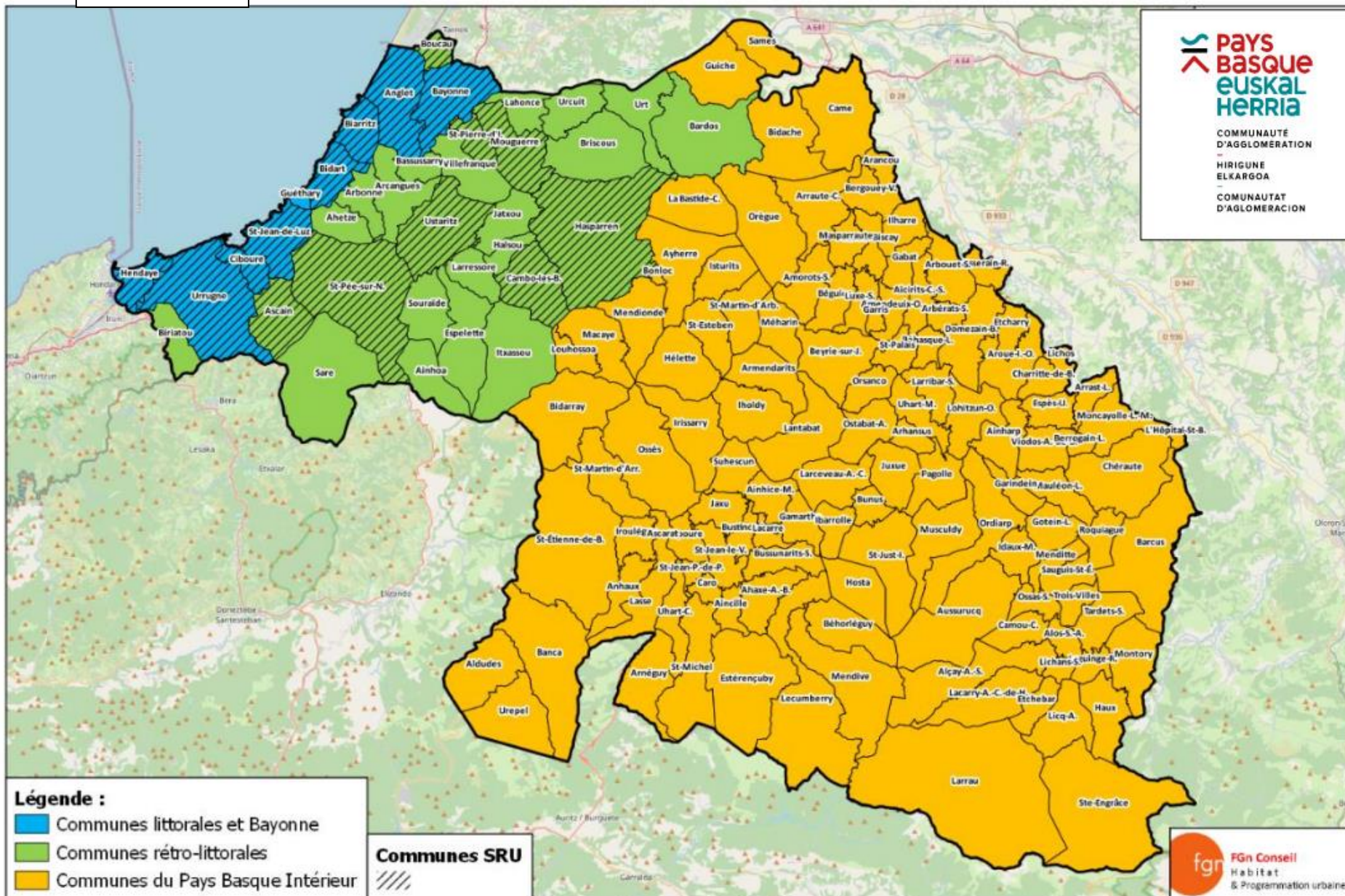
Dans un premier temps, et au même titre que pour le PSLA, les opérations en BRS font l'objet d'une garantie d'emprunt, sous conditions, de la CAPB : et seules les opérations en acquisition/amélioration bénéficient d'une subvention.

7- Les subventions de la CAPB à la production locative sociale neuve sont élargies à l'individuel dense

Toutes formes d'habitat sont possibles en accession sociale étant entendu que ces opérations, comme les autres, devront viser la sobriété foncière.

