



Fiche Programme - Modalités d'intervention (mise à jour du 16 07 2020)

Domaine : **LOGEMENT SOCIAL ET HABITAT**

Cadre d'intervention : **Dispositif de soutien à la production de logement social**

Territoire concerné : **Occitanie**

Soutien à la production neuve, VEFA, Acquisition- Amélioration

Objectifs

- Contribuer au financement d'opérations de création de logements sociaux locatifs conventionnés avec l'Etat ou les collectivités locales délégataires des aides à la pierre (ou le cas échéant l'ANRU) répondant aux critères de loyer et de conditions de revenu des logements de type PLUS (prêt locatif à usage social) et PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) ou produits équivalents agréés par l'ANRU.
- Développer une offre en logements sociaux locatifs sur l'ensemble du territoire régional et adaptée aux spécificités territoriales et aux types de bénéficiaires
- Inciter les maîtres d'ouvrage, dans le cadre des règles d'éco-conditionnalités de la Région :
 - à intégrer une démarche respectueuse de l'environnement, visant une performance énergétique élevée en recourant par exemple aux énergies renouvelables, à la maîtrise de la consommation en eau, à l'utilisation de matériaux présentant un bilan environnemental satisfaisant et en limitant les nuisances environnementales des chantiers ;
 - à développer, au-delà du respect des codes du Travail et des marchés publics, les clauses sociales d'insertion dans les marchés et/ou à recourir à des structures spécifiques (entreprises adaptées, structures d'insertion par l'activité économique, entreprises de l'économie sociale et solidaire ...) et/ou en faisant appel à des apprenti.e.s.

Bénéficiaires

- Bailleurs sociaux au sens de l'article L.411.10 du Code de la Construction et de l'Habitation menant des opérations sur le territoire de la Région Occitanie
- Associations agréées ayant vocation à intervenir dans le logement social

Modalités d'intervention et conditions d'éligibilité

- Opérations de logement social agréées par l'Etat ou l'ANRU à partir de 2016 et non démarquées au moment du dépôt de la demande dont :
 - Logement social familial avec agrément PLUS, PLAI « Logement ordinaire » (dont à titre dérogatoire, les opérations pour attribution à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap),
 - Logement social dédié à de l'habitat inclusif à destination des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie (résidence sociale – pension de famille) financé en PLAI
 - Logements sociaux familiaux et spécifiques financés en PLAI adapté,
- Aide forfaitaire au logement selon le mode de production, la catégorie de financement du logement et le type de maître d'ouvrage
- Contrepartie obligatoire (subvention et/ou cession foncière gratuite ou minorée) des collectivités infra-régionales (Conseil départemental, EPCI et/ou Communes)

En cas de financement inférieur à celui de la collectivité régionale, cette dernière plafonnera son aide sur la base des contreparties locales (hors bonifications)



- Bonifications / aides complémentaires afin de répondre aux enjeux territoriaux, énergétiques et d'accessibilité aux personnes en situation de handicap
- Aide régionale totale plafonnée à 250 000 € par opération

I – Détails des forfaits

Mode de production	Catégorie de financement	
	PLAI ¹	PLUS ²
Construction neuve (Maîtrise d'Ouvrage directe)	3 500 €	1 500 €
Acquisition-Amélioration	3 500 €	1 500 €
VEFA³	2 000 €	500 €

II – Bonifications

	Montant bonification / aide		
	Catégorie de financement PLAI ¹	Catégorie de financement PLUS ²	
		1 000 € par logement ^a	500 € par logement ^a
Logements situés en communes SRU - Prise en compte des zones en déficit de logement social, à savoir les communes du territoire régional assujetties à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)	2017	2018	2019
Enjeu stratégique de la transition énergétique avec la généralisation à l'horizon 2020 des bâtiments à énergie positive	2 000 € par logement^b	1 500 € par logement^b	1 000 € par logement^b
Favoriser l'accessibilité des parties communes Aide, lorsque la réglementation ne l'exige pas, à l'installation d'ascenseurs et d'équipements permettant des circulations autonomes dans les accès et parties communes des bâtiments d'habitat collectif	20% des dépenses subventionnables plafonnés à 5 000 € par opération^c		
Inciter à dépasser l'obligation réglementaire de logements accessibles par opération Une bonification forfaitaire sera accordée pour chaque logement accessible au-delà de l'obligation réglementaire	1 000 € par logement^d		

^a Sous réserve d'une contrepartie de la commune d'implantation du projet à hauteur à minima de la bonification régionale (subvention et/ou cession foncière gratuite ou minorée)

^b Cette majoration sera accordée, sous réserve au moment du dépôt du dossier de la synthèse de l'étude thermique réalisée par un bureau d'études, et de l'attribution du label à l'issue de la réalisation de l'opération. Aide non cumulable avec toute autre aide régionale à caractère environnemental.

