

Règlement d'intervention en matière d'habitat de l'Agglomération de La Rochelle

Table des matières

Préambule.....	3
I. Le parc locatif social.....	5
II. Le logement locatif intermédiaire.....	21
III. Le parc privé	24
IV. Les dispositions communes aux différentes parties du règlement.....	49
V. Annexes	50

Préambule

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toute décision de financement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle prise à compter de son adoption par les Conseils Communautaires du 4 juillet 2024 pour la partie parc public et logement locatif intermédiaire avec une modification au Conseil Communautaire du 11 décembre 2025, du 1^{er} février 2024 pour le Programme d'Intérêt Général et du 17 avril 2025 pour la partie accession abordable.

Contexte

L'année 2025 a été marquée par une crise de l'immobilier inédite affectant à la fois l'offre et la demande, qui se manifeste par une chute de la production de logements et un arrêt des commercialisations des logements en accession.

Les conséquences de la crise du logement se reportent sur les parcours résidentiels des ménages, en particulier les plus modestes. Ainsi, quand les opérations de construction de logements libres sont bloquées, c'est aussi le logement social qui est impacté.

Dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est particulièrement mobilisée pour soutenir le secteur du logement et de l'immobilier, et indirectement celui du BTP et des métiers associés, et actionne tous les leviers en sa possession pour assurer la sortie des opérations et loger le plus grand nombre de ménages.

Constats : un parcours résidentiel bloqué et un secteur du logement en crise :

- ⇒ Un phénomène de blocage des parcours résidentiels en raison de la forte tension sur le parc privé et le parc public ;
- ⇒ Une augmentation du nombre de demandeurs de logements sociaux ;
- ⇒ Des ménages modestes et intermédiaires qui ne peuvent plus accéder au marché de la location ou de l'accession ;
- ⇒ Une nécessité de fluidifier le marché du logement compte tenu de la forte tension sur le parc public et privé ;
- ⇒ Des difficultés d'accès au foncier sur le territoire ;
- ⇒ Des chocs successifs sur les prix des matériaux et le coût de construction.

Des enjeux relevant du Programme Local de l'Habitat (PLH) : nécessité d'adapter les règlements d'intervention à l'appui de la stratégie modifiée du PLH

- ⇒ Adapter les aides en faveur du logement social : pour une production en réponse aux objectifs SRU ;
- ⇒ Faciliter le développement de l'offre en accession abordable en y intégrant le BRS (bail réel solidaire)
- ⇒ Offrir de nouveaux logements répondant aux besoins spécifiques : PLAI adapté, PLI, logements à destination des jeunes ;
- ⇒ Requalifier le parc existant comme levier de réponse à la demande en logement en complément de la production neuve ;
- ⇒ Anticiper les enjeux territoriaux et sociétaux.

Rappel des principes généraux et des engagements des bénéficiaires

Compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle soutient les opérations de logement social et d'accession abordable à prix maîtrisé sur son territoire en lien avec les orientations définies dans le Projet de territoire et le Programme Local de l'Habitat.

Afin de répondre au mieux et de manière articulée aux enjeux du territoire, le service Habitat et Politique de la Ville propose **un règlement global d'intervention en faveur de l'habitat** qui reprend les différents règlements d'attribution d'aides financières ou documents de cadrage en lien avec l'habitat et le logement (parc public, garanties d'emprunts, accession abordable, aide sociale à la primo accession, aides à la rénovation et à l'adaptation des logements).

Les accompagnements de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle prévus dans le présent règlement d'intervention, qu'ils prennent la forme d'aides directes ou indirectes (subventions, garanties d'emprunts...), sont conditionnés aux engagements suivants de la part des bénéficiaires :

- ⇒ Contribuer à la mise en œuvre des objectifs de production, de répartition territoriale équilibrée et de mixité sociale définis dans le PLH et la Convention Intercommunale d'Attribution et déclinés dans le PLUI ;
- ⇒ Utiliser la participation financière de la Communauté d'Agglomération aux fins pour lesquelles elle leur a été attribuée ;
- ⇒ Se rapprocher de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et de la commune pour tout projet pouvant bénéficier d'un accompagnement dans le cadre du présent règlement, impérativement en amont du dépôt de l'Autorisation d'Urbanisme, notamment pour permettre de systématiser les échanges entre les acteurs et d'associer les services compétents.

Un fond de dossier doit être remis en amont de la première réunion avec la Communauté d'agglomération et la commune avec au moins un plan de situation, la composition du programme, un prix de revient et un plan de financement prévisionnel.

- ⇒ Apporter à la Communauté d'Agglomération, à sa demande, tous les éléments justificatifs permettant de vérifier les respects des critères d'éligibilité de la Communauté d'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 ou son représentant à toutes les opérations de communication liées à l'opération (exemple inauguration...).

Le montant de la subvention ou de l'aide accordée sont appréciés au regard de l'équilibre financier des opérations et en fonction des crédits disponibles au moment où le dossier sera déposé par l'opérateur.

Les subventions et aides ne sont pas de droit, elles sont accordées dans le respect des règles du CGCT et des statuts de l'agglomération et en fonction des enveloppes budgétaires votées et allouées annuellement. Elles sont soumises à l'instruction et l'appréciation de la Communauté d'Agglomération.

Elles sont calculées au moment du dépôt du dossier de financement, sur la base des documents transmis par les opérateurs et sur lesquels ils s'engagent. Elles peuvent être recalculées au moment des demandes de versement (uniquement à la baisse) après transmission des pièces justificatives. Si les conditions d'attributions ne sont plus respectées au moment des versements, l'attribution des subventions pourra être annulée.

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

I. Le parc locatif social

1. Construction neuve et acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux

1.1 Les subventions pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe, en VEFA et en acquisition-amélioration

1.1.1 Logements concernés

Les opérations de construction (hors transaction entre bailleurs sociaux) et d'acquisition-amélioration de **logements locatifs sociaux familiaux ou ordinaires et logements spécifiques** conventionnés en PLUS / PLAI / PLS, qui auront fait l'objet d'une décision favorable pour bénéficier des aides de l'Etat (articles R-331-1 à R-331-28 du CCH).

1.1.2 Bénéficiaires des aides

Les opérateurs définis à l'article R.331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, bénéficiaires de prêts dont l'objet est la réalisation de logements sociaux :

1. Des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
2. Des sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
3. Des collectivités territoriales ou leurs groupements, sauf pour les opérations de construction que l'un des organismes mentionnés au 1° et 2° du présent article est en mesure de réaliser sur leur territoire, dès lors que ces collectivités ou groupements n'ont pas conclu les conventions prévues aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 ;
4. Des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article R. 331-1.

1.1.3 Conditions d'attributions

- Respect des objectifs de répartition, de production et de mixité sociale définis dans le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- Respect des prix plafonds d'acquisition pour la VEFA et l'acquisition-amélioration et des prix plafonds pour l'acquisition du foncier en maîtrise d'ouvrage directe, actualisés à la fin du premier trimestre de l'année N en fonction de l'ICC 4ème trim N-1 ;
- Opérations contribuant à répondre aux objectifs quantifiés et territorialisés de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) en faveur des demandeurs du 1^{er} quartile de revenu ;
- Localisation de l'opération au plus près d'un pôle de centralité et favorisant l'usage de modes alternatifs de déplacement ;
- Opérations contribuant à la mixité sociale à l'échelle de l'opération, d'un îlot bâti et/ou d'un quartier.

1.1.4 Nature des aides

L'intervention de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle prend la forme d'une subvention à la construction au logement (PLUS / PLAI / PLS) en maîtrise d'ouvrage directe, VEFA et Acquisition-amélioration :

Type de logement	Montant de l'aide
Logement de type PLUS	6 000 € / logement
Logement de type PLAI	11 000 € / logement
Logement de type PLAI adapté (non cumulable avec l'aide PLAI)	14 000 € / logement
Logement spécifique * de type PLUS/ PLAI	4 000 € / logement
Logement spécifique * de type PLS	3 000 € / logement
Logement de type PLUS / PLAI en acquisition amélioration (cumulable avec les aides forfaitaires)	1 500 € / logement
Prime pour les opérations situées en zone C (cumulable avec les aides forfaitaires)	1 500 € / logement

* **Logement spécifique** : logements d'insertion type pensions de familles, résidences sociales et résidences accueil ; logements destinés à un public spécifique (étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage, saisonniers).

⇒ **Plafonds d'acquisition du foncier et des logements à respecter :**

Au titre de l'année 2024 et de l'année 2025, les plafonds sont les suivants :

Pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe, prix plafond pour l'acquisition de foncier (parkings inclus) :

Zonage	Par m ² de surface de plancher HT
Zone A - Zone B1	285 € HT
Zone B2 – C	230 € HT

Ces plafonds d'acquisition du foncier comprennent les parkings sauf dans le cas où il s'agit de parkings silo achetés en VEFA par le bailleur social. Des montants forfaitaires par place de parking pourront venir s'ajouter au plafond d'acquisition du foncier :

- En zone A-B1 : un forfait de 14 000 € par place de parking silo achetée en VEFA
- En zone B2-C : un forfait de 11 000 € par place de parking silo achetée en VEFA

Ces montants forfaitaires devront figurer clairement dans l'acte de vente du foncier.

Pour les opérations en VEFA et en acquisition-amélioration, prix plafond pour les acquisitions des logements (parking inclus) :

Zonage	Opérations en RE 2020 Par m² de SHAB HT	Opérations en RE 2020 - 10% Par m² de SHAB HT
Zone A et B1 – 02 et 03 <i>Angoulins-sur-Mer, Aytré, Châtelailon-Plage, Lagord, La Jarrie, La Rochelle, Marsilly, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, Dompierre-sur-Mer, L'Houmeau, Sainte-Soulle, Saint-Xandre, Salles-sur- Mer</i>	2 200 € HT	2 390 € HT
Zone B2 – 03 <i>Esnandes, La Jarne, Saint-Rogatien, Saint- Vivien, Yves</i>	2 075 € HT	2 200 € HT
Zone C – 03 <i>Bourgneuf, Clavette, Croix- Chapeau, Montroy, Saint- Christophe, Saint-Médard- d'Aunis, Thairé, Vérines</i>	2 000 €	2 075 €

Ces plafonds seront actualisés chaque année selon les modalités indiquées en page 8 et les prix actualisés seront transmis par mail aux opérateurs à la fin du premier trimestre de l'année N.

Pour vérifier que l'opération respecte les plafonds d'acquisition, il convient de prendre en compte le montant total HT des logements subventionnés par la Communauté d'Agglomération et de le diviser par la SHAB totale de ces logements.

Exemple : S'il s'agit de logements locatifs familiaux, il convient uniquement de prendre en compte le montant d'acquisition total en HT pour les logements PLAI et PLUS. Les logements PLS n'étant pas subventionnés, il faut les sortir du calcul.

A titre dérogatoire, pour les permis de construire déposés avant le 31/12/2021, les opérations RT 2012 et sont recevables et les plafonds RE2020 peuvent être appliqués.

Pour les places de parking, une déduction sur le montant total HT d'acquisition des logements :

- 14 000 € par place de parking silo en zone A et B1 et 11 000 € par place de parking silo en zone B2 et C
- 9 000 € par place de parking sous-terrain
- 5 000 € par place de parking semi enterrée

sera prise en compte dans le calcul du prix plafond pour l'acquisition en VEFA et en acquisition-amélioration.

Le type de parking retenu pour l'opération devra figurer dans le contrat de réservation signé avec le promoteur.

⇒ Majoration des plafonds de 10% pour les opérations en VEFA et acquisition-amélioration sous conditions :

Une majoration des plafonds est possible dans la limite de 10% et sous les conditions exhaustives listées ci-dessous.

Il conviendra de justifier d'un ou plusieurs critères qualitatifs et contraintes techniques suivants (*la production des justificatifs est obligatoire au moment du dépôt du dossier, s'ils ne sont pas transmis la demande de dépassement des plafonds ne sera pas étudiée*) :

- Atteindre le millésime 2025 de la réglementation environnementale ;
- Réduire la consommation énergétique des bâtiments avec un niveau de CEP (Consommation d'Énergie Primaire) maximum de -20% par rapport à la RE2020 ;
- Utiliser des matériaux biosourcés niveau 1 du label bâtiment biosourcé et/ou géosourcés (18 kg/m² de surface de plancher en matériaux biosourcés) ;
- Intégrer des espaces partagés intérieurs (buanderie, atelier, salle commune, coworking...) articulés avec une démarche participative avec les futurs locataires ;
- Justifier des contraintes techniques suivantes et des travaux afférents : démolitions lourdes, dépollution et fondations spéciales.

*Tout autre contrainte technique fera l'objet d'une étude au cas par cas et toujours sous réserve de la production de **justificatifs chiffrés (devis, chiffrage dans études techniques...)** faisant apparaître clairement le surcoût engendré sur l'opération.*

⇒ Modalités d'évolution des prix plafonds des opérations de logements locatifs sociaux

Les prix plafonds affectés aux opérations de logements locatifs sociaux seront actualisés au 1^{er} trimestre de chaque année selon la formule suivante et communiqués aux bailleurs sociaux :

$$\text{Prix plafond année N+1}^* = \frac{\text{prix plafond année N} \times \text{ICC 4ème trim. année N}}{\text{ICC}^{**} \text{ 4ème trim. Année N-1}}$$

*Arrondi aux 5 € inférieurs ou supérieurs

**ICC : indice du coût de la construction publié par l'INSEE

1.1.5 Modalités de dépôt et procédure

⇒ Pièces exigées pour l'instruction du dossier

L'organisme de logement social devra fournir, **par mail**, selon le formalisme de la « **Boîte à outils Agglo La Rochelle** » envoyée à tous les bailleurs chaque année (*tout dossier incomplet sans justification de la part du bailleur ne sera pas instruit*), les documents et justificatifs suivants :

- Courrier de demande de subvention adressée au Président de la Communauté d'agglomération, indiquant le montant de la subvention sollicitée
- Note d'opportunité (*modèle sous format Word*) de l'opération faisant apparaître le contexte ; le nombre total de logements de l'opération et la répartition par produit (libre, accession sociale, LLS) ; un plan de situation ; les exigences et éventuelles contraintes environnementales et techniques ; l'accessibilité sociale ; un calendrier prévisionnel
- Fiche descriptive de l'opération (*modèle sous format Excel*) mentionnant notamment son identification, les informations sur le foncier, le permis de construire, les publics visés, les caractéristiques techniques et thermiques de l'opération (labellisation le cas échéant), le nombre et les

types de logements, un état des surfaces et calcul des loyers ou des redevances.