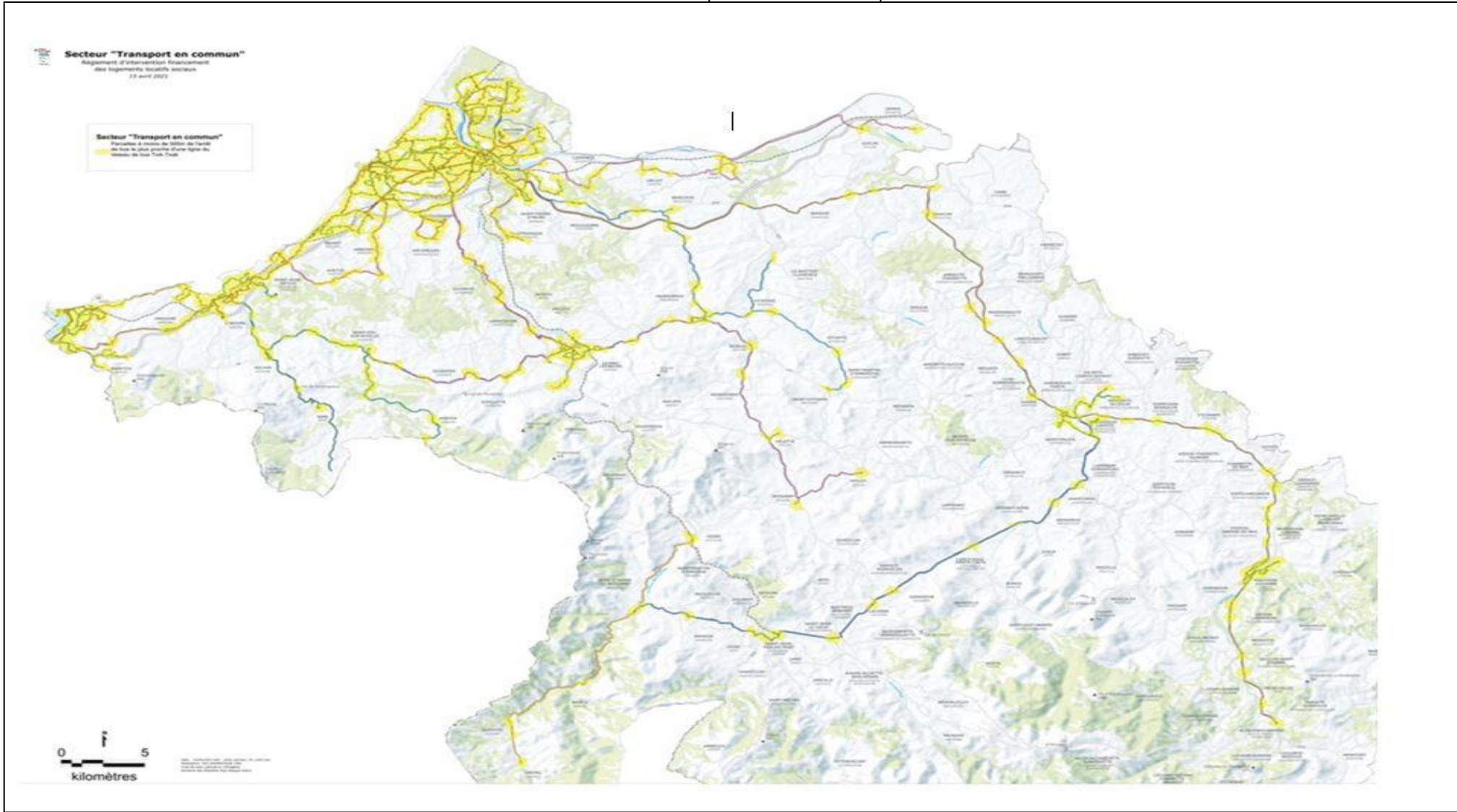
Carte 1

Typologie support de la programmation PLH

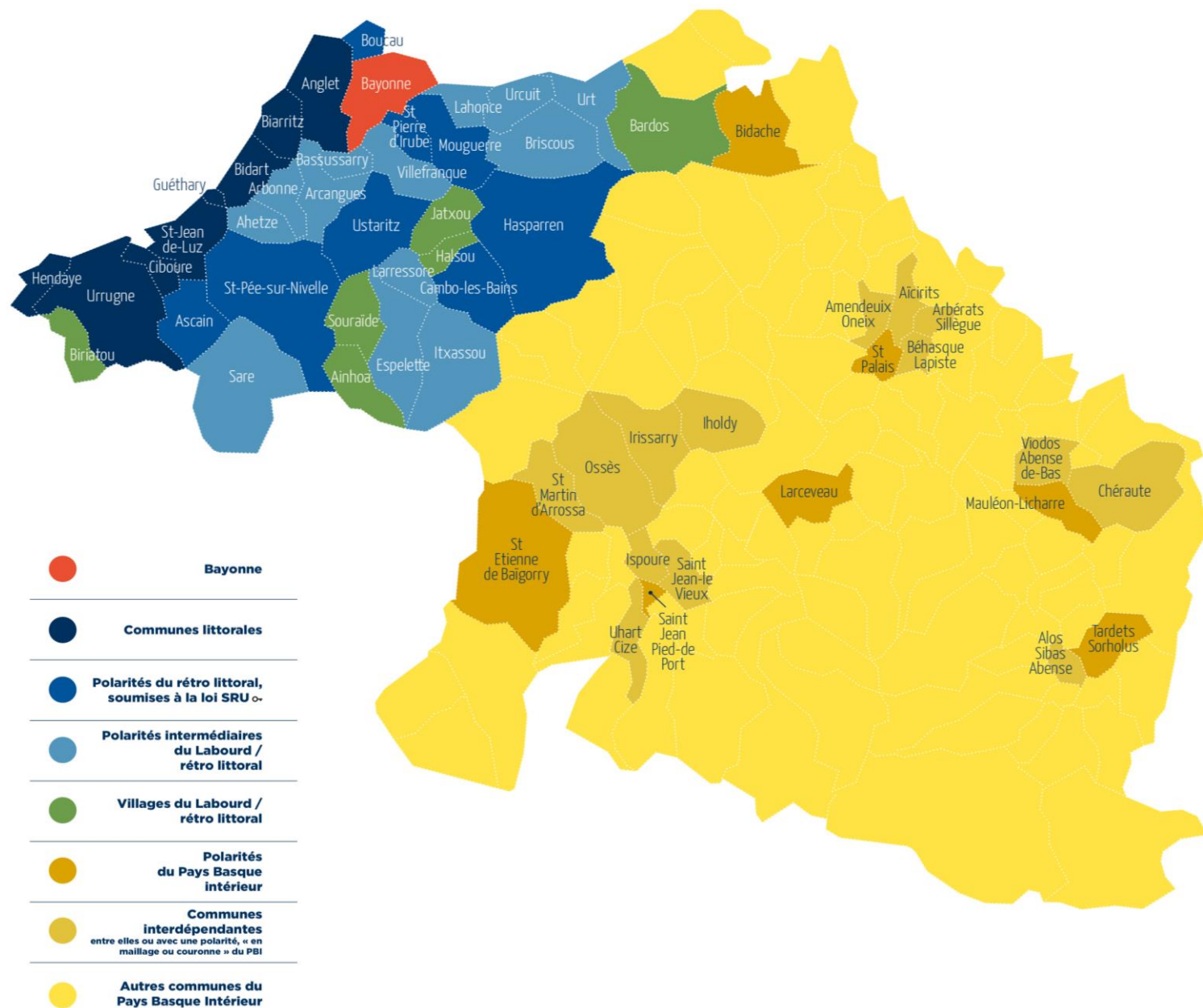


Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

Carte 2



Carte 3 : Typologie détaillée du PLH, ici utile uniquement pour les préconisations de répartition de l'offre locative sociale neuve par types de logement (T1, T2, .. ; cf. p 11)



Préambule 2 - Date d'application du présent règlement, et engagements généraux des bénéficiaires des aides

Date d'application du présent règlement

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toute décision de financement de la CAPB prise à compter de son adoption par le Conseil Communautaire du 19 juin 2021.

Les modifications apportées en décembre 2022 s'appliquent à toute décision de financement prise à compter de l'année de programmation 2022.

Les modifications apportées en mai 2023 s'appliquent à toute décision de financement prise à compter de l'année de programmation 2023 (prix plafonds VEFA).

Les modifications apportées en mars 2024 s'appliquent à toute décision de financement prise à compter de l'année de programmation 2024.

Les engagements des bénéficiaires

Les accompagnements de la CAPB prévus dans le présent règlement d'intervention, qu'ils prennent la forme d'aides financières ou de garanties d'emprunt, sont conditionnés aux engagements suivants de la part des bénéficiaires :

- Utiliser la participation financière de la Communauté d'Agglomération aux fins pour lesquelles elle leur a été attribuée ;
- Apporter à la Communauté d'Agglomération, à sa demande, tous les éléments justificatifs permettant de vérifier les respects des critères d'éligibilité aux aides de la Communauté d'Agglomération, l'occupation sociale ainsi que les loyers appliqués, qui doivent être conformes à la réglementation en vigueur, de même que les pièces spécifiques mentionnées dans le guide des procédures de l'Agglomération ;
- Mentionner explicitement la participation de la Communauté d'Agglomération à l'opération de logements par la présence de son logo sur tous les supports promotionnels ou contractuels, conformément aux termes de la charte graphique de la collectivité (panneau de chantier...) ;
- Inviter le Président de la Communauté d'Agglomération à toutes les opérations de communication liées à l'opération (exemple inauguration...).