^c Cette aide concernera les bâtiments d'habitat collectif (BHC), qui prévoiront un ascenseur aux normes pour les projets comportant plusieurs niveaux en dessous de l'obligation légale et/ou les opérations qui prévoiront des portes d'entrée motorisées pour l'accès à l'immeuble et des solutions permettant des déplacements autonomes dans les parties communes des BHC (portes coupe-feu avec ventouses par exemple).

^d Cette aide forfaitaire sera accordée pour la part des logements au-delà de l'obligation réglementaire de chaque opération.

¹ PLAI – Prêt Locatif Aidé d'Intégration

² PLUS – Prêt Locatif à Usage Social

³ Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ou Acquisition sans travaux

ANNEXE – REGLES DE GESTION APPLICABLES AU DISPOSITIF D'AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le présent dispositif est soumis au Règlement de Gestion des Financements Régionaux (RGFR) modifié par l'assemblée plénière du 20/12/2018

Ces règles de gestion sont précisées de la manière suivante :

Typologie des subventions pouvant être accordées au titre du présent dispositif
<ul style="list-style-type: none">Subventions d'investissement
Constitution de la demande de financement
A minima, le dossier de demande de subvention doit contenir les pièces définies ci-après. La Région peut demander toute autre pièce nécessaire à l'instruction du dossier.
<p>Pièces relatives à l'identification du demandeur :</p> <ul style="list-style-type: none">Une fiche d'identification du demandeurUn relevé d'identité bancaire <p>Les personnes morales de droit privé doivent en outre fournir :</p> <ul style="list-style-type: none">Le budget prévisionnel de la structure pour l'exercice au cours duquel la subvention est sollicitée (si une subvention de fonctionnement est sollicitée)Les documents justifiants de l'existence juridique du demandeurLe bilan et compte de résultat du dernier exercice clôturéLe rapport d'activité du dernier exercice clôturéLes statuts en vigueurLa liste des membres du conseil d'administration ou du bureauUne note attestant d'une part de la politique du maître d'ouvrage en matière environnementale, notamment d'efficacité énergétique, de consommation d'énergie renouvelable, de maîtrise des consommations en eau, de recours à des matériaux présentant un bilan environnemental satisfaisant et de maîtrise des nuisances liées aux chantiers, et d'autre part de la politique menée en faveur de l'insertion sociale au travers notamment des clauses sociales d'insertion et/ou de la mobilisation de structures spécifiques (entreprises adaptées, structures d'insertion par l'activité économique, relevant de l'insertion sociale et solidaire (pièce à fournir lors de la première demande d'aide de l'exercice budgétaire).
<p>Pièces relatives à la description de l'opération ou du programme d'actions :</p> <ul style="list-style-type: none">Une demande de financement adressée au/à la Président(e)Une attestation sur l'honneur de l'exactitude des informations conforme au modèle établi par la Région,Le plan de financement de l'opération présenté en HT et TTC

ANNEXE – REGLES DE GESTION APPLICABLES AU DISPOSITIF D'AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Un descriptif technique de l'opération ou du programme d'actions pour lequel le financement est sollicité, incluant un calendrier de réalisation
- Pour les personnes morales de droit public : la délibération autorisant l'exécutif à solliciter un financement**
- Pour les personnes morales de droit privé : la décision du Conseil d'Administration, de l'Assemblée Générale ou du Comité de Direction autorisant l'organisme à solliciter un financement**

Autres pièces à fournir au moment du dépôt du dossier de financement :

- La promesse de vente**, bail**, contrat de réservation** et acte notarié*
- La lettre d'offre de la Caisse des Dépôts et Consignation ou la décision d'attribution de financement par l'Etat ou par la collectivité délégataire des logements sociaux conventionnés (PLAI, PLUS) ou de la décision d'attribution de financement de l'ANRU*
- La délibération ou notification de la participation financière d'autres collectivités au financement de l'opération conformément au plan de financement de l'opération*
- Un plan de situation de l'opération
- L'arrêté de délivrance du Permis de Construire**

Les pièces suivies du signe* si elles n'ont pas été fournies au moment de la constitution du dossier, devront l'être au plus tard lors de la première demande de paiement (acompte ou totalité).