- Plan de financement prévisionnel (*modèle sous format Excel*)
- Prix de revient prévisionnel (*modèle sous format Excel*)
- Equilibre de l'opération (bilan des charges et recettes cumulées sur la durée de vie du logement)
- Délibération du Conseil d'Administration (ou Bureau) du bailleur approuvant l'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou Acquisition /Amélioration ou délibération de ce même Conseil d'administration (ou bureau) engageant le principe d'acquisition foncière de l'immeuble ou du terrain
- Agréments de l'Etat (PLUS, PLAI, PLAI adapté, PLS)
- Justificatif de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble par une promesse de vente, un contrat de réservation, un acte de vente ou de VEFA, un bail ou une promesse de bail emphytéotique ou à construction
- Plans prévisionnels de l'opération et/ou des logements
- Attestation de prise en compte de la réglementation thermique en vigueur ou un justificatif de la procédure de labellisation visée (devis ou contrat certification) ou le diagnostic de performance énergétique avant et après travaux pour les opérations en acquis-amélioré

Documents complémentaires pour les opérations d'habitat spécifique (pensions de familles, résidences hôtelières à vocation sociale, foyers jeunes travailleurs, habitat inclusif...) :

- Projet social avec détail du nombre de places et du nombre de logements
- Note de présentation sur le gestionnaire et les modalités de gestion de l'opération
- Budget annuel de fonctionnement
- Arrêté de la DDETS autorisant la création de l'opération d'habitat spécifique (FJT, RHVS...)

Les documents de la « boîte à outils » sont à renvoyer en format Word pour la note d'opportunité et en format Excel pour la fiche descriptive et les plans de financement et prix de revient.

Toutes les demandes doivent être déposées au plus tard le 31 octobre de l'année de programmation afin que les subventions accordées par l'agglomération correspondent aux années des agréments délivrés par les services de l'Etat.

Les demandes sont à transmettre par mail à l'adresse indiquée ci-dessous :

service.habitat@agglo-larochelle.fr

⇒ **Modalités de versement de la subvention**

Après délibération en Conseil Communautaire, une Convention d'attribution de subvention sera établie entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'organisme bénéficiaire. Elle précise notamment les modalités de versement de la subvention.

Le premier acompte doit être demandé au plus tard 24 mois après la signature de la Convention d'attribution de subvention, si l'opération est retardée, il convient de prévenir la collectivité afin qu'un avenant soit validé en Conseil Communautaire et signé par l'ensemble des parties.

Par ailleurs, la demande de solde devra être faite au plus tard 4 ans après la date de versement du premier acompte. Passé ce délai, la Communauté d'Agglomération pourra annuler la subvention attribuée si aucun motif légitime n'est apporté par l'opérateur.

Les versements de la subvention se font en 3 fois et uniquement sur présentation des pièces justificatives indiquées ci-dessous :

- **30 % au démarrage de l'opération**

Pièces justificatives :

- Ordre de service de commencement des travaux pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe
- Acte d'acquisition pour les opérations en VEFA
- Acte de vente dans le cas de l'acquis-amélioré

- **50 % à la fin des travaux**

Pièces justificatives :

- Attestation de fin de travaux et/ou PV de réception des travaux

- **20 % à la livraison**

Pièces justificatives :

- PV de livraison
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)
- Bilan définitif de l'opération (prix de revient, plan de financement et équilibre de l'opération)
- Tableau récapitulatif des typologies définitives
- Attestations du ou des certificateurs à la livraison correspondant aux différents labels et à la performance énergétique attendue (ou le cas échéant, après accord de la CDA, une attestation signée par le bailleur social pour les opérations en VEFA)
- Tout autre justificatif nécessaire à la vérification de la réalisation des travaux subventionnés

1.2 Les garanties d'emprunts pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe, en VEFA et en acquisition-amélioration

1.2.1 Logements concernés

Les opérations de construction et d'acquisition-amélioration (hors transaction entre bailleurs sociaux) de logements locatifs sociaux familiaux ou ordinaires conventionnés en PLUS / PLAI / PLS, qui auront fait l'objet d'une décision favorable pour bénéficier des aides de l'Etat (articles R-331-1 à R-331-28 du CCH).

1.2.2 Bénéficiaires des aides

Les opérateurs définis à l'article R.331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, bénéficiaires de prêts dont l'objet est la réalisation de logements sociaux :

1. Des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
2. Des sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
3. Des collectivités territoriales ou leurs groupements, sauf pour les opérations de construction que l'un des organismes mentionnés au 1° et 2° du présent article est en mesure de réaliser sur leur territoire, dès lors que ces collectivités ou groupements n'ont pas conclu les conventions prévues aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 ;
4. Des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article R. 331-1.

1.2.3 Nature des aides

Les garanties d'emprunts peuvent être accordées sur dossier par décision du Président de la Communauté d'agglomération. Pour rappel, une garantie d'emprunt est un engagement par lequel le garant s'engage en cas de défaillance de l'emprunteur à assurer le paiement dû au titre du prêt garanti.

Une différenciation est opérée entre l'Office Communautaire et les autres bailleurs :

- **Office public de l'habitat de l'agglomération de La Rochelle**

Dès lors que le dossier de demande de garantie est conforme à la convention d'objectifs signée entre l'OPH de l'agglomération de La Rochelle et la Communauté d'agglomération, cette dernière s'engage à garantir à hauteur de 100% tous les emprunts contractés par l'OPH de l'agglomération de La Rochelle sans restriction d'organisme prêteur, pour des opérations d'acquisition de terrain, d'acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier, de construction de logements sociaux, de réhabilitation et de mise aux normes.

- **Autres bailleurs sociaux**

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle peut accorder sa garantie à hauteur de 100% du prêt correspondant aux logements sociaux de type PLUS et PLS qu'un bailleur à l'obligation de réaliser conformément aux prescriptions du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Pour les prêts PLAI, aucune garantie d'emprunts ne sera accordée par l'agglomération. Les bailleurs seront orientés vers la CG2LS ou une autre collectivité pour l'octroi de cette garantie.

Lorsque l'organisme de logement social ne peut plus prétendre bénéficier de garanties d'emprunts de la CGLLS au motif qu'il atteint les plafonds garantis par cet établissement, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pourra accorder sa garantie pour la partie du prêt correspondant aux autres catégories de logements sociaux, aux conditions suivantes :

- que la solvabilité du bénéficiaire soit étayée par une analyse financière rétrospective et prospective de sa situation financière par la CDC ainsi qu'une analyse de risque réalisée par la Communauté d'Agglomération ;
- que la CDC ait formalisé par un engagement son accompagnement du programme pluriannuel d'investissements projeté par l'organisme.

1.2.4 Conditions d'attributions et contrepartie

Pour les demandes de garanties d'emprunts :

- des prêts PLUS, pour tous les bailleurs ;
- des prêts PLAI uniquement pour l'OPH de l'agglomération de La Rochelle ;

il conviendra d'avoir bénéficié d'une subvention de la Communauté d'agglomération pour les dits logements dans le cadre du présent règlement.

Les demandes de garanties d'emprunts des prêts PLS pourront être sollicitées pour toutes les opérations. Il ne sera pas nécessaire d'avoir obtenu une subvention de la Communauté d'agglomération.

Conformément à l'article R. 441-5 du CCH, en contrepartie des garanties d'emprunts accordés, 20% maximum des logements de l'opération peuvent être réservés au titre du contingent de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle.

La gestion des logements réservés sera déléguée à la commune du lieu d'implantation des logements. Dans ce cadre, et dans la suite de l'accord de la garantie d'emprunt, des logements réservés seront proposés à la CDA en amont de la livraison de l'opération (cf. délais indiqués dans les conventions de gestion en flux et annexés au présent règlement), laquelle délèguera la proposition des candidats à la commune.

Les logements rentreront en suivant dans la gestion en flux des contingents réservés et devront être pris en compte lors de l'actualisation de l'annexe n°1 des conventions de gestion en flux signées en janvier 2024 avec les organismes de logement social.

Les modalités de désignation, de mise en œuvre et de gestion des logements réservés sont indiquées dans les conventions bilatérales de gestion en flux signées avec les bailleurs sociaux déjà présents sur le territoire.

1.2.5 Evènements juridiques ou financiers affectant la vie de la garantie

L'emprunteur est tenu d'informer la collectivité garante de tout évènement juridique ou financier affectant la vie de la garantie accordée :

- **Transfert** : dans le cas du transfert de l'emprunt garanti à une nouvelle entité, le maintien de la garantie n'est possible que si le nouvel organisme entre également dans les conditions d'éligibilité définies pour l'organisme initial dans le présent règlement ;
- **Réaménagement de dette** : dans un cas de réaménagement de dette, le garant doit être prévenu dès que possible afin de définir si le maintien de la garantie peut être accordé ;
- **Capacité financière de l'organisme fragilisée** : lorsque la capacité financière de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée est fragilisée, le garant doit en être informé dans les meilleurs délais afin d'apprécier le risque encouru ;

- **Procédure collective** : lorsqu'une procédure collective (définie au Livre VI du code du commerce) est en gage à l'encontre de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée, le garant doit en être informé dans les meilleurs délais afin de procéder à la provision obligatoire dans ce cas d'espèce ;
- **Vente HLM ou vente de patrimoine** : l'article L443-13 du Code de la Construction et de l'Habitation s'applique. En cas de cession dans le cadre d'une vente HLM ou d'une vente de patrimoine, et dans l'hypothèse où le bailleur souhaiterait conserver le bénéfice du prêt pour la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu, il doit solliciter l'accord du garant. Faute de cet accord, le remboursement du prêt n'est plus garanti.

1.2.6 Modalités de dépôt et procédure

⇒ Pièces exigées pour l'instruction du dossier

Dans le cadre d'une demande de garantie d'emprunt, l'organisme de logement social devra fournir, **par mail**, les documents suivants :

- Courrier de demande de garantie d'emprunt adressée au Président de la Communauté d'agglomération, indiquant le niveau de quotité demandée
- Note descriptive de l'opération, à actualiser le cas échéant, sous le modèle de la note d'opportunité pour les demandes de subventions, faisant apparaître le contexte ; les informations générales ; un plan de situation ; le nombre de logements, leur typologie et leur répartition ; les niveaux de loyer ; les exigences et éventuelles contraintes environnementales et techniques ; le niveau de performance énergétique (engagement au respect de labels ou certification environnementale, nature des travaux d'amélioration...) ; un calendrier prévisionnel
- Bilan prévisionnel de l'opération (équilibre financier de l'opération permettant d'apprécier l'année de retour des capitaux propres)
- Délibération du Conseil d'Administration ou décision de l'Assemblée générale relative aux prêts sollicités, autorisant le recours à l'emprunt donnant délégation au Président ou au Directeur pour accomplir les formalités nécessaires,
- Copie de l'agrément accordé par l'Etat pour l'opération concernée par la garantie d'emprunt
- Tableau d'amortissement de l'opération et des dates d'échéances
- Contrat de prêt validé par l'organisme prêteur (pour la CDC) ou l'offre de prêt transmise par l'organisme prêteur, comportant les renseignements suivants : montant du prêt et montant garanti (en cas de garantie partielle), taux d'intérêt, durée de préfinancement, durée de la période d'amortissement, différé éventuel, progressivité, révisabilité des taux, tableaux d'amortissement, accompagnés du modèle de délibération correspondant
- Décision d'octroi de subvention de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour l'opération concernée par la garantie d'emprunt, pour les demandes de garanties d'emprunts PLUS (et PLAI pour l'OPH de l'agglomération de La Rochelle)

Les demandes de garanties d'emprunts peuvent être déposées au fil de l'eau tout au long de l'année. Les demandes sont à transmettre par mail à l'adresse indiquée ci-dessous :

service.habitat@agglo-larochelle.fr

2. Rénovation et réhabilitation des résidences du parc locatif public et des logements communaux

2.1 Appel à projet annuel pour des opérations de rénovation globale

2.1.1 Priorisation des opérations

1. Les opérations qui présentent un programme global de rénovation des résidences
2. Les opérations situées sur l'ensemble du territoire de l'agglomération de La Rochelle (hors périmètre ANRU)

Chaque dossier sera instruit et apprécié au cas par cas, et sous réserve de la disponibilité de l'enveloppe budgétaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle dédiée au moment de l'année de programmation et/ou de demande.

2.1.2 Bénéficiaires des aides

Les opérateurs définis à l'article R.331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, bénéficiaires de prêts dont l'objet est la réalisation de logements sociaux :

1. Des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
2. Des sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
3. Des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article R. 331-1.

2.1.3 Nature des aides

L'intervention de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle prend la forme d'une subvention au logement (PLUS / PLAI / PLS) :

Type de logement	Montant de l'aide
Logement de type PLUS / PLAI / PLS <i>(ou équivalents pour des logements conventionnés conformément au tableau de correspondance entre le financement initial et le plafond de ressources des CUS)</i>	10% du coût total HT des travaux éligibles
Bonus éco-réhabilitation <i>(référentiel BBC – label Effinergie rénovation)</i>	500 € / logement

Le coût total d'opération au logement doit être compris entre 10 000 € et 60 000 € HT.