Le non-respect des engagements précités ci-dessus est susceptible d'entraîner une notification au bénéficiaire d'un ordre de remboursement de tout ou partie de l'aide financière versée.

Chapitre 1

Le parc locatif social des organismes de logements sociaux (OLS) et des communes

1. Les logements familiaux / ordinaires en construction neuve financés en PLUS/PLAI/PLS

1.1 Logements concernés :

Les opérations de construction (hors transaction entre organismes HLM) de logements locatifs sociaux familiaux ou ordinaires conventionnés en PLUS/PLAI/PLS, qui auront fait l'objet d'une décision favorable d'agrément pour bénéficier des aides de l'Etat sur la même année de programmation.

1.2 Nature des aides envisagées :

1. Subvention à la construction (PLUS/PLAI) :
 - a. en MOD ;
 - b. en VEFA.
2. Aides au surcoût de la charge foncière des logements à titre très exceptionnel (PLUS/PLAI) ;
3. Garanties d'emprunts (PLUS/PLAI/PLS).

Les aides de la CAPB n'excluent pas la participation financière des communes si nécessaire.

1.3 Bénéficiaires des aides :

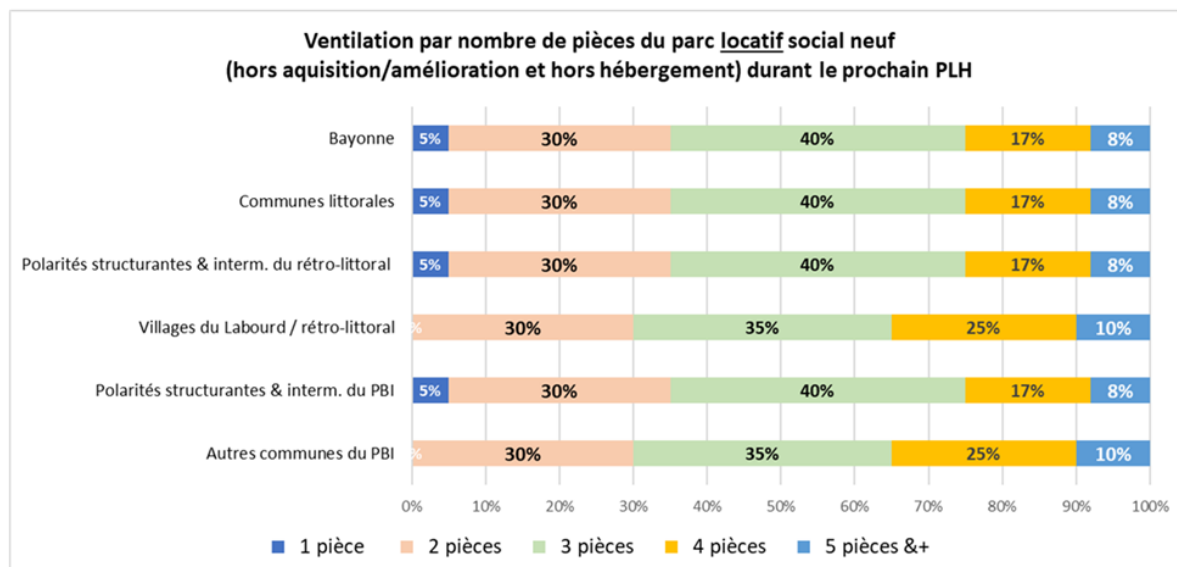
Organismes de Logements Sociaux, Organismes agréés Maîtrise d'Ouvrage Insertion (MOI).

1.4 Conditions pour l'octroi des aides de la collectivité :

a) Pour les organismes du logement social (OLS), avoir signé une convention d'objectifs avec la CAPB :

La signature de cette convention permet de bénéficier des aides à taux plein de la CAPB (elles sont diminuées de 50 % pour les OLS non-signataires).

b) S'inscrire dans les objectifs du PLH en vigueur en matière de typologie des logements neufs :



La carte détaillée des secteurs du PLH, sur laquelle s'appuient les préconisations typologiques du précédent graphique, figure dans le préambule 1 (carte 3 page 8).

A noter : il sera recherché, dans la mesure du possible, une répartition typologique compatible avec les préconisations du graphique précédent à l'échelle du programme immobilier. Néanmoins, cette compatibilité pourra être appréciée par la CAPB au vu de l'ensemble des programmes projetés par le bénéficiaire sur le territoire (certaines opérations pouvant avoir des contraintes particulières, ou être de taille trop réduite, justifiant de s'exonérer de ces principes typologiques).

c) S'assurer de surfaces habitables minimales par typologie en logement neuf :

Surface habitable minimale des logements
T1 : +/- 30 m ²
T2 : 40 m ²
T3 : 60 m ²
T4 : 80 m ²
T5 : 90 m ²

Les logements présentant des surfaces inférieures aux surfaces minimales ci-dessus ne seront pas subventionnés.

d) Répondre aux orientations territorialisées quant à la répartition :

Les demandes de financement seront instruites conformément aux objectifs du PLH, à savoir :

	Au sein du logement social, ventilation entre locatif (PLAI-PLUS-PLS) et accession (PSLA - BRS/OFS - AS directe (non SRU))			
	Tx minimum PLAI	Tx minimum PLUS	Tx maximum PLS, PSLA & OFS/BRS & AS directe	Total
Bayonne	15%	30%	55%	100%
Communes littorales	30%	40%	30%	100%
Polarités du rétro littoral, soumises à la loi SRU	30%	40%	30%	100%
Polarités intermédiaires du Labourd / rétro littoral	25%	35%	40%	100%
Villages du Labourd / rétro littoral	20%	30%	50%	100%
Polarités du Pays Basque Intérieur (PBI)	25%	35%	40%	100%
Communes interdépendantes en maillage ou en couronne du PBI	20%	30%	50%	100%
Autres communes du Pays Basque intérieur	Choix libre pour les petites opérations réalisées			

Précisions concernant les communes soumises aux obligations de rattrapage SRU :

- **Taux de logements PLAI : 30 % minimum ;**
- **Taux de logements PLUS : 40 % minimum ;**
- **Taux de logements PLS et PSLA et en BRS (ces produits, locatif ou d'accession, s'adressant globalement à un public aux revenus « plafonds » proches) : 30 % maximum**
- **et si la commune compte moins de 10 % de logements sociaux, au sein de l'offre locative sociale : Taux de logements PLS : 20 % maximum.**

e) Prendre en compte les paramètres financiers dans l'instruction de l'opération (PLUS/PLAI/PLS) :