De plus de façon transitoire pour les dossiers déposés auprès de la Région jusqu'au 31/12/2020 afin d'accompagner au mieux la programmation 2020 de construction neuve de logement social suite à la crise sanitaire, les pièces suivies du signe ** ne seront pas exigées pour la complétude de la demande de subvention, sous réserve d'une attestation du directeur général du bénéficiaire certifiant leur fourniture effective au plus tard lors de la première demande de paiement (acompte ou totalité).

Dépôt de la demande de financement

La demande de financement devra être antérieure au commencement d'exécution de l'opération (excepté pour les VEFA et les acquisitions sans travaux dont le dépôt du dossier devra impérativement être fait dans les six mois qui suivent la signature du contrat de réservation ou de la promesse de vente. Si aucun dossier de réservation n'est signé, le dossier devra impérativement être déposé, a minima, dans le mois qui précède la signature de l'acte authentique. Les dossiers transmis après la signature de l'acte authentique ne pourront être instruits par le service). La Région informe le demandeur de la réception de son dossier de demande de financement. Celui-ci peut alors engager l'opération projetée, sans que cela ne préjuge de la suite réservée à sa demande.

Si le dossier est incomplet ou si la nature de l'opération justifie des pièces complémentaires, le service demande les compléments d'information nécessaires, auxquels le bénéficiaire est tenu de répondre dans un délai fixé par la Région. Passé ce délai, la demande de financement peut être considérée comme caduque. Le demandeur est informé dans les meilleurs délais de la suite qui sera donnée à sa demande de financement.

ANNEXE – REGLES DE GESTION APPLICABLES AU DISPOSITIF D'AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Dépenses éligibles

Le demandeur fournit dans sa demande de financement un plan de financement. Il précise le coût de l'opération projetée. La Région l'analysera pour définir les dépenses qui seront éligibles au financement régional et qui devront être réalisées et justifiées par le bénéficiaire pour pouvoir obtenir le versement du dit financement.

Pour les subventions d'investissement, les dépenses éligibles doivent :

- être liées à la mise en œuvre de l'opération et nécessaires à sa réalisation : ne seront notamment pas considérés comme éligibles les impôts dont le lien avec l'opération ne peut être justifié, les amendes, les pénalités financières, les frais de contentieux, les dettes (y compris les intérêts des emprunts), les accords amiables et intérêts moratoires, les frais bancaires et assimilés.
- être postérieures à la date de réception du dossier de demande de subvention (excepté pour les VEFA et les acquisitions sans travaux dont le dépôt du dossier devra impérativement être fait dans les six mois qui suivent la signature du contrat de réservation ou de la promesse de vente) et intervenir dans le délai de réalisation mentionné dans la convention ou l'arrêté.
- être présentées HT et TTC

Modalités de calcul du financement régional

Le montant du financement est déterminé sur la base d'un forfait auquel peuvent s'ajouter des bonifications.

Modalités de versement du financement régional

Le versement du financement régional intervient dans tous les cas sur demande du bénéficiaire accompagnée d'un relevé d'identité bancaire et des pièces justificatives demandées dans la convention.

Le versement du financement octroyé est proportionnel par application d'un forfait unitaire et dans le cadre du présent dispositif sera lié au nombre réel de logements réalisés. En effet, le montant de la subvention pourra être recalculé en fonction des règles indiquées dans la fiche programme, si l'attestation d'achèvement de l'opération fait apparaître que les caractéristiques principales des logements réalisés diffèrent du dossier de demande de financement. Toutefois, le montant de la subvention recalculé ne pourra en aucun cas dépasser la subvention initiale allouée.

Dans le cas où l'attestation des travaux fait apparaître que les caractéristiques principales des logements réalisés diffèrent de manière substantielle du dossier de demande de financement, la Région se réserve le droit de déclencher l'application des modalités de non-versement, versement ou suspension. Par ailleurs, au vu des montants arrêtés dans les délibérations concernant la participation financière d'autres collectivités à l'opération, la Région se réserve le droit de recalculer la subvention si les montants présentés diffèrent du plan de financement initial.