La liste des travaux éligibles est la suivante (non exhaustive, elle sera instruite au cas par cas en fonction des critères d'attributions ci-dessous) :

- Des travaux de rénovation énergétique,
- Des travaux d'accessibilité PMR des communs,
- Des travaux de mise aux normes et sécurisation des logements,
- Des travaux d'adaptation de la typologie des logements,

- Des travaux visant l'amélioration du cadre de vie, l'embellissement, l'amélioration de l'environnement immédiat, la résidentialisation,
- Des travaux de désamiantage...

2.1.4 Conditions d'attributions

- Respect des objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat
- Logements construits depuis plus de 20 ans
- Logements classés de l'étiquette énergétique D à F selon le calcul réglementaire en vigueur
- Réalisation d'un programme global de travaux à l'échelle d'un ensemble d'habitation cohérent
- Réalisation de travaux permettant une amélioration significative du confort et de la performance énergétique (passage en étiquette A, B, C et passage en étiquette A, B pour bénéficier du bonus éco-réhabilitation)
- Réalisation des travaux par des professionnels qualifiés RGE
- Augmentation des loyers : elle sera plafonnée sur la base légale de l'article L.353-9-3 du CCH soit une hausse de loyer plafonnée à 5% par an sur une durée de 6 ans en sus de la variation de l'indice de référence des loyers.

2.1.5 Modalités de dépôt et procédure

⇒ Pièces exigées pour l'instruction du dossier

Les projets de réhabilitation des bailleurs sociaux font l'objet d'une **programmation annuelle**. Les organismes sont interrogés au dernier semestre de l'année N-1 sur leurs projets de réhabilitation pour l'année N.

Ils doivent communiquer **la note d'opportunité et la fiche descriptive de l'opération** « boîte à outils agglo La Rochelle ») complétée pour chacun des projets envisagés au premier trimestre de l'année N.

Les bailleurs sociaux sont informés par courrier des opérations retenues en programmation. Ils doivent alors transmettre un dossier complet à la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville. L'organisme de logement social devra fournir, **par mail**, selon le formalisme du « **Boîte à outils agglo La Rochelle** » envoyée à tous les bailleurs chaque année (*tout dossier incomplet sans justification de la part du bailleur ne sera pas instruit*), les documents et justificatifs suivants :

- Courrier de demande de subvention adressée au Président de la Communauté d'agglomération, indiquant le montant de la subvention sollicitée
- Note d'opportunité (*modèle sous format Word*) de l'opération faisant apparaître le contexte ; un plan de situation ; les exigences et éventuelles contraintes environnementales et techniques ; la nature et le coût des travaux ; un calendrier prévisionnel
- Fiche descriptive de l'opération (*modèle sous format Excel*) mentionnant notamment son identification, la date de construction de l'immeuble, les caractéristiques techniques et thermiques de l'opération (niveau de performance énergétique visée), le nombre et les types de logements, un état des surfaces...
- Plan de financement prévisionnel (*modèle sous format Excel*)
- Prix de revient prévisionnel détaillant le programme de travaux en distinguant ceux relevant de l'enveloppe du bâtiment et ceux relevant des aménagements intérieurs des logements (*modèle sous format Excel*)
- Bilan d'exploitation prévisionnel de l'opération
- Copie de la convention APL initiale des logements réhabilités et des avenants le cas échéant

- Attestation certifiant que les travaux ne sont pas commencés avant notification des décisions de l'agglomération à l'opérateur, si l'agglomération n'a pas attribué de dérogation
- Document attestant de la date de construction de l'immeuble (+ de 20 ans)
- Diagnostic de performance énergétique avant travaux et projeté après travaux
- Montant des loyers avant et après travaux attestant que l'augmentation des loyers ne dépassera pas la hausse encadrée par l'article L353-9-3 du CCH

Les documents de la « Boîte à outils agglo La Rochelle » sont à renvoyer en format Word pour la note d'opportunité et en format Excel pour la fiche descriptive et les plans de financement et prix de revient.

Toutes les demandes doivent être déposées avant le 31 octobre de l'année N. Les demandes sont à transmettre par mail à l'adresse indiquée ci-dessous :

service.habitat@agglo-larochelle.fr

⇒ **Modalités de versement de la subvention**

Après délibération en Conseil Communautaire, une Convention d'attribution de subvention sera établie entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'organisme bénéficiaire. Elle précise notamment les modalités de versement de la subvention comme suit, qui se fera en 3 fois et uniquement sur présentation des pièces justificatives indiquées ci-dessous :

- **30 % au démarrage de l'opération**

Pièces justificatives :

- Ordre de service de commencement des travaux

- **50 % à la fin des travaux**

Pièces justificatives :

- Attestation de fin de travaux et/ou PV de réception des travaux

- **20 % à la livraison**

Pièces justificatives :

- PV de livraison
- Bilan définitif de l'opération (prix de revient, plan de financement et équilibre de l'opération)
- Tableau récapitulatif des typologies définitives et niveaux de loyer et charges estimées
- DPE après travaux et attestations du ou des certificateurs à la livraison correspondant aux différents labels et à la performance énergétique attendue
- Tout autre justificatif nécessaire à la vérification de la réalisation des travaux subventionnés

2.2 Subventions pour la rénovation de logements communaux

2.2.1 Logements concernés

Les **opérations de rénovation de logements communaux** sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

2.2.2 Bénéficiaires des aides

L'ensemble des communes de l'agglomération qui ont des logements communaux.

2.2.3 Nature des aides

L'intervention de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle prend la forme d'une subvention au logement communal pour la rénovation :

Type de logement	Montant de l'aide
Logement communal figurant à l'inventaire SRU	30% maximum du montant des travaux dans la limite de 5 000 € / logement

2.2.4 Conditions d'attributions

- Les logements doivent figurer dans l'inventaire SRU de la commune.
- Les logements doivent être mis à disposition de bailleurs sociaux ou d'associations œuvrant dans le domaine de l'habitat.

2.2.5 Modalités de dépôt et procédure

Les communes doivent a minima communiquer **la note d'opportunité et la fiche descriptive de l'opération** (« boîte à outils aggro La Rochelle ») complétées pour chaque demande de subventions. Les documents et justificatifs suivants doivent être transmis :

Courrier de demande de subvention adressée au Président de la Communauté d'agglomération, indiquant le montant de la subvention sollicitée

Note d'opportunité (*modèle sous format Word*) de l'opération faisant apparaître le contexte ; un plan de situation ; les exigences et éventuelles contraintes environnementales et techniques ; la nature et le coût des travaux ; un calendrier prévisionnel

Fiche descriptive de l'opération (*modèle sous format Excel*) mentionnant notamment son identification, la date de construction de l'immeuble, les caractéristiques techniques et thermiques de l'opération (niveau de performance énergétique visée), le nombre et les types de logements, un état des surfaces...

Plan de financement prévisionnel (*modèle sous format Excel*)

- Prix de revient prévisionnel détaillant le programme de travaux en distinguant ceux relevant de l'enveloppe du bâtiment et ceux relevant des aménagements intérieurs des logements (*modèle sous format Excel*)
- Attestation certifiant que les travaux ne sont pas commencés avant notification des décisions de l'agglomération à l'opérateur, si l'agglomération n'a pas attribué de dérogation
- Document attestant de la date de construction de l'immeuble (+ de 20 ans)
- Diagnostic de performance énergétique avant travaux et projeté après travaux
- Montant des loyers avant et après travaux attestant que l'augmentation des loyers ne dépassera pas 5% en sus de la variation de l'indice de référence des loyers

Les documents de la « Boîte à outils agglo La Rochelle » sont à renvoyer en format Word pour la note d'opportunité et en format Excel pour la fiche descriptive et les plans de financement et prix de revient.

Les demandes de subventions pour les logements communaux peuvent être déposées au fil de l'eau tout au long de l'année.

Les demandes sont à transmettre par mail à l'adresse indiquée ci-dessous :

service.habitat@agglo-larochelle.fr

⇒ **Modalités de versement de la subvention**

Après délibération en Conseil Communautaire, une Convention d'attribution de subvention sera établie entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'organisme bénéficiaire. Elle précise notamment les modalités de versement de la subvention comme suit, qui se fera en 3 fois et uniquement sur présentation des pièces justificatives indiquées ci-dessous :

- **30 % au démarrage de l'opération**

Pièces justificatives :

- Ordre de service de commencement des travaux

- **50 % à la fin des travaux**

Pièces justificatives :

- Attestation de fin de travaux et/ou PV de réception des travaux

- **20 % à la livraison**

Pièces justificatives :

- PV de livraison
- Bilan définitif de l'opération (prix de revient, plan de financement et équilibre de l'opération)
- Tableau récapitulatif des typologies définitives et niveaux de loyer et charges estimées
- DPE après travaux et attestations du ou des certificateurs à la livraison correspondant aux différents labels et à la performance énergétique attendue
- Tout autre justificatif nécessaire à la vérification de la réalisation des travaux subventionnés.

2.3 Garanties d'emprunts pour les opérations de rénovation et de réhabilitation

2.3.1 Logements concernés

Les opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux ou ordinaires conventionnés en PLUS / PLAI / PLS.

2.3.2 Bénéficiaires des aides

Les opérateurs définis à l'article R.331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, bénéficiaires de prêts dont l'objet est la réalisation de logements sociaux :

1. Des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
2. Des sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
3. Des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article R. 331-1.

2.3.3 Nature des aides

Les garanties d'emprunts peuvent être accordées sur dossier par décision du Président de la Communauté d'agglomération. Pour rappel, une garantie d'emprunt est un engagement par lequel le garant s'engage en cas de défaillance de l'emprunteur à assurer le paiement dû au titre du prêt garanti.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle pourra accorder sa garantie à hauteur de 100% du prêt (type prêt PAM, prêt éco-prêt...) contracté auprès de la Caisse des Dépôts (CDC) concernant les opérations de réhabilitation et de mise aux normes de logements sociaux sur le territoire de l'agglomération.

2.3.4 Conditions d'attributions

Pour les demandes de garanties d'emprunts des prêts de réhabilitation, il conviendra d'avoir bénéficié d'une subvention de la Communauté d'agglomération pour les dits logements dans le cadre du présent règlement, excepté pour l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle.

2.3.5 Evènements juridiques ou financiers affectant la vie de la garantie

L'emprunteur est tenu d'informer la collectivité garante de tout évènement juridique ou financier affectant la vie de la garantie accordée :

- **Transfert** : dans le cas du transfert de l'emprunt garanti à une nouvelle entité, le maintien de la garantie n'est possible que si le nouvel organisme entre également dans les conditions d'éligibilité définies pour l'organisme initial dans le présent règlement ;
- **Réaménagement de dette** : dans un cas de réaménagement de dette, le garant doit être prévenu dès que possible afin de définir si le maintien de la garantie peut être accordé ;
- **Capacité financière de l'organisme fragilisée** : lorsque la capacité financière de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée est fragilisée, le garant doit en être informé dans les meilleurs délais afin d'apprécier le risque encouru ;

- **Procédure collective** : lorsqu'une procédure collective (définie au Livre VI du code du commerce) est en gagée à l'encontre de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée, le garant doit en être informé dans les meilleurs délais afin de procéder à la provision obligatoire dans ce cas d'espèce ;
- **Vente HLM ou vente de patrimoine** : l'article L443-13 du Code de la Construction et de l'Habitation s'applique. En cas de cession dans le cadre d'une vente HLM ou d'une vente de patrimoine, et dans l'hypothèse où le bailleur souhaiterait conserver le bénéfice du prêt pour la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu, il doit solliciter l'accord du garant. Faute de cet accord, le remboursement du prêt n'est plus garanti.

2.3.6 Modalités de dépôt et procédure

⇒ Pièces exigées pour l'instruction du dossier

Dans le cadre d'une demande de garantie d'emprunt, l'organisme de logement social devra fournir, **par mail**, les documents suivants :

- Courrier de demande de garantie d'emprunt adressée au Président de la Communauté d'agglomération, indiquant le niveau de quotité demandée
- Note descriptive de l'opération, sous le modèle de la note d'opportunité pour les demandes de subventions, faisant apparaître le contexte ; les informations générales ; un plan de situation ; le nombre de logements et leur répartition ; les niveaux de loyer avant et après les travaux ; les économies de charges ; les exigences et éventuelles contraintes environnementales et techniques ; le niveau de performance énergétique ; un calendrier prévisionnel
- Bilan prévisionnel de l'opération (équilibre financier de l'opération permettant d'apprécier l'année de retour des capitaux propres)
- Délibération du Conseil d'Administration ou décision de l'Assemblée générale relative aux prêts sollicités, autorisant le recours à l'emprunt donnant délégation au Président ou au Directeur pour accomplir les formalités nécessaires
- DPE des travaux avant et après
- Tableau d'amortissement de l'opération et des dates d'échéances
- Contrat de prêt validé par l'organisme prêteur (pour la CDC) ou l'offre de prêt transmise par l'organisme prêteur, comportant les renseignements suivants : montant du prêt et montant garanti (en cas de garantie partielle), taux d'intérêt, durée de préfinancement, durée de la période d'amortissement, différé éventuel, progressivité, révisabilité des taux, tableaux d'amortissement, accompagnés du modèle de délibération correspondant

Les demandes de garanties d'emprunts peuvent être déposées au fil de l'eau tout au long de l'année. Les demandes sont à transmettre par mail à l'adresse indiquée ci-dessous :

service.habitat@agglo-larochelle.fr

II. Le logement locatif intermédiaire

1. Construction neuve et acquisition amélioration

1.1 Garanties d'emprunts pour les opérations LLI en maîtrise d'ouvrage directe, en VEFA et en acquisition-amélioration

1.1.1 Logements concernés

Les opérations de construction ou d'acquisition-amélioration de logements locatifs intermédiaires financés par des Prêts Locatifs Intermédiaires de la Banque des Territoires (CDC) à destination des opérateurs de logements sociaux.