- ✓ dossiers déposés sur la base des ratios préconisés par l'Etat en vigueur au moment du dépôt du dossier (note technique en vigueur) ;
- ✓ optimisation de la capacité d'emprunt par opération sauf avec l'accord de la Communauté d'Agglomération si en contrepartie l'opérateur s'engage dans l'application d'un prix de loyer inférieur au plafond justifiant du différentiel de la non optimisation des emprunts ;
- ✓ seuil minimum de fonds propres non récupérables de 10 % du prix de revient finançable TTC ;
- ✓ respect du plafond d'acquisition auprès de la promotion privée en VEFA ou en SDP ci-après :

f) Respecter les prix plafonds ⁽¹⁾ de vente HT en VEFA/SDP :

LOCATIF SOCIAL	PLUS-PLAI		PLS	
	SDP	VEFA SHAB	SDP	VEFA SHAB
PRIX PLAFONDS DE VENTE m ² HT (promoteur privé à OLS)				
Communes Pays Basque Intérieur	100 €	1 800 €	200 €	1 900 €
Communes Retro-littoral	200 €	1 950 €	300 €	2 100 €
Communes Bayonne et littoral	220 €	2 100 €	320 €	2 250 €

Majoration pour stationnement en VEFA, limité à 1 place de stationnement par logement social

Place de parking en superstructure (garage individuel, box, parking couvert fermé RDC) 1 place/logt	10 000 €
Place de parking en souterrain 1 place/logt	13 000 €

⁽¹⁾ Un prix plafond représente le niveau de prix maximum qui peut être pratiqué sur le marché

g) Permettre l'optimisation des droits à construire sur la base des PLU(i), et selon le code de l'urbanisme. **A ce titre les logements collectifs ainsi que les logements individuels denses sont financés ;**

h) S'assurer de la maîtrise des charges (en fonction de l'équilibre de l'opération et de la capacité des ménages à supporter dans leurs charges les coûts liés à la copropriété dans le cas des VEFA) ;

i) Être en conformité avec la réglementation thermique en vigueur ;

j) Permettre le conventionnement des logements a minima sur la durée des prêts de la Caisse de Dépôts et Consignations à 40 ans ou plus ;

k) Réserver au bénéfice de la Communauté d'Agglomération 20 % des logements réalisés dans chaque opération.

1.5 Détail des aides

a) Principes généraux	Maîtrise d'ouvrage directe (MOD)	Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)
Critères	Modalités	
Secteurs de localisation	Modulation des aides selon la typologie communale du PLH (carte 1 en préambule)	
Modalités de calcul de la subvention	Subvention forfaitaire au logement, avec bonifications possibles	
Plafonds de subvention (PLUS, PLAI)	Forfait de base : 8 000 € / log. + bonifications (secteurs géographiques et transport en commun, communes SRU Maximum 10 000 € / log.	Forfait de base : 6 000 € / log. + bonifications (secteurs géographiques et transport en commun, communes SRU Maximum 7 500 € / log.
Majoration publics spécifiques (PLUS, PLAI, PLS)	2 000 € / logt	
Plafond prix de vente en SDP (PLAI, PLUS, PLS)	De 100 € à 320 € HT / m ² de surface plancher	
Plafonds prix de vente en VEFA (PLAI, PLUS, PLS)		De 1 800 € à 2 250 € HT / m ² de surface habitable
Surcoût charge foncière	A titre très exceptionnel, étudié au cas par cas par la CAPB	Non

b) Montant forfait de subvention

SUBVENTION PLUS-PLAI		
MODE DE PRODUCTION	MOD	VEFA
Forfait Pays Basque Intérieur	8 000 €	6 000 €
Forfait Retro-littoral	8 500 €	6 500 €
Forfait Bayonne et littoral	9 000 €	7 000 €
Bonifications Transports en commun	+ 500 €	+ 250 €
Bonifications SRU	+ 500 €	+ 250 €
Subvention maximum	10 000 €	7 500 €

L'aide de la Communauté d'Agglomération est conditionnée au respect des prix plafonds décrits en page 13.

Les opérations dont le prix d'acquisition sera supérieur à ces plafonds ne bénéficieront pas des aides de la Communauté d'Agglomération (subvention et garantie d'emprunt).

Les opérations en VEFA devront répondre aux mêmes exigences que celles demandées pour les opérations en MOD. Un partenariat en amont entre organismes HLM et promoteurs privés sera privilégié sur les partis architecturaux, la qualité des logements, la maîtrise des charges, etc.

c) Soutien au surcoût de la charge foncière pour les logements financés en PLUS/PLAI

Sont exclus de ces aides :

- les programmes de logements réalisés dans les opérations publiques d'aménagement, pour lesquelles la Communauté d'Agglomération ou la commune apporte des contributions qui ont pour objectif de réduire les charges foncières des logements locatifs sociaux ;
- les opérations réalisées en VEFA ;
- les opérations réalisées suite à vente de SDP par les promoteurs privés.

Nature de l'aide :

Il s'agit d'une aide financière très exceptionnelle et qui s'inscrit dans un contexte général dépassant la seule production de logements, et sera étudiée au cas par cas.

d) Majoration des aides en faveur de publics spécifiques

Afin de contribuer aux opérations développant une offre de logements adaptés aux publics spécifiques (type habitat inclusif ou équivalent), une subvention spécifique, en complément des subventions de droit commun, pourra financer :

- ✓ les logements locatifs sociaux pour personnes âgées et/ou en situation de handicap au titre de la loi Adaptation de la Société au Vieillissement, pouvant être financés en PLUS/PLAI/PLS et générant un loyer ;
- ✓ l'habitat inclusif pour personnes âgées et/ou en situation de handicap au titre de la loi ELAN, pouvant être financés en PLUS/PLS et générant une redevance ;
- ✓ les opérations en habitat adapté ;

Type de logements	MAJORATION (en complément aides droit commun)
Logements locatifs sociaux pour personnes âgées et/ou en situation de handicap au titre de la loi ASV	2 000 € / logt PLUS /PLAI /PLS
Habitat inclusif pour personnes âgées et/ou en situation de handicap au titre de la loi ELAN	2 000 € / logt PLUS /PLS
Habitat adapté (gens du voyage..)	2 000 € / logt PLAI

e) Les garanties d'emprunt pour les logements familiaux ou ordinaires neufs financés en PLUS/PLAI/PLS

Nature des prêts :

Les prêts contractés auprès de la CDC seront garantis et, en ce qui concerne les PLS, seront également garantis les prêts délivrés de type P.L.S. contractés auprès des établissements de crédits habilités par le Ministère de l'Economie et des Finances sur fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Bénéficiaires de la garantie d'emprunt :

Organismes de Logements Sociaux, Organismes agréés MOI.