ANNEXE – REGLES DE GESTION APPLICABLES AU DISPOSITIF D'AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Rythmes de versement
La subvention donne lieu au versement de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none">- un acompte, versé proportionnellement aux dépenses justifiées par rapport au montant prévisionnel de l'opération dont la somme ne peut excéder 50% de la subvention attribuée (hors bonifications).- le solde, versé sur présentation des pièces justificatives ci-après définies et au regard du nombre de logements effectivement créés.
Pièces à produire pour le versement
Pour l'acompte : <ul style="list-style-type: none">• Un état récapitulatif des justificatifs de dépenses dûment signé par le bénéficiaire ou son représentant• La photographie du panneau d'ouverture de chantier mentionnant la participation de la Région• Un rapport technique succinct concernant le déroulement de l'opération subventionnée
Les documents suivants sont demandés, s'ils n'ont pas été fournis au moment de la constitution du dossier : <ul style="list-style-type: none">• la décision d'attribution de financement par l'Etat ou par la collectivité délégataire des logements sociaux conventionnés (PLAI, PLUS) ou de la décision d'attribution de financement de l'ANRU• La délibération de la participation financière d'autres collectivités à l'opération, conformément au programme d'action• L'acte authentique de propriété
De façon transitoire, en raison de la crise sanitaire pour les dossiers déposés à la Région jusqu'au 31/12/2020, les documents suivants sont demandés s'ils n'ont pas été fournis au moment de la constitution du dossier : <ul style="list-style-type: none">○ Pour les personnes morales de droit public : la délibération autorisant l'exécutif à solliciter un financement○ Pour les personnes morales de droit privé : la décision du Conseil d'Administration, de l'Assemblée Générale ou du Comité de Direction autorisant l'organisme à solliciter un financement○ La promesse de vente, bail ou contrat de réservation○ L'arrêté de délivrance du Permis de Construire
Pour le solde, et en cas de paiement unique : <ul style="list-style-type: none">• Un état récapitulatif des justificatifs de dépenses• Un certificat d'achèvement des travaux de l'opération faisant apparaître les caractéristiques principales des logements réalisés (nombre, typologie,

ANNEXE – REGLES DE GESTION APPLICABLES AU DISPOSITIF D'AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

nature sociale, surface habitable, surface utile...),

- Les justificatifs permettant la mobilisation des bonifications prévues à l'annexe 1
- La photographie du panneau de chantier mentionnant la participation de la Région (si aucun acompte n'a été demandé)
- Un plan de financement définitif et les pièces justifiant les contreparties locales
- Un bilan qualitatif décrivant la réalisation et les résultats obtenus par rapport aux objectifs initiaux de l'opération

En cas de paiement unique : les documents suivants sont demandés, s'ils n'ont pas été fournis au moment de la constitution du dossier :

- la décision d'attribution de financement par l'Etat ou par la collectivité délégataire des logements sociaux conventionnés (PLAI, PLUS) ou de la décision d'attribution de financement de l'ANRU
- La délibération de la participation financière d'autres collectivités à l'opération, conformément au programme d'action
- L'acte authentique de propriété

De façon transitoire, en raison de la crise sanitaire en cas de paiement unique pour les dossiers déposés à la Région jusqu'au 31/12/2020, les documents suivants sont demandés s'ils n'ont pas été fournis au moment de la constitution du dossier :

- Pour les personnes morales de droit public : la délibération autorisant l'exécutif à solliciter un financement
- Pour les personnes morales de droit privé : la décision du Conseil d'Administration, de l'Assemblée Générale ou du Comité de Direction autorisant l'organisme à solliciter un financement
- La promesse de vente, bail ou contrat de réservation
- L'arrêté de délivrance du Permis de Construire

ANNEXE – REGLES DE GESTION APPLICABLES AU DISPOSITIF D'AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Information sur la participation de la Région

Les supports de communication

Le bénéficiaire s'engage à indiquer la participation financière de la Région sur tout support de communication mentionnant l'opération, notamment dans ses rapports avec les médias, par apposition du logo de la collectivité et ce, de manière parfaitement visible et identifiable. (Ce logo est directement téléchargeable sur le site internet de la Région).

La notion de support de communication mentionnée à l'alinéa précédent comprend notamment :

- tous les supports papiers types plaquette, brochure ou carton d'invitation, relatifs à l'opération financée,
- toutes les parutions dans la presse relatives à l'opération financée,
- toutes les annonces média notamment les annonces radio relatives à l'opération financée,
- la page d'accueil du site Internet du bénéficiaire.

Les manifestations

Le bénéficiaire devra convier la Région à tous types de manifestations qui seraient éventuellement organisées dans le cadre de l'opération financée (pose de la 1^{ère} pierre, inauguration, remise des clés...).

Le panneau apposé par le bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à apposer de manière permanente et continue, sur les lieux de l'opération un panneau mentionnant, de façon visible, l'indication au public du montant des concours financiers de la Région ainsi que son logo.