L'article 73 de la loi de finances pour 2014 a créé un régime fiscal (article 279-0 bis A du code général des impôts) en faveur du logement intermédiaire spécifique aux personnes morales dont l'objectif est de soutenir le développement de l'offre de logement intermédiaire dans les communes en zone tendue (A et B1) où le marché immobilier justifie un soutien via des dépenses publiques à la production d'une offre intermédiaire entre le logement social et le logement libre.

L'article 50 de la loi de finances pour 2021 a modifié le régime fiscal du logement locatif intermédiaire. La suppression de l'agrément préalable a été assortie d'une obligation de déclaration sur les opérations de logements applicable aux propriétaires ou gestionnaires de logements relevant de ce régime. Cette obligation déclarative a été codifiée à l'article L 302-16-1 du code de la construction et de l'habitation.

1.1.2 Bénéficiaires des aides

Les opérateurs définis à l'article R.331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, bénéficiaires de prêts dont l'objet est la réalisation de logements locatifs intermédiaires :

1. Des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
2. Des sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
3. Des collectivités territoriales ou leurs groupements, sauf pour les opérations de construction que l'un des organismes mentionnés au 1° et 2° du présent article est en mesure de réaliser sur leur territoire, dès lors que ces collectivités ou groupements n'ont pas conclu les conventions prévues aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 ;
4. Des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article R. 331-1.

1.1.3 Nature des aides

Les garanties d'emprunts peuvent être accordées sur dossier par décision du Président de la Communauté d'agglomération. Pour rappel, une garantie d'emprunt est un engagement par lequel le garant s'engage en cas de défaillance de l'emprunteur à assurer le paiement dû au titre du prêt garanti.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle peut accorder sa garantie à hauteur de 100% du prêt correspondant aux logements locatifs intermédiaires.

1.1.4 Conditions d'attributions et contrepartie

Pour les demandes de garanties d'emprunts des prêts PLI, il conviendra d'avoir associé les services de la Communauté d'agglomération en amont du dépôt de permis de construire, notamment sur :

- La répartition et la typologie des logements locatifs intermédiaires ;
- Les montants des loyers ;
- Les modalités de revente des logements locatifs intermédiaires ;
- Les modalités de relogement le cas échéant des locataires.

En contrepartie des garanties d'emprunts accordés :

- Conformément à l'article R. 441-5 du CCH 20% maximum des logements de l'opération peuvent être réservés au titre du contingent de la Communauté d'agglomération.
- La Communauté d'agglomération impose également une décote de 5% au bénéfice du locataire à la revente des logements locatifs intermédiaires.

1.1.5 Evènements juridiques ou financiers affectant la vie de la garantie

L'emprunteur est tenu d'informer la collectivité garante de tout évènement juridique ou financier affectant la vie de la garantie accordée :

- **Transfert** : dans le cas du transfert de l'emprunt garanti à une nouvelle entité, le maintien de la garantie n'est possible que si le nouvel organisme entre également dans les conditions d'éligibilité définies pour l'organisme initial dans le présent règlement ;
- **Réaménagement de dette** : dans un cas de réaménagement de dette, le garant doit être prévenu dès que possible afin de définir si le maintien de la garantie peut être accordé ;
- **Capacité financière de l'organisme fragilisée** : lorsque la capacité financière de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée est fragilisée, le garant doit en être informé dans les meilleurs délais afin d'apprécier le risque encouru ;
- **Procédure collective** : lorsqu'une procédure collective (définie au Livre VI du code du commerce) est engagée à l'encontre de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée, le garant doit en être informé dans les meilleurs délais afin de procéder à la provision obligatoire dans ce cas d'espèce ;
- **Vente HLM ou vente de patrimoine** : l'article L443-13 du Code de la Construction et de l'Habitation s'applique. En cas de cession dans le cadre d'une vente HLM ou d'une vente de patrimoine, et dans l'hypothèse où le bailleur souhaiterait conserver le bénéfice du prêt pour la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu, il doit solliciter l'accord du garant. Faute de cet accord, le remboursement du prêt n'est plus garanti.

1.1.6 Modalités de dépôt et procédure

⇒ Pièces exigées pour l'instruction du dossier

Dans le cadre d'une demande de garantie d'emprunt, l'organisme de logement social devra fournir, **par mail**, les documents suivants :

- Courrier de demande de garantie d'emprunt adressée au Président de la Communauté d'agglomération, indiquant le niveau de quotité demandée
- Note descriptive de l'opération, à actualiser le cas échéant, sous le modèle de la note d'opportunité pour les demandes de subventions, faisant apparaître le contexte ; les informations générales ; un plan de situation ; le nombre de logements, leur typologie et leur répartition ; les niveaux de loyer ; les

exigences et éventuelles contraintes environnementales et techniques ; le niveau de performance énergétique (engagement au respect de labels ou certification environnementale, nature des travaux d'amélioration...) ; un calendrier prévisionnel

Bilan prévisionnel de l'opération (équilibre financier de l'opération permettant d'apprécier l'année de retour des capitaux propres)

Délibération du Conseil d'Administration ou décision de l'Assemblée générale relative aux prêts sollicités, autorisant le recours à l'emprunt donnant délégation au Président ou au Directeur pour accomplir les formalités nécessaires,

Tableau d'amortissement de l'opération et des dates d'échéances

Contrat de prêt de la CDC validé par l'organisme prêteur (pour la CDC) comportant les renseignements suivants : montant du prêt et montant garanti (en cas de garantie partielle), taux d'intérêt, durée de préfinancement, durée de la période d'amortissement, différé éventuel, progressivité, révisabilité des taux, tableaux d'amortissement, accompagnés du modèle de délibération correspondant

Les demandes de garanties d'emprunts peuvent être déposées au fil de l'eau tout au long de l'année.

Les demandes sont à transmettre par mail à l'adresse indiquée ci-dessous :

service.habitat@agglo-larochelle.fr

III. Le parc privé

Le présent règlement a pour vocation :

- À définir les niveaux de prix du logement abordable par secteur de l'Agglomération pour permettre à la fois l'équilibre économique des opérations et l'accès à la propriété des différents profils de ménages du territoire.
- A recentrer l'offre en accession abordable en secteur tendu de l'Agglomération sur des produits réglementés et anti-spéculatifs (PSLA, BRS).
- À laisser à l'opérateur la liberté de choisir parmi les produits d'accèsion abordable présentés dans le tableau en page 2, **tout en garantissant que l'accèsion abordable demeure en adéquation avec les revenus des ménages locaux et reste nettement inférieure aux prix du marché libre.**
- A soutenir financièrement le développement d'une offre de BRS à des prix et à des niveaux de redevance plafonnés, ciblant les classes moyennes et modestes de l'Agglomération.

Pour toute opération en accession abordable, une concertation préalable entre la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (CDA) et les opérateurs est indispensable. Cette concertation doit avoir lieu en amont de la demande d'autorisation d'urbanisme afin de définir les produits et fixer les prix de sortie.

De plus, la transmission d'informations sur la programmation est essentielle pour **vérifier la conformité des projets avec le règlement et recueillir des données** en vue d'éventuelles adaptations du dispositif.

1. Les opérations en accession abordable

1.1 Produits et cibles de ménages

L'accèsion abordable à la propriété recouvre différents types de produits :

- Le Bail Réel Solidaire (BRS)
- Le Prêt Social Location Accession (PSLA)
- L'accèsion sociale coopérative (opération en accèsion à la propriété par les coopératives d'Hlm)
- Le produit local d'accèsion à prix maîtrisé (hors dispositifs nationaux, respectant les plafonds de prix de vente fixés au niveau local) en zones B2 et C¹.

La Communauté d'Agglomération définit plusieurs plafonds de prix de vente **aux ménages** et de redevance des logements en BRS, en adéquation avec les ressources des ménages locaux.

Une opération de logements en BRS peut comporter plusieurs niveaux de prix et de redevance afin d'assurer l'équilibre économique des opérations et le développement d'une offre de BRS plafonnés :

1. **Le BRS « PLUS » (plus abordable)** cible les classes modestes solvables de l'agglomération, correspondant aux ménages locataires jusqu'au 5^e décile de revenus. A titre indicatif, il correspond à des revenus compris entre 2 et 2,5 SMIC pour un ménage de 3 personnes.

¹ Cartographie du zonage des communes en annexe.

Le prix plafond du BRS « PLUS » est de 2 900 €/m² de surface habitable (Shab) TTC hors parking et le niveau de redevance plafond est de 1 €/m² Shab.

2. **Le BRS intermédiaire** cible les classes moyennes de l'Agglomération, correspondant aux ménages locataires jusqu'au 7^e décile de revenus. A titre indicatif, il correspond à des revenus compris entre 2,5 et 3 SMIC pour un ménage de 3 personnes.

Le prix plafond du BRS « intermédiaire » est de 3 300 €/m² Shab TTC hors parking et le niveau de redevance plafond est de 1,5 €/m² Shab.

L'offre de BRS « PLUS » et « intermédiaire » est éligible à l'octroi de subventions par la CDA.

3. **Le BRS classique** : le prix de sortie n'est pas encadré par la CDA (seul le plafond national du BRS s'applique). Il convient toutefois de prendre en compte les capacités d'accession des ménages locaux dans le positionnement des prix.

Le niveau de redevance ne devra pas excéder 1,5 €/m² Shab pour ne pas pénaliser les futurs acquéreurs.

À ce stade, le règlement ne fixe ni prix plafond ni prix plancher pour l'acquisition des logements en BRS en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou en cession de charge foncière à des Organismes de Foncier Solidaire (OFS). Ces prix sont déterminés par une négociation entre les deux parties : le promoteur ou l'opérateur cédant les logements ou le foncier, et les OFS. En revanche, les prix de vente des parkings sont plafonnés.

Prix plafond d'acquisition en VEFA des parkings par les OFS (prix unitaire) :

- Extérieur : 5 000 € HT
- Couvert : 7 500 € HT
- Sous-sol : 13 000 € HT
- Silo : 13 000 € HT

Les prix de vente en VEFA ou les niveaux de cessions de charge foncière aux OFS doivent être compatibles avec la capacité des OFS à proposer une partie des logements en BRS à des prix plafonnés. Ils ne doivent pas conduire au développement d'une offre BRS déconnectés des capacités d'accession des ménages locaux, afin de garantir une véritable offre en accession abordable.

La CDA de La Rochelle fixe les objectifs suivants en matière de développement de BRS plafonnés (BRS PLUS et/ou intermédiaires) :

- Au moins 50 % de BRS plafonnés en opérations d'intérêt communautaire, ZAC et projet urbain ;
- Au moins 25 % de BRS plafonnés pour les opérations dans le diffus.

1.2 Organisation de l'offre en accession abordable autorisée par secteurs

Secteurs de la CDA	Types de logement en accession abordable pouvant être développés	Plafonds de prix du logement en accession abordable
<p>Communes de la zone A*</p> <p>La Rochelle, Aytré, Châtelailon-Plage, Lagord</p> <p>Communes de la zone B1*</p> <p>Nieul-sur-Mer, L'Houmeau, Puilboreau, Dompierre-sur-Mer, Périgny, Angoulins, Salles-sur-Mer, Sainte-Soulle, Saint-Xandre, Marsilly, La Jarrie</p>	BRS	BRS PLUS : prix plafonné à 2 900 €/m ² Shab TTC et redevance plafonnée à 1 €/m ² Shab
		BRS Intermédiaire : prix plafonné à 3 300 €/m ² Shab TTC et redevance plafonnée à 1,5 €/m ² Shab
		BRS classique : prix plafonds nationaux** en zone A ou B1 et redevance plafonnée à 1,5 €/m ² Shab
	PSLA ou accession sociale coopérative	Plafonds de prix nationaux en zone A ou B1
<p>Communes de la zone B2*</p> <p>Esnandes, Saint-Rogatien, La Jarne, Saint-Vivien, Yves</p>	BRS	BRS PLUS : prix plafonné à 2 900 €/m ² Shab TTC et redevance plafonnée à 1 €/m ² Shab
		BRS Intermédiaire : prix plafonné à 3 300 €/m ² Shab TTC et redevance plafonnée à 1,5 €/m ² Shab
		BRS classique : prix plafond national** en zone B2 et redevance plafonnée à 1,5 €/m ² Shab
	PSLA ou accession sociale coopérative	Plafonds de prix nationaux en zone B2
	Produit local d'accession à prix maîtrisé	Plafonds de prix nationaux PSLA / BRS ** en zone B2
<p>Communes de la zone C*</p> <p>Vérines, Bourgneuf, Montroy, Saint-Christophe, Saint-Médard-d'Aunis, Clavette, Croix-Chapeau, Thairé-d'Aunis</p>	PSLA ou accession sociale coopérative	Plafonds de prix nationaux en zone C
	Produit local d'accession à prix maîtrisé	Plafonds de prix nationaux PSLA / BRS** en zone B2

*Le zonage des communes est susceptible d'évoluer : Pour connaître le zonage des communes : [Simulateur - Connaître la zone de sa commune : A, A bis, B1, B2 ou C - service-public.fr](#)

** Les plafonds BRS/PSLA seront réévalués chaque année, en fonction des décrets pris chaque année au niveau national. Pour connaître les plafonds actualisés chaque année : [Plafonds de revenus et de prix de l'accession coopérative en 2023 \(hlm.coop\)](#)

1.3 Critères d'éligibilité des candidats acquéreurs au logement abordable

Pour l'ensemble des logements en accession abordable, les critères d'éligibilité sont les suivants :

- Les ressources des candidats acquéreurs doivent être situées sous les plafonds BRS / PSLA définis chaque année par décret ;
- Le logement doit être occupé au titre de la résidence principale.

1.4 Critères de priorisation des ménages acquéreurs des BRS à prix et redevance plafonnés par la Communauté d'Agglomération

La Communauté d'Agglomération prévoit des critères complémentaires de priorisation des candidats acquéreurs des BRS « PLUS » et « intermédiaires ».