Nature et conditions de la garantie d'emprunt :

La garantie est accordée sous réserve :

- du respect des conditions pour l'octroi des aides figurant au 1.4,
- de réserver à la Communauté d'Agglomération 20 % des logements réalisés dans chaque opération,
- de contracter un prêt sur 40 ans minimum.

La Communauté d'Agglomération accorde sa garantie pour le remboursement du ou des emprunts à hauteur de :

- 100 % pour les OLS ayant signé une convention d'objectifs avec la CAPB (cf. préambule 1) ;
- 100 % pour les organismes agréés au titre de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion ;
- A 50 % pour les OLS n'ayant pas signé une convention d'objectifs avec la CAPB.

2. Les logements familiaux ordinaires en acquisition / amélioration , bail à la réhabilitation , démolition / déconstruction - reconstruction

2.1 Logements concernés

Les opérations réalisées en acquisition-amélioration, en bail à réhabilitation ou suite à une démolition / déconstruction - reconstruction (hors transaction entre organismes HLM, et hors reconstitution de l'offre HLM) permettant la création de logements locatifs sociaux familiaux ou ordinaires conventionnés en PLUS/PLAI/PLS, qui auront fait l'objet d'une décision d'agrément pour bénéficier des aides de l'Etat sur la même année de programmation.

Ces opérations concernent prioritairement :

- la remise sur le marché de bâtisses vacantes et/ou dégradées dans les secteurs stratégiques des centres-bourgs/villes, enjeu particulièrement prégnant dans le Pays Basque intérieur,
- les opérations en secteur de renouvellement urbain (OPAH RU ou OPAH avec action renforcée dans certaines centralités, ...).

Les opérations pour lesquelles il ne peut être envisagé que la démolition / déconstruction et la reconstruction (îlot dégradé, contraintes de sols, coûts de réhabilitation prohibitifs, recyclage de friches...), devront faire l'objet d'une présentation en amont à la Direction de l'Habitat, au vu des études préalables financières, de capacité, des diagnostics. Chaque opération sera étudiée au cas par cas.

2.2 Nature des aides envisagées

1. Subvention d'équilibre pour les opérations listées à l'article 2.-1 en MOD PLUS-PLAI ou BRS locatif. En Vente d'Immeuble à Rénover (VIR), les forfaits du neuf s'appliquent.
2. Garanties d'emprunts (PLUS/PLAI/PLS)

Les aides de la CAPB n'excluent pas la participation financière des communes si nécessaire.

2.3 Bénéficiaires de la subvention

Organismes de Logements Sociaux, Organismes agréés MOI.

2.4 Conditions pour l'octroi des aides de la collectivité

a) Pour les organismes du logement social (OLS), avoir signé une convention d'objectifs avec la CAPB

La signature de cette convention permet de bénéficier des aides à taux plein de la CAPB (elles sont diminuées de 50 % pour les OLS non-signataires).

b) Réponse aux orientations territorialisées quant à la répartition s'agissant de petites opérations

Les demandes de financement seront instruites conformément aux objectifs du PLH, à savoir :

	Au sein du logement social, ventilation entre locatif (PLAI-PLUS-PLS) et accession (PSLA - BRS/OFS - AS directe (non SRU))			
	Tx minimum PLAI	Tx minimum PLUS	Tx maximum PLS, PSLA & OFS/BRS & AS directe	Total
Bayonne	15%	30%	55%	100%
Communes littorales	30%	40%	30%	100%
Polarités du rétro littoral, soumises à la loi SRU	30%	40%	30%	100%
Polarités intermédiaires du Labourd / rétro littoral	25%	35%	40%	100%
Villages du Labourd / rétro littoral	20%	30%	50%	100%
Polarités du Pays Basque Intérieur (PBI)	25%	35%	40%	100%
Communes interdépendantes en maillage ou en couronne du PBI	20%	30%	50%	100%
Autres communes du Pays Basque intérieur	Choix libre pour les petites opérations réalisées			

Les opérations d'acquisition / amélioration portant généralement sur des volumes réduits de logements, cette répartition sera appréciée par la CAPB sur un ensemble d'opération.

c) Paramètres financiers à prendre en compte dans l'instruction de l'opération (PLUS/PLAI/PLS) :

- ✓ déposés sur la base des ratios préconisés par l'Etat en vigueur au moment du dépôt du dossier (note technique du 16/06/2020 en vigueur au moment de l'adoption du règlement) ;
- ✓ optimisation de la capacité d'emprunt par opération sauf avec l'accord de la Communauté d'Agglomération si en contrepartie l'opérateur s'engage dans l'application d'un prix de loyer inférieur au plafond justifiant du différentiel de la non optimisation des emprunts ;
- ✓ seuil minimum de fonds propres non récupérables de 10 % du prix de revient financier TTC.

d) S'assurer de la maîtrise des charges (en fonction de l'équilibre de l'opération et de la capacité des ménages à supporter dans leurs charges les coûts liés à la copropriété dans le cas des VEFA) ;

e) Permettre le conventionnement des logements a minima sur la durée des prêts de la Caisse de Dépôts et Consignations à 40 ans ou plus ;

f) Réserver au bénéfice de la Communauté d'Agglomération 20 % des logements réalisés dans chaque opération.

2.5 Aides à la subvention d'équilibre

Modalités de calcul de la subvention :

- **Prix de revient comprenant un coût d'acquisition,**

PRIX DE REVIENT TTC	Modalités de calcul CAPB	
	Taux sur Prix de revient	Plafonds/logt
Acquisition (1)	5%	5 000 €
Autres postes charges foncières, travaux, honoraires	20%	30 000 €

(1) A parité avec la Commune, sous réserve de sa participation.
Cette subvention n'est pas acquise de droit, le bailleur devra préalablement s'assurer de la participation de la commune concernée.

OU

- **Prix de revient dont le coût d'acquisition est nul (exemple bail à réhabilitation à 0 €)**

PRIX DE REVIENT TTC	Modalités de calcul CAPB	
	Taux sur Prix de revient	Plafonds/logt
Charges foncières (hors acquisition), travaux, honoraires	20%	30 000 €

2-6 Majoration des aides en faveur de publics spécifiques

Afin d'accompagner les opérations développant une offre de logements adaptés aux publics spécifiques (type habitat inclusif ou équivalent), une subvention spécifique, en complément des subventions de droit commun, pourra financer :

- ✓ les logements locatifs sociaux pour personnes âgées et/ou en situation de handicap au titre de la loi Adaptation de la Société au Vieillessement, pouvant être financés en PLUS/PLAI/PLS et générant un loyer ;
- ✓ l'habitat inclusif pour personnes âgées et/ou en situation de handicap au titre de la loi ELAN, pouvant être financés en PLUS/PLS et générant une redevance ;
- ✓ les opérations en habitat adapté ;

Type de logements	MAJORATION (en complément aides droit commun)
Logements locatifs sociaux pour personnes âgées et/ou en situation de handicap au titre de la loi ASV	2 000 € / logt PLUS /PLAI /PLS
Habitat inclusif pour personnes âgées et/ou en situation de handicap au titre de la loi ELAN	2 000 € / logt PLUS /PLS
Habitat adapté (gens du voyage..)	2 000 € / logt PLAI

2.7 Les garanties d'emprunt pour les logements familiaux ou ordinaires acquis et améliorés financés en PLUS/PLAI/PLS

Nature des prêts :

Les prêts contractés auprès de la CDC seront garantis et, en ce qui concerne les PLS, seront également garantis les prêts délivrés de type P.L.S. contractés auprès des établissements de crédits habilités par le Ministère de l'Economie et des Finances sur fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Bénéficiaires de la garantie d'emprunt :

Organismes de Logements Sociaux, Organismes agréés MOI.

Nature et conditions de la garantie d'emprunt :

La garantie est accordée sous réserve :

- du respect des conditions pour l'octroi des aides figurant au 2.4,
- de réserver à la Communauté d'Agglomération 20 % des logements réalisés dans chaque opération,
- de contracter un prêt sur 40 ans minimum.

La Communauté d'Agglomération accorde sa garantie pour le remboursement du ou des emprunts à hauteur de :

- 100 % pour les OLS ayant signé une convention d'objectifs avec la CAPB (cf. préambule 1) ;
- 100 % pour les organismes agréés au titre de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion ;
- 50 % pour les OLS n'ayant pas signé une convention d'objectifs avec la CAPB.

3. Les logements temporaires et hébergements d'urgence

3.1 Opérations concernées

Les opérations concernées sont :

- les résidences de logements temporaires (résidences sociales, pensions de familles, maisons relais et résidences sociales-FJT), se caractérisant par un véritable droit de titre d'occupation du résident, financées en PLAI ;
- les places en hébergement d'urgence et d'insertion (CHRS, logements temporaires et hébergement d'urgence conventionné en ALT). Ces projets sont définis par l'établissement d'un projet d'insertion par le logement.

Les opérations de construction neuve ou en acquisition-amélioration conventionnées (hors transfert de patrimoine en organisme HLM) devront bénéficier d'une décision favorable d'agrément pour bénéficier des aides de l'Etat à la construction sur la même année de programmation.

3.2 Bénéficiaires

Organismes de Logements Sociaux, Organismes agréés MOI.

3.3 Conditions d'octroi des aides de la collectivité

Les opérations financées devront :

- répondre aux objectifs du PLH et du PDAHLPD déclinés dans le PLH,
- disposer d'un projet social ou d'insertion ou d'établissement,
- répondre aux orientations territorialisées du PLH,
- optimiser les règles d'urbanisme inscrites dans les PLU.

3.4 Aides financières

Nature de l'aide :

L'aide à l'équilibre à l'opération ou dit « à la construction » est à destination des opérations de structures spécifiques, logements temporaires et hébergements d'urgence financés en PLUS/PLAI ou sur les crédits d'urgence qui pourraient être délégués par l'Etat. C'est une aide à l'opération.

Montant de l'aide :

Les opérations financées en PLAI bénéficieront des mêmes aides que les logements familiaux. En complément de cette aide, une majoration pourra être appliquée, à hauteur de 2 000 € par logement PLAI. Pour les autres, l'aide sera plafonnée à 5 000 € par place.

3.5 Les garanties d'emprunt

Bénéficiaires :

Organismes de Logements Sociaux, Organismes agréés MOI.

Nature des prêts :

Les prêts contractés auprès de la CDC seront garantis.

La garantie est accordée sous réserve :

- du respect des conditions pour l'octroi des aides,
- de contracter un prêt sur 40 ans minimum,

La Communauté d'Agglomération accorde sa garantie pour le remboursement du ou des emprunts à hauteur de :

- 100 % pour les OLS ayant signé une convention d'objectifs avec la CAPB (cf. préambule 1) ;
- 100 % pour les organismes agréés au titre de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion ;
- 50 % pour les OLS n'ayant pas signé une convention d'objectifs avec la CAPB.

Condition de la garantie d'emprunt

Un bilan annuel qualitatif et quantitatif de l'occupation sera remis à la Communauté d'Agglomération.

4. Les logements étudiants financés en PLS

4.1 Opérations concernées

Les opérations de construction nouvelle de résidences étudiantes gérées par le CROUS.

4.2 Bénéficiaires

Organismes de Logements Sociaux, le CROUS.

4.3 Conditions d'octroi des aides de la collectivité, l'opération devra :

- être gérée par le CROUS ou un organisme agréé en gestion locative sociale,
- s'adresser aux étudiants boursiers,
- optimiser les droits à construire inscrits dans les PLU,
- s'assurer de la maîtrise des charges (redevances –loyer + charges CROUS/ressources des étudiants),
- être en conformité avec la réglementation thermique en vigueur,
- être conventionnée sur la durée des prêts de la Caisse des Dépôts et de Consignations au moins à 40 ans.

4.4 Nature de l'aide

Aide forfaitaire de 5 000 € par logement.

4.5 Les garanties d'emprunt

Nature des prêts :

Seront garantie les prêts contractés auprès de la CDC et des établissements de crédits habilités par le Ministère de l'Economie et des Finances sur fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Nature de la garantie d'emprunt :

La Communauté d'Agglomération accorde sa garantie pour le remboursement du ou des emprunts à hauteur de :

- 100 % pour les OLS ayant signé une convention d'objectifs avec la CAPB ;
- 50 % pour les OLS n'ayant pas signé une convention d'objectifs avec la CAPB.

Condition de la garantie d'emprunt

Un bilan annuel qualitatif et quantitatif de l'occupation sera remis à la Communauté d'Agglomération.

5. Les opérations de réhabilitation des logements des organismes de logements sociaux

5.1 Opérations concernées

Toutes les opérations de réhabilitation de logements familiaux sociaux :

- Situées dans les périmètres des quartiers prioritaires et des quartiers en veille de la Politique de la ville, ou
- Propriété de l'organisme HLM rattaché à la Communauté d'Agglomération, portant sur les investissements sur son parc locatif (amélioration, réhabilitation des logements...).

5.2 Nature des prêts

Les prêts pour l'amélioration et la réhabilitation du patrimoine HLM contractés auprès de la CDC seront garantis.

5.3 Bénéficiaires :

Réalisés par les organismes de logements sociaux.

5.4 Nature de l'aide : garantie d'emprunt

La Communauté d'Agglomération accorde sa garantie pour le remboursement du ou des emprunts à hauteur de :

- 100 % pour les OLS ayant signé une convention d'objectifs avec la CAPB ;
- 50 % pour les OLS n'ayant pas signé une convention d'objectifs avec la CAPB.