Les dossiers de candidature reçus par l'opérateur chargé de la commercialisation sont classés en fonction de critères déterminés à l'avance permettant l'égalité de traitement, la non-discrimination, la transparence des procédures et le libre accès au logement.

En cas d'égalité entre deux candidats, la date et l'heure de réception du dossier de candidature complet permettront de départager les candidatures. L'OFS s'assurera de la traçabilité de la réception des dossiers de candidature.

Ces critères de priorisation visent notamment à :

- Favoriser l'accèsion à la propriété de ménages aux ressources modestes et disposant d'un faible apport ;
- Favoriser les parcours résidentiels des locataires à la fois du parc social et privé.

1^{er} critère de priorisation : les niveaux de ressources des candidats acquéreurs :

Candidats acquéreurs **dont les ressources annuelles* sont situées sous les plafonds du Prêt Locatif Social Accession****, soit pour les demandes faites en 2025 :

Taille du foyer	Plafond de ressources
1 personne	33 479 €
2 personnes	44 710 €
3 personnes	53 765 €
4 personnes	64 909 €
5 personnes	76 357 €
6 personnes	86 055 €
Par personne supplémentaire	+ 9 599 €

*Revenu fiscal de référence n-2

** Ces plafonds de ressources sont actualisés chaque année. Pour connaître les plafonds : <https://www.hlm.coop/>

2^e critère de priorisation : candidats acquéreurs actuellement locataires du parc social dans le département de Charente-Maritime.

3^e critère de priorisation : candidats acquéreurs actuellement locataires du parc privé.

4^e critère de priorisation : adéquation entre la taille du foyer et le nombre de pièces du logement ; la priorité est donnée au ménage acquérant un logement dont le nombre de pièces n'excède pas le nombre de personnes du foyer + 2.

1.5 Typologies, surfaces et qualité des logements en accession abordable

Les opérateurs veilleront à développer une offre d'accèsion abordable diversifiée et attractive :

- Des produits adaptés pour les familles, tels que des T3, T4 et T5, en habitat intermédiaire ou individualisé, répartis sur l'ensemble du territoire de la CDA, y compris la Ville de La Rochelle.
- Des T3, T4 et T5 en collectif, notamment dans les quartiers centraux et péricentraux de La Rochelle,
- De manière plus ponctuelle, des logements T2 en collectif, notamment dans l'unité urbaine centrale, pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel.
- La production de T1 n'est pas autorisée en accession abordable.

Les surfaces minimales envisagées, en fonction du nombre de pièces, sont exprimées en m² habitables et sont indiquées ci-contre. Elles correspondent aux surfaces minimales à réaliser pour proposer des logements attractifs à des ménages en résidence principale.

Surfaces minimales habitables autorisées pour les logements en accession abordable

Appartements		Maisons	
2 pièces	40 m ²		
3 pièces	60 m ²	3 pièces	70 m ²
4 pièces	75 m ²	4 pièces	85 m ²
5 pièces	85 m ²	5 pièces	90 m ²

Une dérogation à ces seuils peut être accordée si le logement est **bien agencé**. Toute demande devra être soumise à un échange entre le **service Habitat et Politique de la Ville** et l'opérateur commercialisant les logements.

Critères d'appréciation du bon agencement

- **Optimisation de l'espace** : limitation des surfaces de circulation et suppression des recoins inutilisables.
- **Rangements intégrés** : présence de solutions de stockage fonctionnelles.
- **Pièce de vie principale** : surface minimale de **25 m² (T3), 30 m² (T4), 35 m² (T5 et +)**.
- **Qualité de l'éclairage naturel** : orientation des pièces de vie au **sud/sud-ouest** et dimension des ouvertures adaptées.
- **Préservation de l'intimité** : réduction des vis-à-vis.
- **Évolutivité du logement** : possibilité d'adaptation des espaces en fonction des besoins des occupants.
- **Présence d'un espace extérieur** (terrasse, balcon ou jardin)

Le **service Habitat et Politique de la Ville** se réserve le droit d'exiger toute pièce justificative permettant d'évaluer la conformité du logement à ces critères.

- Un travail particulier à conduire sur les prestations à apporter pour garantir l'attractivité du produit (orientation des logements qui ne soit pas uniquement vers le nord, espace extérieur ; terrasse, balcon ou jardin...). Il est attendu des opérateurs qu'ils intègrent au minimum pour ces logements les prestations / facteurs d'attractivité évoqués ci-dessus.
- Les opérateurs devront garantir la maîtrise des charges de copropriété, tant lors de la conception des programmes (notamment en exigeant une estimation systématique des

charges de copropriété auprès de l'opérateur vendant les logements en VEFA) que par d'autres mesures visant à réduire l'impact des charges pour les accédants.

1.6 Procédure de labellisation des logements en accession abordable

Chaque opération comportant des logements en accession abordable devra faire l'objet d'une labellisation préalable par la CDA, pour garantir le respect des critères relatifs aux produits logements, des typologies, des prix plafonds (et de redevance pour le BRS), ainsi que des surfaces minimums prévues par le règlement.

La procédure de labellisation est la suivante :

- 1/ L'opérateur devra consulter le service Habitat et Politique de la Ville sur les niveaux de prix et de redevance (pour les logements en BRS) envisagés en amont du dépôt de PC.
- 2/ Au moment du dépôt du permis de construire : transmission par le dépositaire du permis de construire ou d'aménager de la fiche d'informations sur le programme au service Habitat et Politique de la Ville de la CDA de La Rochelle.
- 3/ Au minimum 2 mois avant le début de la pré-commercialisation des logements en accession abordable : l'opérateur commercialisant les BRS devra transmettre la grille « caractéristiques et grille de prix des logements en accession abordable » au service Habitat et Politique de la Ville de la CDA de La Rochelle.
La CDA disposera d'un délai de 1 mois à compter de la réception de la grille dûment remplie pour accorder ou rejeter la labellisation des logements en accession abordable.
- 4/ Au maximum 1 mois après la commercialisation du dernier logement en accession abordable : l'opérateur commercialisant les logements en accession abordable fournit au service Habitat et Politique de la Ville de la CDA de La Rochelle :
 - la grille profil des acquéreurs
 - la grille de prix par logement définitive
 - les actes de vente définitifs de l'ensemble des acquéreurs de logements en accession abordable.

1.7 Clauses de maintien du caractère anti-spéculatif

Les produits PSLA et BRS présentent déjà un caractère anti-spéculatif et ne sont donc pas concernés par l'insertion de cette clause.

Seuls les produits logements qui ne comportent pas déjà de clause anti-spéculative, à savoir l'accession sociale coopérative et l'accession à prix maîtrisé (produit local) ou pour lesquels la clause anti-spéculative serait inférieure à 7 ans sont concernés.

La clause, présentée en annexe 3, porte sur une durée de 7 ans et doit être intégrée dans l'acte de propriété authentique publié aux hypothèques.

1.8 Principes de sécurisation et garanties des acquéreurs de logements BRS

L'OFS s'engage à respecter les garanties suivantes auprès des acquéreurs, y compris si la commercialisation est réalisée par un autre opérateur :

- L'OFS assure l'accompagnement et le suivi des acquéreurs.
- L'accès au crédit immobilier pour les acquéreurs doit être facilité grâce à la mise en place de partenariats par l'OFS, et une information large auprès des établissements financiers.
- L'OFS sensibilise les acquéreurs à la notion de charges globales, incluant l'acquisition foncière, la redevance, les charges de copropriété, la taxe foncière.
- Pour tout acquéreur d'un logement en BRS, en cas de difficultés financières ou d'accident de la vie, l'OFS prend contact avec un bailleur social et la CDA de La Rochelle pour organiser un relogement dans un logement locatif social (sous réserve d'éligibilité).
- Pendant la durée de validité du BRS, l'OFS accompagnera les propriétaires souhaitant revendre leur logement. Il s'engage notamment à communiquer à la CDA de La Rochelle les difficultés de revente des logements, au-delà d'un délai de 6 mois après leur mise sur le marché.
- L'OFS s'engage à racheter au ménage le logement en BRS à un prix convenu d'avance, si celui-ci ne trouve pas preneur, dans les conditions prévues par l'article L255-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- L'OFS veillera à proposer des logements de qualité et attractifs en tant que résidence principale, comparable aux logements mis en vente sur le « marché libre » (en termes d'exposition / d'orientation, de prestations intégrées dans le logement...).

2. Les subventions accordées

2.1 Les subventions accordées aux opérations de BRS

2.1.1 Logements concernés

Les subventions octroyées par la CDA visent à soutenir le développement de BRS à prix encadrés, dénommés BRS « PLUS » et « intermédiaire » en neuf ou en acquisition-amélioration. Les logements BRS peuvent être acquis en VEFA par l'OFS ou réalisés en maîtrise d'ouvrage directe.

2.1.2 Bénéficiaires des subventions

Les organismes de foncier solidaire visés à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme.

2.1.3 Nature des subventions

Le montant de la subvention pour soutien aux BRS à prix plafonnés par la Communauté d'Agglomération est :

- **Pour un BRS PLUS :**
280 €/m² x surface habitable (Shab) du logement
Maximum : 25 000 € par logement
- **Pour un BRS intermédiaire :**
110 €/m² x surface habitable (Shab) du logement
Maximum : 10 000 € par logement

2.1.4 Conditions d'attributions des subventions

Les subventions relatives aux opérations de BRS ne sont pas de droit et sont accordées dans le respect de l'enveloppe budgétaire allouée.

Elles sont accordées selon les conditions cumulatives suivantes :

- Respect des objectifs de répartition, de production et de mixité sociale définis dans le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- Respect des niveaux de prix aux ménages acquéreurs et de redevance plafonds, à savoir :
 - Pour les BRS « PLUS » : prix plafond de sortie de 2 900 €/m² Shab TTC hors parking et niveau de redevance plafond de 1 €/m² Shab.
 - Pour les BRS intermédiaires : prix plafond de sortie de 3 300 €/m² Shab TTC hors parking et niveau de redevance plafond de 1,5 €/m² Shab.
- Intégration des logements au sein d'une opération située dans une commune en zone A, B1 ou B2 ;
- En amont de la commercialisation, apporter à la CDA tous les éléments permettant la labellisation des logements en accession abordable ;
- Prise en compte des critères de priorisation des ménages acquéreurs des BRS à prix et redevance plafonnés par la Communauté d'Agglomération ;
- Respect de la procédure de labellisation des logements en accession abordable ;
- Mention explicite de la participation de la CDA à l'opération de logements par la présence de son logo sur tous les supports promotionnels ou contractuels.
- Respect des principes de sécurisation et de garantie des acquéreurs de logements BRS du présent règlement.

2.1.5 Priorisation des opérations

La sélection des opérations subventionnées est effectuée sous la forme d'un appel à projets.

Une priorité sera donnée aux :

- Opérations d'intérêt communautaire, ZAC, projets urbains et secteurs d'OAP...
- Opérations situées en secteur tendu (zone A), où la tension sur le marché immobilier rend le BRS plafonné plus complexe à développer.

Toutes les demandes doivent être déposées avant le 31 octobre de l'année N. Les demandes sont à transmettre par mail à l'adresse indiquée ci-dessous :
service.habitat@agglo-larochelle.fr

⇒ **Majoration des plafonds de vente et d'acquisition de 10 % pour les opérations en VEFA et acquisition-amélioration sous conditions**

Une majoration des plafonds d'acquisition des logements en accession abordable par l'opérateur (en VEFA, maîtrise d'ouvrage directe (MOD) et acquisition-amélioration), ainsi que des plafonds de vente aux ménages est possible dans la limite de 10% du prix plafond, exprimé en €/m² SHAB TTC.

Il conviendra de justifier des contraintes techniques suivantes et des travaux afférents : démolitions lourdes, dépollution et fondations spéciales. La production des justificatifs est obligatoire au moment du

dépôt du dossier. S'ils ne sont pas transmis, la demande de dépassement des plafonds ne sera pas étudiée).

*Tout autre contrainte technique fera l'objet d'une étude au cas par cas et toujours sous réserve de la production de **justificatifs chiffrés (devis, chiffrage dans études techniques...)** faisant apparaître clairement le surcoût engendré sur l'opération.*

2.1.6 Modalités de dépôt et procédure :

⇒ Pièces exigées pour l'instruction du dossier

L'opérateur devra fournir, **par mail**, selon le formalisme de la « **Boîte à outils Agglo La Rochelle** » communiqué aux opérateurs sur demande, les documents et justificatifs suivants :

- Courrier de demande de subventions adressé au Président de la Communauté d'agglomération
- Fiche descriptive de l'opération (*modèle sous format Excel*)
- La grille de prix estimatifs des logements concernés par la subvention
- Bilan d'opération permettant de justifier de la nécessité de l'octroi de la subvention de la CDA et précisant si besoin les contraintes techniques et travaux afférents.
- Délibération du Conseil d'Administration (ou Bureau) de l'OFS approuvant l'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou Acquisition /Amélioration ou délibération de ce même Conseil d'administration (ou bureau) engageant le principe d'acquisition foncière de l'immeuble ou du terrain.
- Justificatif de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble par une promesse de vente, un contrat de réservation, un acte de vente ou de VEFA, un bail ou une promesse de bail emphytéotique ou à construction.
- Plans prévisionnels de l'opération et/ou des logements.