Condition de la garantie d'emprunt concernant les PLUS/PLAI/PLS

- Respecter les règles d'augmentation de loyer.
- Réserver 20 % des logements au profit de la Communauté d'Agglomération, dispositif à mettre en place au fur et à mesure du renouvellement de l'occupation.

6. La réhabilitation des logements communaux

6.1 Logements concernés

Les opérations de réhabilitation de bâtiments appartenant à une commune (maison, ancien presbytère, ancien logement de l'instituteur, etc.) permettant la création de logements locatifs sociaux communaux conventionnés en PALULOS ou PLUS et qui auront fait l'objet d'une décision favorable pour bénéficier des aides de l'Etat.

- les logements vacants à réhabiliter peuvent faire l'objet d'un agrément Etat PALULOS ;
- les logements à créer par changement d'usage peuvent faire l'objet d'un agrément Etat PLUS.

Sont éligibles les communes ne disposant pas d'établissements administratifs placés sous leur tutelle et gestionnaires de logements.

REGLEMENTATION

- **LA PALULOS Communale** : les logements existants à réhabiliter peuvent faire l'objet d'un agrément PALULOS (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale) s'ils correspondent à de l'offre nouvelle.

Il s'agit d'un montage financier qui s'adresse aux communes propriétaires de logements de plus de 15 ans ne répondant pas aux normes d'habitabilité actuelles et souhaitant réaliser des travaux d'amélioration (travaux d'entretien exclus).

- Critères d'éligibilité à une demande d'agrément PALULOS :
 - l'immeuble doit avoir plus de 15 ans
 - il doit être la propriété de la commune (ancienne école, mairie, cure, poste, ancienne ferme...)
 - le maître d'ouvrage doit s'engager à conserver l'immeuble dans le patrimoine communal pour la location pendant une durée minimale égale à la durée du prêt, ou, en l'absence de prêt, pour une durée minimale de dix ans
 - un délai minimum de cinq ans doit être observé avant de bénéficier à nouveau d'une PALULOS dans un logement déjà conventionné
- Type de travaux concernés par la PALULOS : Art. R.323-3 du CCH / Arrêté du 30 décembre 1987 relatif à la nature des travaux finançables en PALULOS
 - travaux ayant pour effet de mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité,
 - travaux destinés à économiser l'énergie,
 - travaux destinés à la réalisation d'économie de charges, de renforcement de la sécurité des personnes et des biens,
 - travaux destinés à améliorer la vie quotidienne (notamment par l'adaptation des besoins des personnes âgées ou handicapées) dans les immeubles existants.

NB : les travaux d'entretien visant au maintien de la qualité initiale du bâtiment et des espaces collectifs ne sont pas concernés par la PALULOS. Ils doivent être financés par les ressources propres de la commune.

- **Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)** : il s'agit d'un montage financier qui s'adresse aux communes souhaitant acquérir des logements, ou réaliser des travaux de transformation ou d'aménagement en logements de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage.

L'instruction est réalisée par la CAPB. La décision de financement Etat PLUS signée par la CAPB est notifiée au maître d'ouvrage.

6.2 Nature des aides

1. Mise à disposition d'une ingénierie au service des communes : Accompagnement de la commune, à sa demande, par la Direction « Aménagement et projet urbain », dans la définition de son projet et le montage de son dossier de demande d'agrément.

2. Aide financière

Montant de l'aide :

10 % du prix de revient TTC, plafonné à 20 000 € par logement, avec un montant plancher de 10 000 € par logement.

Ce montant d'aide vaut quelle que soit la taille de la commune.

Bénéficiaires :

Communes de la Communauté d'Agglomération ne disposant pas d'établissements administratifs placés sous leur tutelle et gestionnaires de logements.

Conditions d'octroi des aides de la collectivité :

Exigences de performance énergétique des logements rénovés inférieure à une consommation énergétique annuelle de 150 kWh/m²/an justifiée par un diagnostic de performance énergétique (DPE).

7. Les structures d'hébergement pour personnes âgées

7.1 Logements concernés

Les logements locatifs sociaux conventionnés en PLS, pour la réalisation d'un EHPAD, de Foyer logements ou d'habitat regroupé type autonomie, qui auront fait l'objet d'une décision favorable pour bénéficier des aides de l'Etat.

7.2 Nature des aides

Garantie d'emprunt.

7.3 Bénéficiaires de la subvention

Organismes de logements sociaux, association bénéficiant de l'agrément.

7.4 Nature des prêts

Les prêts contractés auprès de la CDC seront garantis et, en ce qui concerne les PLS, seront également garantis les prêts délivrés de type P.L.S. contractés auprès des établissements de crédits habilités par le Ministère de l'Economie et des Finances sur fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts et Consignations.

7.5 Nature de la garantie d'emprunt

La Communauté d'Agglomération accorde sa garantie pour le remboursement du ou des emprunts à hauteur de :

- 100 % pour les OLS ayant signé une convention d'objectifs avec la CAPB ;
- ~~A~~ 50 % pour les OLS n'ayant pas signé une convention d'objectifs avec la CAPB.

Condition de la garantie d'emprunt :

- Avoir signé la convention de loyer ou validé à minima le projet,
- Contracter un prêt sur 25 ans minimum,
- Un bilan annuel qualitatif et quantitatif de l'occupation sera remis à la Communauté d'Agglomération.

Chapitre 2 - L'accession sociale à la propriété

1- Types d'opérations visées

- Les opérations réalisées en :
 - Bail réel solidaire porté par les organismes fonciers solidaires,
 - PSLA,
- Toutes les formes d'habitat sont possibles étant entendu qu'elles devront viser la sobriété foncière.

2 - Nature des aides

- Subvention d'équilibre pour les opérations en acquisition-amélioration en MOD, en BRS (hors vente patrimoine HLM) concernant prioritairement :
 - La remise sur le marché de bâtisses vacantes et/ou dégradées dans les secteurs stratégiques des centres-bourgs/villes, enjeu particulièrement prégnant dans le Pays Basque intérieur,
 - Les opérations en secteur de renouvellement urbain (OPAH RU ou OPAH avec action renforcée dans certaines centralités, ...),
- Garanties d'emprunts prêt PSLA (durée limitée à 4 ans) ;
- Garanties d'emprunts prêts GAIA de la Banque des Territoires sur la durée totale du prêt pour les opérations portées par les OFS (neuf ou acquisition amélioration) en vue du développement d'une offre en BRS ;
- Garanties d'emprunts prêts Action Logement permettant aux OFS de conduire des opérations d'acquisition et de portage à long terme de fonciers, dont la finalité est le développement d'une offre en BRS ;
- Garanties d'emprunts prêts contractés par les opérateurs sociaux, maître d'ouvrage des opérations en BRS.

3- Bénéficiaires des aides

Les organismes de logements sociaux et les organismes agréés en maîtrise d'ouvrage d'insertion (garantie d'emprunt PSLA, subvention BRS en acquisition amélioration).