Les demandes sont à transmettre par mail à l'adresse indiquée ci-dessous :

service.habitat@agglo-larochelle.fr

⇒ Modalités de versement de la subvention

Après accord de la CDA de La Rochelle, une Convention d'attribution de subvention sera établie entre la CDA et l'organisme bénéficiaire. Elle précise notamment les modalités de versement de la subvention comme suit, qui se fera en 2 fois et uniquement sur présentation des pièces justificatives indiquées ci-dessous :

- **50 % au démarrage de l'opération**

Pièces justificatives :


- Ordre de service de commencement des travaux ou déclaration d'ouverture de chantier

- **50 % à la livraison de l'opération**

Pièces justificatives :

- PV de livraison
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)
- Bilan définitif de l'opération (prix de revient, plan de financement et équilibre de l'opération)
- Grille de commercialisation définitive indiquant pour chaque logement le prix d'acquisition exprimé en €/m² de surface habitable, le niveau de redevance mensuelle, la surface habitable.

⇒ Clause de reversement en cas de non- respect ou modification de l'opération



Le bénéficiaire des subventions s'engage à respecter et mettre en œuvre les informations fournies dans la fiche descriptive de l'opération.

En cas de modification des volumes de logements ou des typologies, des surfaces des logements, des prix de sortie ou des niveaux de redevance, l'opérateur s'engage à en informer immédiatement la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Celle-ci se réserve le droit d'exiger le reversement du montant de la subvention octroyée.

2.2 Les subventions accordées pour l'acquisition de logements en primo-accession

2.2.1 Règlement d'attribution de l'aide sociale à la primo-accession de la communauté d'Agglomération de La Rochelle

Préambule

A travers ses différents Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle intervient en faveur de l'accession à la propriété. Dans un contexte de tension du marché immobilier, elle vise dans son PLH pour la période 2016-2021, prorogé jusqu'en 2025, la production d'une gamme de logements diversifiés pour répondre aux besoins de toutes les catégories de ménages ; et plus spécifiquement dans sa fiche-action 5, l'objectif est de favoriser l'accession à prix maîtrisé, l'accession sociale à la propriété et mettre en place un dispositif d'appui financier aux ménages primo accédants modestes.

Ainsi, le présent règlement, approuvé par délibération du 17 avril 2025 a pour objet de définir les critères d'éligibilité et les modalités d'attribution de l'aide aux primo accédants pour leur projet d'acquisition de leur résidence principale.

Il définit également les engagements des bénéficiaires et les sanctions encourues en cas de non-respect.

Article 1 - définition et montant de l'aide sociale à la primo-accession

Une aide financière forfaitaire de quatre mille euros (4000 €) est accordée aux personnes physiques dans l'un des deux cas de figure suivants :

- **Acquéreur d'un logement en accession abordable* (neuf, ancien, individuel ou collectif) destiné à être leur résidence principale sur le territoire d'une des communes suivantes :**

Bourgneuf, Clavette, Croix-Chapeau, La Jarrie, Montroy, Saint-Christophe, Saint-Médard-d'Aunis, Thairé, Vérines.

**L'accession abordable désigne le mode d'acquisition d'un logement proposé à un prix inférieur à celui du marché libre, et encadré par une clause anti-spéculative visant à limiter la revente à des fins lucratives. Ce type de logement peut être commercialisé par un opérateur immobilier sous différents dispositifs tels que le PSLA (Prêt Social Location-Accession), le BRS (Bail Réel Solidaire), l'accession sociale coopérative ou l'accession à prix maîtrisé locale (plafonds de prix définis localement). Les ventes entre particuliers ne relèvent pas de ce dispositif.*

- **Locataire du parc social acquérant un logement locatif social* existant vendu par un organisme HLM, sur l'une des 28 communes composant la CDA.**

**Les logements vendus en BRS et en PSLA ne relèvent pas de cette catégorie.*

Cette subvention est cumulable avec d'autres dispositifs d'accession aidée à la propriété mis en place par des personnes morales publiques et privées.

Article 2 – bénéficiaires éligibles

Les bénéficiaires de l'aide sociale à la primo-accession doivent remplir les conditions suivantes :

- **Primo accession :**

Le ou les bénéficiaire(s) de l'aide sont primo accédants, c'est-à-dire ils n'ont pas **été propriétaires d'un bien immobilier à usage d'habitation dans les deux ans précédents la demande d'aide.**

La Communauté d'agglomération de La Rochelle réserve son aide aux ménages qui accèdent au droit

de propriété plein et entier, sans démembrement. Ainsi, l'usufruit et la nue-propriété ne peuvent être dissociés pour être éligibles à l'aide. **Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'une accession sous la forme d'un Bail Réel Solidaire.**

- **Plafonds de ressources :**

Les plafonds de ressources des ménages bénéficiaires de l'aide de la Communauté d'agglomération de La Rochelle sont ceux en vigueur pour le Prêt Social Location Accession (PSLA). Ces plafonds évoluent chaque année.

Les revenus sont pris sur la base du revenu fiscal de référence N-2 de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement.

Par exemple, pour une demande d'aide faite en 2024, ce sont donc les revenus de 2022 (déclarés en 2023) qui sont pris en compte.

Les plafonds de revenus éligibles pour les demandes faites en 2025 sont les suivants :

	Zones A bis et A*	Zone B1*	Zones B2 et C
1 personne	38 508 €	38 508 €	33 479 €
2 personnes	57 555 €	57 555 €	44 710 €
3 personnes	75 447 €	69 183 €	53 766 €
4 personnes	90 078 €	82 871 €	64 910 €
5 personnes	107 173 €	98 101 €	76 357 €
6 personnes	120 598 €	110 396 €	86 055 €
Par personne supplémentaire	13 440 €	12 301 €	9 599 €

Pour connaître les plafonds actualisés chaque année : [Plafonds de revenus et de prix de l'accession coopérative en 2023 \(hlm.coop\)](#)

Pour connaître le zonage de votre commune : [Simulateur - Connaître la zone de sa commune : A, A bis, B1, B2 ou C - service-public.fr](#)

* Uniquement pour les ventes HLM.

- **Emprunt immobilier :**

Les bénéficiaires doivent **obtenir un prêt immobilier** auprès d'un établissement bancaire de leur choix, prêt auquel la subvention est adossée.

Le montant de la subvention de la Communauté d'agglomération de La Rochelle doit apparaître dans l'offre de prêt émise par l'établissement bancaire (ou précisé comme étant inclus dans l'apport personnel), ainsi que la quotité d'apport personnel et le taux d'endettement des bénéficiaires.

La simulation émanant d'un courtier ne peut être retenue.

La quotité d'apport personnel est limitée à 35 % (y compris subvention de la Communauté d'agglomération de La Rochelle) du prix d'achat du bien (hors frais). Sans indication, le mode de calcul retenu est le suivant : montant de l'apport personnel plus le montant de la subvention divisé par le montant d'acquisition du bien hors frais, le résultat est multiplié par 100.

Exemple pour un accédant disposant d'un apport de 10 000 € et acquérant un bien de 100 000 € :

$$10\,000\ € + 4\,000\ € = 14\,000\ € \text{ d'apport intégrant la subvention de la CDA}$$

$14\ 000\ \text{€} / 100\ 000\ \text{€} = 0,14$, la quotité d'apport personnelle est donc de 14 %

Le taux d'endettement du ménage ne doit pas dépasser 33 % des revenus des emprunteurs, hors assurance.

Sans indication le mode de calcul retenu est le suivant : montant de la mensualité du prêt immobilier sans assurance divisé par le montant des revenus déclarés N-2 de l'ensemble des personnes occupant le logement rapporté au mois, le résultat est multiplié par 100.

Exemple pour un foyer ayant une mensualité de prêt immobilier de 800 € (sans assurance) et un revenu annuel déclarés N-2 de 40 000 € :

800 € par mois soit 9 600 € par an

$9\ 600\ \text{€} / 40\ 000\ \text{€} = 0,24$, le taux d'endettement du foyer est donc de 24 %

En cas de modification des conditions du prêt une fois la subvention accordée, le demandeur devra fournir l'offre de prêt définitive.

Article 3 - logements éligibles à l'aide à la primo-accession

Les logements éligibles sont constitués d'une seule unité d'habitation individuelle ou collective et sont situés sur le territoire de la Communauté d'agglomération de La Rochelle. Ce sont des :

- Logements individuels ou collectifs en accession abordable acquis de manière classique ou en VEFA, neufs ou en opération de réhabilitation, sur les communes relevant de la zone C.
- Logements locatifs sociaux issus de la vente par un organisme HLM, sur l'ensemble des 28 communes composant la CDA

Article 4 – modalités d'instruction de la demande

Les dossiers de demande de subvention sont déposés ou envoyés **avant la signature de l'acte de vente définitif** auprès de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, de préférence par mail : service.habitat@agglomeration-larochelle.fr ou par courrier au Service Habitat et politique de la ville, 6 rue Saint Michel, 17000 La Rochelle.

Ils sont constitués des pièces suivantes figurant dans le formulaire de demande :

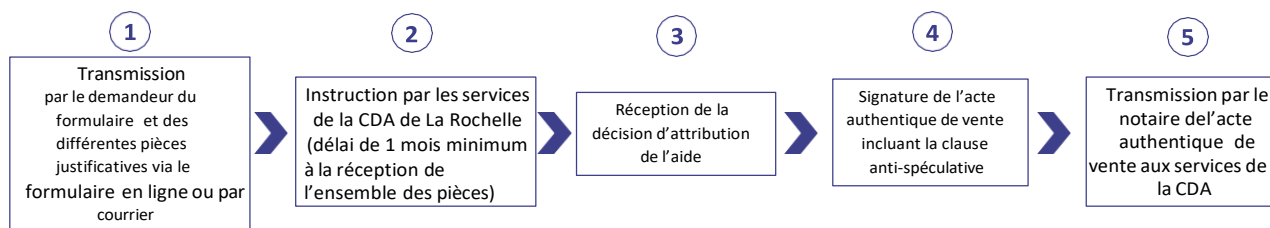
- Formulaire de demande, dûment complété et signé ;
- Pièces justificatives selon la situation du ménage et du projet d'acquisition.

A réception du dossier, un récépissé de dépôt est adressé au demandeur. Seuls les dossiers complets font l'objet d'une instruction en vue de l'attribution de l'aide. Dans le cas contraire, le demandeur est informé et invité à compléter son dossier, de préférence par mail. Afin d'apprécier si les demandes satisfont à l'ensemble des conditions, il pourra être demandé de produire toute pièce complémentaire jugée nécessaire à l'appréciation de la situation du demandeur. Le délai d'instruction est d'un mois minimum. Il est suspendu dans l'attente de la réception des documents et ne reprend que lorsque le dossier est complet.

Sans réponse de la Communauté d'agglomération de La Rochelle dans un délai de 2 mois suivant la réception complète du dossier, la demande est réputée refusée.

A l'issue de l'instruction favorable de la demande de subvention, une décision d'attribution est notifiée aux bénéficiaires par courrier et un courrier d'information accompagné de la clause anti-spéculative à intégrer dans l'acte est adressé au notaire dont le nom et l'adresse a été communiqué par le demandeur au préalable. Dans le cas contraire, le demandeur est informé du rejet ou du refus de son dossier.

A compter de cette notification, la signature de l'acte peut intervenir.



Le bénéfice de cette aide n'est pas de droit. Les décisions d'attribution sont prises dans la limite des crédits budgétaires annuels dédiés de la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

Article 5 – engagement des bénéficiaires

Cet article est à insérer dans l'acte authentique de vente

- **Obligation d'occupation au titre de résidence principale :**

Les bénéficiaires s'engagent à occuper leur logement à titre de résidence principale au cours des 7 années suivant la signature de l'acte authentique de vente ou à compter de la levée d'option dans le cas d'une acquisition en PSLA.

Il est rappelé que par usage de résidence principale, il convient d'entendre un logement occupé au moins HUIT (8) mois par an. Cette condition exclut notamment les opérations portant sur un immeuble destiné à usage locatif ou de résidence secondaire.

Le non-respect de ces dispositions autorisera la Communauté d'agglomération de La Rochelle à demander le remboursement de l'aide attribuée.

- **Clause anti spéculative**

En contrepartie de l'effort consenti par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, et afin de prévenir toute revente spéculative des biens acquis qui viendrait annuler cet effort, une clause anti-spéculative portant sur une période de 7 ans est intégrée dans les actes de cession des logements concernés.

Pour toute revente ne respectant pas ces conditions, le(s) bénéficiaire(s) devront rembourser l'aide versée dans son intégralité.

Prix de revente en cas de cession anticipée :

La revente du logement avant la fin de la période anti-spéculative est autorisée à la seule condition que le prix de revente du logement n'excède pas le prix d'acquisition initial réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE*:-

Pour connaître l'indice du coût de la construction : [Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation \(ICC\) | Insee](#)

L'indice de base sera constitué par le dernier indice publié préalablement à la signature de l'acte authentique d'acquisition et l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la demande d'agrément, auquel il convient d'ajouter les frais d'acquisition du bien (frais notariés et droits d'enregistrement), le montant des travaux d'amélioration hors embellissement réalisés dans le logement, justifiés impérativement par des factures établies par des entreprises et, le cas échéant, du différentiel de TVA.

Le mode de calcul retenu est le suivant : (prix d'achat multiplié x ICC connu au jour de la demande d'agrément) / ICC en vigueur à la date de signature de l'acte authentique initial.

Exemple pour un logement acheté au 1^{er} trimestre 2021 au prix de 100 000 € et revendu au 1^{er} trimestre 2024 :

L'indice du coût de la construction au 1^{er} trimestre 2021 : 1 822

au 1^{er} trimestre 2024 : 2 227

Le prix maximum de revente autorisé est donc de : $100\,000 \times 2\,227 / 1\,822 = 122\,228 \text{ €}$

Procédure d'autorisation préalable par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

Toute vente envisagée avant la fin de la période d'application de la clause anti-spéculative sera soumise à l'agrément préalable de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. La procédure préalable d'agrément consiste, pour l'acquéreur initial du bien, à notifier à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (Service Habitat et Politique de la Ville – 6 rue Saint-Michel – CS 41287 – 17 086 La Rochelle cedex 02) son projet, par lettre recommandée avec avis de réception, en veillant à apporter à la collectivité l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande.

La Communauté d'Agglomération disposera alors d'un délai d'un mois maximum à compter de la réception de la demande complète pour donner son avis sur le projet de cession. Sans réponse à l'issue de ce délai, l'accord de la collectivité est réputé acquis. Tout refus devra être motivé.

A l'issue d'une période de sept années entières et consécutives, à compter de la signature de l'acte authentique, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

L'acquéreur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

L'acquéreur s'engage à transmettre, par le biais de son notaire, une copie de l'acte authentique de vente à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Sanctions en cas de non-respect des obligations :

En cas de non-respect par l'acquéreur des obligations relatives à la durée de détention du bien de sept ans, à l'affectation du logement à l'habitation principale, de la vente à un prix qui n'excède pas le prix d'acquisition initial réactualisé, l'acquéreur devra rembourser à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle une somme forfaitaire de 4 000 € correspondant au montant de la subvention perçue.

Article 6 – modalités de versement

L'aide sera versée en une seule fois, sur le compte du notaire en charge de la régularisation de la vente et pour le compte du ou des personnes physiques bénéficiaires de l'aide, **sur présentation de l'acte notarié justifiant de l'effectivité de la vente et incluant la clause anti spéculative figurant à l'article 5 du présent règlement.**

Le numéro et la date de décision de la CDA attribuant l'aide devront figurer dans l'acte de vente.

Le ou les bénéficiaire(s) devr(ont)a prévoir dans son (leur) apport le montant équivalent de l'aide, laquelle lui (leur) sera reversée ensuite par le notaire.

Le versement de la prime n'est pas rétroactif.

Aucun versement ne se fera si la date de signature de l'acte intervient avant notification de la décision d'attribution de la subvention.

La demande de versement devra intervenir dans les deux ans à compter de la date de la décision d'attribution de l'aide. A défaut, la subvention sera annulée. Une prorogation d'un an est envisageable sur demande expresse et motivée adressée par le demandeur à la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

Article 7 – refus, retrait et reversement de l'aide sociale à la primo-accession

Tout dossier incomplet ou ne remplissant pas les critères d'éligibilité mentionnés supra ne pourra donner lieu à l'attribution de l'aide sociale à la primo-accession.

Dans le cas où un doute sur l'occupation du logement apparaîtrait, la collectivité se réserve le droit de demander par écrit au(x) bénéficiaire(s) de fournir tout document qu'elle jugera nécessaire afin de vérifier l'éligibilité de la subvention.

Le non-respect de l'une des dispositions du présent règlement autorisera la Communauté d'agglomération de La Rochelle à procéder au retrait de la subvention et entraînera le remboursement de l'aide accordée au(x) bénéficiaire(s).

Article 8 - application du règlement

Le présent règlement est applicable à compter de l'accomplissement des formalités de publicité prévues par les textes en vigueur.

La Communauté d'agglomération de La Rochelle peut à tout moment en modifier le contenu par délibération, notamment en raison d'évolutions réglementaires ou d'évolution des besoins du territoire.

Article 9 – litiges

En cas de désaccord sur l'interprétation ou l'application du présent règlement, le(s) demandeur(s) ou le(s) bénéficiaire(s) et la Communauté d'agglomération de La Rochelle chercheront préalablement un accord amiable. A défaut, le Tribunal Administratif de Poitiers pourra être saisi.

Article 10 – utilisation des données personnelles

Les données à caractère personnel qui pourraient être recueillies dans le cadre d'une demande d'aide font l'objet d'un traitement informatique dont le responsable est la CDA de La Rochelle que vous pouvez joindre à l'adresse contact@agglo-larochelle.fr. Le service Habitat et Politique de la Ville et ses sous-traitants sont destinataires de vos données. Vos données seront conservées pendant 9 ans. Le traitement ne prévoit pas de prise de décision automatisée.

Conformément à la réglementation (UE) 2016/679 du parlement européen en matière de données à caractère personnel, vous disposez des droits d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de limitation de vos données. Vous disposez également d'un droit de recours auprès de l'autorité de contrôle (CNIL) en cas de difficultés en lien avec la gestion de vos données personnelles, ou auprès du délégué à la protection des données de la CA de La Rochelle (dpd@agglo-larochelle.fr).

3. Les garanties d'emprunts pour les logements en PSLA et en BRS

3.1 Opérations concernées

Les opérations de location-accession de logements financées avec des prêts conventionnés de type PSLA, ainsi que les opérations de BRS portées par un Organisme de Foncier Solidaire, ou réalisées par un opérateur social, en maîtrise d'ouvrage directe, en VEFA et en acquisition-amélioration.

3.1.1 Nature des prêts garantis :

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.

3.1.2 Bénéficiaires des aides

- Les organismes fonciers solidaires visés à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme ;
- Les organismes de logements sociaux ;
- Les offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article R. 331-1

3.1.3 Nature de la garantie d'emprunt

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 des prêt GAIA à court ou long terme dans le cadre des opérations d'accession sociale sécurisée portées par un Organisme de Foncier Solidaire.

3.1.4 Conditions d'attributions

Les garanties d'emprunts peuvent être accordées sur dossier par décision du Président de la Communauté d'agglomération. Pour rappel, une garantie d'emprunt est un engagement par lequel le garant s'engage en cas de défaillance de l'emprunteur à assurer le paiement dû au titre du prêt garanti.

3.1.5 Evènements juridiques ou financiers affectant la vie de la garantie

L'emprunteur est tenu d'informer la collectivité garante de tout évènement juridique ou financier affectant la vie de la garantie accordée :

- **Transfert** : dans le cas du transfert de l'emprunt garanti à une nouvelle entité, le maintien de la garantie n'est possible que si le nouvel organisme entre également dans les conditions d'éligibilité définies pour l'organisme initial dans le présent règlement ;

- **Réaménagement de dette** : dans un cas de réaménagement de dette, le garant doit être prévenu dès que possible afin de définir si le maintien de la garantie peut être accordé ;
- **Capacité financière de l'organisme fragilisée** : lorsque la capacité financière de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée est fragilisée, le garant doit en être informé dans les meilleurs délais afin d'apprécier le risque encouru ;
- **Procédure collective** : lorsqu'une procédure collective (définie au Livre VI du code du commerce) est en gage à l'encontre de l'organisme pour lequel une garantie d'emprunt a été accordée, le garant doit en être informé dans les meilleurs délais afin de procéder à la provision obligatoire dans ce cas d'espèce ;

3.1.6 Modalités de dépôt et procédure

⇒ Pièces exigées pour l'instruction du dossier

Dans le cadre d'une demande de garantie d'emprunt, l'opérateur devra fournir, **par mail**, les documents suivants :

- Attestation montrant que l'organisme relève d'une des catégories listées dans l'article 3.3
- Courrier de demande de garantie d'emprunt adressé au Président de la Communauté d'agglomération
- Fiche descriptive de l'opération (*modèle sous format Excel*)
- La grille de prix estimative des logements concernés par la subvention
- Bilan prévisionnel de l'opération
- Délibération du Conseil d'Administration ou décision de l'Assemblée générale relative aux prêts sollicités, autorisant le recours à l'emprunt donnant délégation au/ à la Président-e ou au/ à la Directeur / Directrice pour accomplir les formalités nécessaires
- Copie de l'agrément accordé par l'Etat pour les PSLA
- Contrat de prêt validé par l'organisme prêteur ou l'offre de prêt transmise par l'organisme prêteur, comportant les renseignements suivants : montant du prêt et montant garanti (en cas de garantie partielle), taux d'intérêt, durée de préfinancement, durée de la période d'amortissement, différé éventuel, progressivité, révisabilité des taux, tableaux d'amortissement, accompagnés du modèle de délibération correspondant

Les demandes de garanties d'emprunts peuvent être déposées au fil de l'eau tout au long de l'année.

Les demandes sont à transmettre par mail à l'adresse indiquée ci-dessous :

service.habitat@agglo-larochelle.fr

L'opérateur doit être en capacité de justifier de l'engagement des établissements bancaires pour le ou les emprunts contractés. Les prêts ne doivent pas être débloqués avant l'accord de la garantie par la collectivité sous réserve de refus de l'octroi de la garantie.

4. Règlement des aides à l'habitat privé dans le cadre du dispositif de rénovation et d'adaptation (Programme d'Intérêt Général) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Délibération n° 22 du Conseil Communautaire du 01/02/2024

Préambule

Le 26 janvier 2017, les élus de la Communauté d'Agglomération (CA) de La Rochelle ont adopté le Programme Local de l'Habitat, modifié le 15 décembre 2022 et prorogé jusqu'en 2025.

Le programme d'actions intègre, comme axe majeur de la politique de l'habitat à conduire sur le territoire, l'amplification des interventions sur le parc privé existant, au regard des enjeux constatés en matière de rénovation énergétique, d'adaptation à la perte d'autonomie des logements et de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Le programme d'actions préconise la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG), à l'échelle des 28 communes de l'Agglomération. Il s'agit d'un dispositif d'accompagnement technique et financier à la rénovation et à l'adaptation des logements du parc privé, sous conditions de ressources.

Le PIG a vocation à maximiser les aides à destination des ménages modestes et très modestes, en mobilisant, au sein d'un même dispositif, les financements de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et des partenaires.

Le service Habitat et Politique de la Ville est chargé de la gestion administrative et financière et de l'instruction des aides financières de la collectivité dans le cadre du PIG.

Le présent règlement encadre l'attribution des aides aux travaux par la CA de La Rochelle.

Article 1 : objectif de la réhabilitation des logements privés

L'aide accordée par la CA de La Rochelle vise à :

- Soutenir la lutte contre la précarité énergétique et inciter les usagers à aller vers une rénovation globale et performante
- Répondre aux objectifs de La Rochelle Territoire Zéro Carbone
- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap
- Lutter contre l'habitat indigne et l'insalubrité
- Favoriser la production de logements à loyers modérés dans le parc privé
- Mobiliser et réhabiliter les logements vacants de longue durée sur le territoire

Elle est octroyée en complément, uniquement, des aides octroyées par l'Anah. Les conditions relatives aux aides de la CA de La Rochelle et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications.

Dans la limite de l'enveloppe financière pluriannuelle correspondante, la subvention de la CA de la Rochelle est attribuée au fur et à mesure du dépôt des dossiers, selon les modalités précisées ci-dessous.

Article 2 : accompagnement du propriétaire au montage des dossiers

La communauté d'Agglomération a mandaté la société SOLIHA pour accompagner les demandeurs dans leur projet de travaux dans le cadre du Programme d'Intérêt Général.

SOLIHA réalise pour le demandeur un audit ou un diagnostic du logement, un plan de financement du projet, estime l'ensemble des financements pouvant être octroyés par l'Anah, la CA de La Rochelle et les partenaires. Il accompagne le ménage dans la constitution et au dépôt des dossiers de demandes

de subventions auprès de tous les financeurs identifiés et de manière dématérialisée notamment pour l'Anah et la CA de La Rochelle.

L'ensemble des prestations d'accompagnement assurées par SOLIHA dans le cadre du Programme d'Intérêt Général sont prises en charge financièrement par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Comment solliciter l'accompagnement dans le cadre du Programme d'Intérêt Général ?

PLATEFORME ROCHELAISE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
23 avenue du Général de Gaulle 17 000 La Rochelle
Tél : 05 46 30 37 73
<https://prre.agglo-larochelle.fr/>

L'accompagnement par l'opérateur du PIG pour des projets de rénovation énergétique en copropriété est réservé aux copropriétés comptant 15 lots d'habitation ou moins, situées hors du centre-ville de La Rochelle (le périmètre concerné est indiqué en annexe) et gérées par un syndic professionnel.

Article 3 : bénéficiaires des aides aux travaux de la CA de La Rochelle

Les bénéficiaires éligibles à l'aide de la CA de La Rochelle sont :

- Les propriétaires occupants situés sous les plafonds de ressources modestes ou très modestes de l'Anah (Circulaire du 29 novembre 2023 relative aux plafonds de ressources applicables en 2024 à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah), qui sont susceptibles d'évoluer,
- Les propriétaires bailleurs pratiquant un loyer conventionné Loc 2 ou Loc 3 avec l'Anah,
- Les syndics professionnels de copropriétés

Pour être éligibles à l'aide de la CA de La Rochelle, les bénéficiaires doivent :

- Etre propriétaire occupant ou propriétaire bailleur du logement concerné par la demande d'aide,
- Occuper son logement à titre de résidence principale ou louer le logement en qualité de résidence principale (bail de location vide),
- Obtenir les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux : déclaration de travaux, permis de construire, etc...
- Faire réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment,
- Pour bénéficier des aides aux travaux de la CA de La Rochelle, **le demandeur doit être accompagné, tout au long du montage de son projet, par l'opérateur désigné par la CA de La Rochelle**, à l'exception des dossiers de rénovation énergétique en logement individuel.

Article 4 : périmètre concerné

Les aides communautaires sont réservées uniquement aux projets situés sur l'une des 28 communes de l'Agglomération de La Rochelle (Angoulins, Aytré, Bourgneuf, Châtelailon-Plage, Clavette, Croix-Chapeau, Dompierre-sur-Mer, Esnandes, L'Houmeau, La Jarne, La Jarrie, Lagord, Marsilly, Montroy, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, La Rochelle, Saint-Christophe, Saint-Médard-d'Aunis, Saint-Rogatien, Sainte-Soulle, Saint-Vivien, Saint-Xandre, Salles-sur-Mer, Thairé, Vérines, Yves).

Les copropriétés doivent être situées hors du centre-ville de La Rochelle (le périmètre concerné est indiqué en annexe).

Article 5 : modalités de calcul et critères d'attribution des subventions

Pour l'ensemble des demandes, l'attribution des subventions est conditionnée à l'instruction du dossier par l'Anah et à l'agrément de sa commission concernant l'octroi d'une subvention au titre des différents dispositifs détaillés ci-après.