Les organismes fonciers solidaires visés à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme (garanties d'emprunts prêts Gaia et Action Logement).

Les organismes de logements sociaux et les organismes agréés en maîtrise d'ouvrage d'insertion (garantie d'emprunt des prêts opérateurs).

4- Conditions d'octroi des aides de la collectivité

a) Pour les organismes du logement social (OLS), avoir signé une convention d'objectifs avec la CAPB

La signature de cette convention permet de bénéficier des aides à taux plein de la CAPB (elles sont diminuées de 50 % pour les OLS non-signataires).

Les organismes de foncier solidaire ne sont pas signataire de la convention à ce stade.

b) S'inscrire dans les objectifs du PLH en vigueur en matière de typologie des logements neufs :

- Favoriser la production de logements familiaux T3 (35-40 % environ), T4 (25 % environ), et T5 familiaux (10-15 % environ),
- Tout en permettant une primo accession à de jeunes actifs célibataires ou en couple via la production de T2, de l'ordre de 20% en PSLA, à 30% en OFS/BRS.

c) S'assurer de surfaces habitables minimales par typologie en logement neuf :

Surface habitable minimale des logements	Surface utile* (recommandation)
T1 : +/- 30 m ²	T1 : +/- 41,5 m ²
T2 : 40 m ²	T2 : 51,5 m ²
T3 : 60 m ²	T3 : 71,5 m ²
T4 : 75 m ²	T4 : 86,5 m ²
T5 : 90 m ²	T5 : 101,5 m ²

*La surface utile est égale à la surface habitable du logement, telle que définie à l'article R. 156-1 du CCH, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par arrêté du ministre chargé du logement» (articles R.331-10 et 353-16-2° du CCH), plus le parking (accession uniquement).

d) Répondre aux orientations territorialisées quant à la répartition s'agissant de petites opérations

Les demandes de financement seront instruites conformément aux objectifs du PLH, à savoir :

	Au sein du logement social, ventilation entre locatif (PLAI-PLUS-PLS) et accession (PSLA - BRS/OFS - AS directe (non SRU))			
	Tx minimum PLAI	Tx minimum PLUS	Tx maximum PLS, PSLA & OFS/BRS & AS directe	Total
Bayonne	15%	30%	55%	100%
Communes littorales	30%	40%	30%	100%
Polarités du rétro littoral, soumises à la loi SRU	30%	40%	30%	100%
Polarités intermédiaires du Labourd / rétro littoral	25%	35%	40%	100%
Villages du Labourd / rétro littoral	20%	30%	50%	100%
Polarités du Pays Basque Intérieur (PBI)	25%	35%	40%	100%
Communes interdépendantes en maillage ou en couronne du PBI	20%	30%	50%	100%
Autres communes du Pays Basque intérieur	Choix libre pour les petites opérations réalisées			

Les opérations d'acquisition / amélioration portant généralement sur des volumes réduits de logements, cette répartition sera appréciée par la CAPB sur un ensemble d'opération.

e) Respecter des plafonds légaux de revenu des acquéreurs en PSLA et BRS ;

f) Respecter des plafonds légaux prix de vente aux acquéreurs en PSLA et BRS ;

g) Dans le cas de montage en VEFA et en vente de SDP, respecter des prix plafonds de vente HT ⁽¹⁾ :

ACCESSION SOCIALE					
PRIX PLAFONDS DE VENTE m ² HT (promoteur privé à OLS)	SDP	en deçà du seuil de 1 000m ² SDP LS		au delà du seuil de 1 000m ² SDP LS	
		VEFA Sans stationnement en Sous- Sol	VEFA avec stationnement en Sous- Sol	VEFA Sans stationnement en Sous- Sol	VEFA avec stationnement en Sous- Sol
Communes Pays Basque Intérieur	200 €	2 100 €		2 000 €	
Communes Retro-littoral	400 €	2 300 €	2 500 €	2 200 €	2 400 €
Communes Bayonne et littoral	600 €	2 500 €	2 700 €	2 400 €	2 600 €

⁽¹⁾ Un prix plafond représente le niveau de prix maximum qui peut être pratiqué sur le marché

Les promoteurs apporteront des garanties quant à la conception des bâtiments, la forme urbaine des espaces communs liés à l'opération afin de réduire les charges en énergie et de copropriété qui incomberont aux futurs acquéreurs.

5- Aide à la subvention d'équilibre

Aide apportée aux organismes de logements sociaux, maîtres d'ouvrages de l'opération (ou opérateur social ayant conclu un BRS opérateur avec l'organisme de foncier solidaire), pour les opérations décrites à l'article 2 du présent chapitre.

PRIX DE REVIENT TTC	Modalités de calcul CAPB	
	Taux sur Prix de revient	Plafonds/logt
Charges foncières (hors acquisition), travaux, honoraires	20%	30 000 €

6- La garantie d'emprunt

Opérations concernées :

Les opérations de location-accession de logements financées avec des prêts conventionnés de type PSLA, ainsi que les opérations d'accession sociale sécurisée portées par un Organisme de Foncier Solidaire, ou réalisées par un opérateur social.

Nature des prêts :

Sont garantis :

- les prêts délivrés de type « P.S.L.A. » contractés auprès des banques habilitées par adjudication du Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie sur fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- les prêts GAIA de la Banque des Territoires ;
- les prêts Action Logement pour l'acquisition du foncier par un Organisme de Foncier Solidaire ;
- les prêts contractés par les organismes de logements sociaux et les organismes agréés en maîtrise d'ouvrage d'insertion pour la réalisation des logements en BRS, le temps de la commercialisation.

Bénéficiaires :

Les organismes de logements sociaux, les organismes agréés en maîtrise d'ouvrage d'insertion et les organismes fonciers solidaires visés à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme.

Nature de la garantie d'emprunt :

Pour les organismes ayant signé une convention d'objectifs avec la CAPB (cf. préambule 1), la Communauté d'Agglomération accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement du ou des emprunts :

- sur la durée de portage limitée par la réglementation à 4 ans pour les prêts PSLA ;
- Sur la durée du prêt GAIA pour l'acquisition de foncier dans le cadre des opérations d'accession sociale sécurisée portées par un Organisme de Foncier ;
- sur la durée du prêt Action Logement pour l'acquisition de foncier dans le cadre des opérations d'accession sociale sécurisée portées par un Organisme de Foncier.

Pour les autres organismes, la garantie de la CAPB mentionné ci-dessous ne porte que 50 % des emprunts.

La Communauté d'Agglomération accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement du ou des emprunts sur la durée de portage limitée à 4 ans pour les prêts contractés par les opérateurs en maîtrise d'ouvrage BRS.

Conditions de la garantie d'emprunt

- Associer la Communauté d'Agglomération dès l'amont du projet,
- Bénéficiaire de la décision d'agrément Etat pour les PSLA.