Les aides de la CA de La Rochelle sont cumulables entre elles et avec les aides de l'Anah et d'autres structures (caisses de retraites, Département, Fondation Abbé Pierre, Région etc.).

Aides à destination des propriétaires occupants

	Lutte contre la précarité énergétique	Adaptation du logement	Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
Propriétaires occupants très modestes*	1 500 €	1 000 €	20 % du montant des travaux éligibles dans la limite de 50 000 €
Propriétaires occupants modestes*	1 000 €	500 €	

*<https://france-renov.gouv.fr/bareme>

Aide communautaire à la lutte contre la précarité énergétique

L'octroi de cette aide est réservé aux propriétaires ayant reçu l'agrément de la commission de l'Anah concernant l'octroi d'une subvention MaPrimeRénov' « parcours accompagné ».

L'accompagnement du demandeur aux différentes étapes du projet doit être réalisé par un opérateur agréé Mon Accompagnateur Rénov'.

Le bénéficiaire s'engage à occuper son logement à titre de résidence principale pendant une durée d'au moins 3 ans à compter de la date de demande du solde de la prime.

1.1 Aide communautaire à l'adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie

L'octroi de cette aide est réservé aux propriétaires ayant reçu l'agrément de la commission de l'Anah concernant l'octroi d'une subvention MaPrimeAdapt'.

1.2 Aide communautaire à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

L'octroi de cette aide est réservé aux propriétaires ayant reçu l'agrément de la commission de l'Anah concernant l'octroi d'une subvention Ma Prime Logement Décent.

Le bénéficiaire s'engage à occuper son logement à titre de résidence principale, et ce jusqu'à 3 ans après la fin des travaux.

Aides à destination des propriétaires bailleurs

	Lutte contre la précarité énergétique	Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	Lutte contre la dégradation moyenne et la non-décence
Propriétaires bailleurs*	15 % du montant des travaux éligibles dans la limite de 60 000 €	15 % du montant des travaux éligibles dans la limite de 80 000 €*	15 % du montant des travaux éligibles dans la limite de 60 000 €*

*<https://france-renov.gouv.fr/bareme>

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier des aides de l'Agglomération pour au maximum trois logements qu'ils mettent en location.

Ils doivent impérativement conclure une convention avec l'Anah en Loc 2 ou Loc 3 pour une durée d'au moins 6 ans et dans un délai d'un an suivant la demande de la prime pour percevoir les aides de la CA de La Rochelle.

Aide communautaire à la lutte contre la précarité énergétique

L'octroi de cette aide est réservé aux propriétaires ayant reçu l'agrément de la commission de l'Anah

concernant l'octroi d'une subvention MaPrimeRénov' « parcours accompagné ».

Aide communautaire à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

L'octroi de cette aide est réservé aux propriétaires ayant reçu l'agrément de la commission de l'Anah concernant l'octroi d'une subvention Ma Prime Logement Décent.

Aide communautaire à la lutte contre la dégradation moyenne et l'indécence

L'octroi de cette aide est réservé aux propriétaires ayant reçu l'agrément de la commission de l'Anah concernant l'octroi d'une subvention Ma Prime Logement Décent.

Aides à destination des copropriétaires (rénovation des parties communes)

	Lutte contre la précarité énergétique
Copropriétaires très modestes*	1000 €
Copropriétaires modestes*	750 €

*<https://france-renov.gouv.fr/bareme>

L'octroi de cette aide est réservé :

- Aux copropriétés gérées par un syndic professionnel,
- Aux copropriétés immatriculées au registre national des copropriétés,
- Aux copropriétés ayant au moins 75% des lots (65% pour les copropriétés de 20 lots ou moins) ou à défaut des tantièmes dédiés à l'usage d'habitation principale,
- Aux copropriétaires ayant reçu l'agrément de la commission de l'Anah concernant l'octroi d'une subvention MaPrimeRénov' Copropriétés

L'aide est versée uniquement aux syndicats de copropriété.

Article 6 : conditions d'octroi d'avance de subvention

Les propriétaires occupants ou bailleurs peuvent bénéficier d'une avance sur l'aide de la CA de La Rochelle pour les travaux suivants :

- De lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- De lutte contre la dégradation moyenne et l'indécence

70 % du montant de la subvention après accord de la subvention et 30 % au moment de la demande de versement.

Article 7 : modalités d'examen des dossiers

1. Constitution et dépôt du dossier de demande de subvention

Le dossier de demande de subvention doit être constitué et déposé à la CA de La Rochelle par l'opérateur accompagnant le demandeur, à l'adresse mail suivante : amelioration.habitat@agglomeration-larochelle.fr

✓ Documents à produire

- Le formulaire dédié rempli, daté et signé par le demandeur
- Le présent règlement daté et signé par le demandeur et revêtu de la mention manuscrite « lu et approuvé »
- Pour les copropriétés, la liste des propriétaires occupants concernés et leurs coordonnées, la précision de leur plafond de ressources « très modeste » et « modeste »

- La fiche de calcul à l'engagement de l'Anah
- RIB ou RIP du demandeur
- Le plan de financement indiquant les montants prévisionnels de subventions des différents organismes financeurs

2. Instruction de la demande de subvention

La procédure d'examen des demandes de subventions s'établit comme suit :

1. Le demandeur fournit à l'opérateur qui l'accompagne les documents mentionnés ci-dessus.
2. L'opérateur transmet ces documents au service Habitat et Politique de la Ville de la CA de La Rochelle, qui notifie au demandeur l'accord ou le refus de sa subvention dans le cadre d'un courrier signé par le président ou son représentant.

Seuls les dossiers complets sont instruits par la CA de La Rochelle et par ordre d'arrivée.

Le bénéfice de la subvention n'est pas de droit. Les décisions d'attribution de la subvention sont prises dans la limite des crédits budgétaires annuels dédiés de la CA de La Rochelle et dans l'ordre d'arrivée des dossiers.

Les dossiers de demande de subvention sont déposés avant le début des travaux (déclaration d'ouverture de chantier).

Article 8 : modalités de versement de la subvention

1. Validité de la subvention

La décision de subvention est valable 3 ans à compter de sa notification. Les factures d'acquiescement des travaux doivent être transmises avant ce délai. La validité de l'aide peut être prorogée d'un an en cas de nécessité, sur demande de dérogation.

2. Versement de la subvention

Le versement de la subvention est effectué à l'achèvement des travaux, sur justification de la réalisation du projet et de la conformité de ses caractéristiques avec celles visées par la décision attributive.

✓ Documents à produire

- La fiche de calcul au paiement de l'Anah
- Le plan de financement définitif du projet
- Attestation de l'opérateur accompagnant le ménage de la fin des travaux et de la conformité des travaux
- Pour les propriétaires bailleurs, la convention avec travaux signée avec l'Anah

Pour les copropriétés, le syndic procédera à la répartition des aides individuelles par copropriétaire.

Article 9 : règles d'écrêtement

Le montant cumulé des aides de la CA de La Rochelle délivrées dans le cadre du PIG et de toutes les aides publiques et privées perçues ne peut pas dépasser les plafonds d'écrêtements de l'Anah en vigueur au moment de la demande de subvention.

Dans le cas de cumul des aides de la CA de La Rochelle délivrées dans le cadre du PIG et de l'aide Bas Carbone, les aides délivrées dans le cadre de l'Aide Bas Carbone sont écrêtées en premier.

Article 10 : contrôles et sanctions

Toute déclaration frauduleuse ou mensongère, concernant notamment la description de l'état initial du logement ou la réalité des travaux engagés, est sanctionnée par les articles 313-1 et 441-6 du code pénal et devra donner lieu au remboursement de l'aide allouée par la CA de La Rochelle au titre du présent dispositif.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle se réserve le droit de vérifier la bonne utilisation de l'aide perçue.

En cas de non-conformité avec le présent règlement, le remboursement intégral de l'aide sera demandé.

En cas de non-respect des engagements du propriétaire bailleur à louer son bien en tant que résidence principale en Loc 2 ou Loc 3 pour une durée de 6 ans, il devra rembourser une partie de l'aide perçue (20 % de l'aide perçue pour chaque année non louée).

Article 11 : utilisation des données personnelles

Les données à caractère personnel qui pourraient être recueillies dans le cadre d'une demande d'aide font l'objet d'un traitement informatique dont le responsable est la CA de La Rochelle que vous pouvez joindre à l'adresse contact@agglo-larochelle.fr. Le service Habitat et Politique de la Ville et ses sous-traitants sont destinataires de vos données. Vos données seront conservées pendant 9 ans. Le traitement ne prévoit pas de prise de décision automatisée.

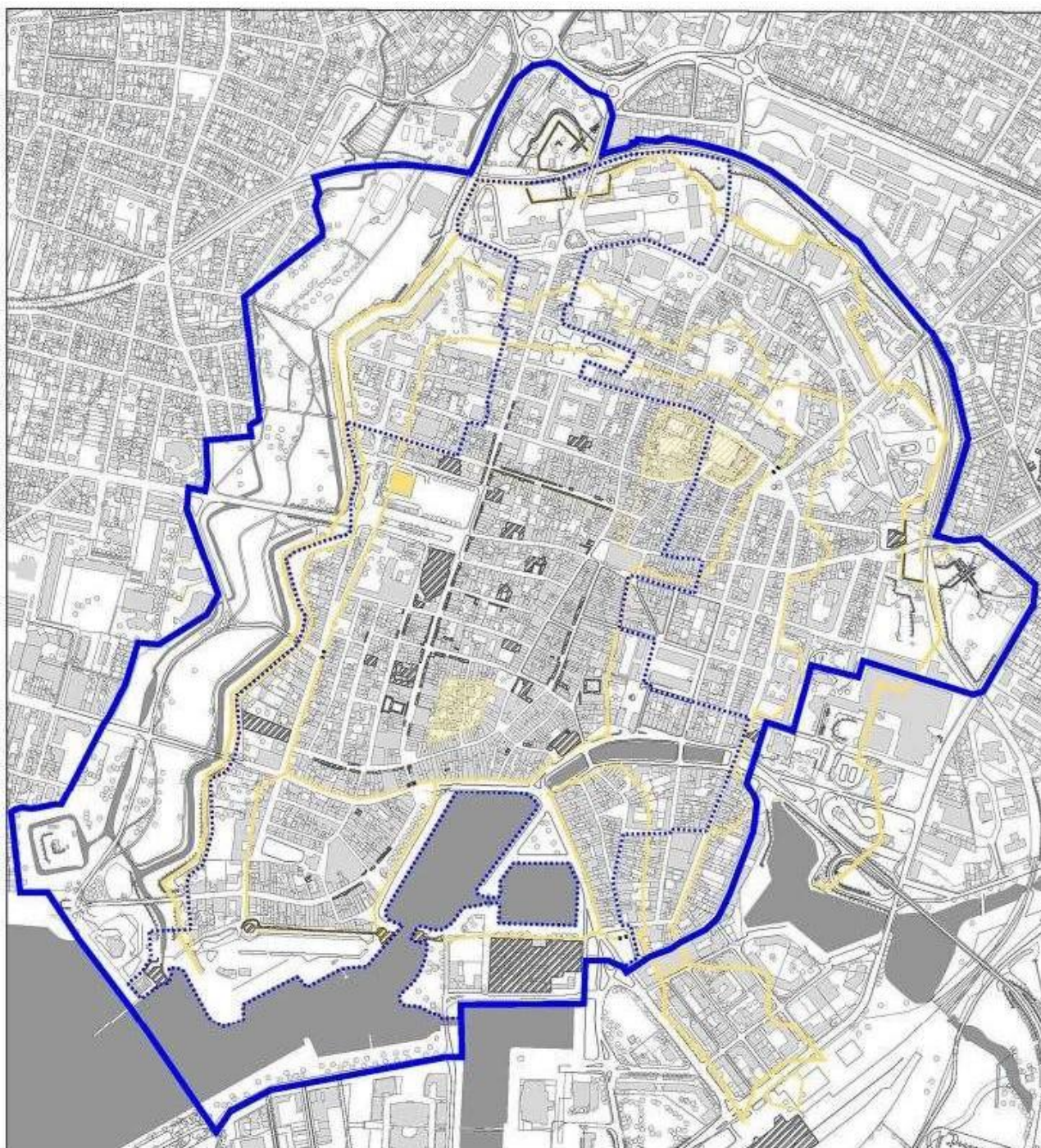
Conformément à la réglementation (UE) 2016/679 du parlement européen en matière de données à caractère personnel, vous disposez des droits d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de limitation de vos données. Vous disposez également d'un droit de recours auprès de l'autorité de contrôle (CNIL) en cas de difficultés en lien avec la gestion de vos données personnelles, ou auprès du délégué à la protection des données de la CA de La Rochelle (dpd@agglo-larochelle.fr).

A

Signature et mention manuscrite « lu et approuvé » :

Le __ / __ / ____

Périmètre du centre-ville de La Rochelle, exclu de l'accompagnement et des aides à la rénovation énergétique des copropriétés



Les dispositions communes aux différentes parties du règlement

1. La prise d'effet du règlement

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toute décision de financement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle prise à compter de son adoption par les Conseils Communautaires du 4 juillet 2024 pour la partie parc public et LLI, du 1^{er} février 2024 pour le Programme d'Intérêt Général et du 17 avril 2025 pour la partie parc privé.

2. Les modalités de suivi et de contrôle

Un bilan annuel sera réalisé par la Communauté d'Agglomération et sera présenté à l'ensemble des communes et aux partenaires et acteurs financés dans le cadre de ce règlement.

Ce bilan fera, notamment état :

- des réalisations,
- des projets en cours,
- des crédits mobilisés,
- des difficultés rencontrées,
- des partenariats mis en œuvre,
- et des projets à venir, en lien avec les objectifs du PLH,

La CDA se réserve le droit de vérifier la conformité de l'application de ce règlement aux objectifs et actions du PLH et de l'utilisation des crédits votés.

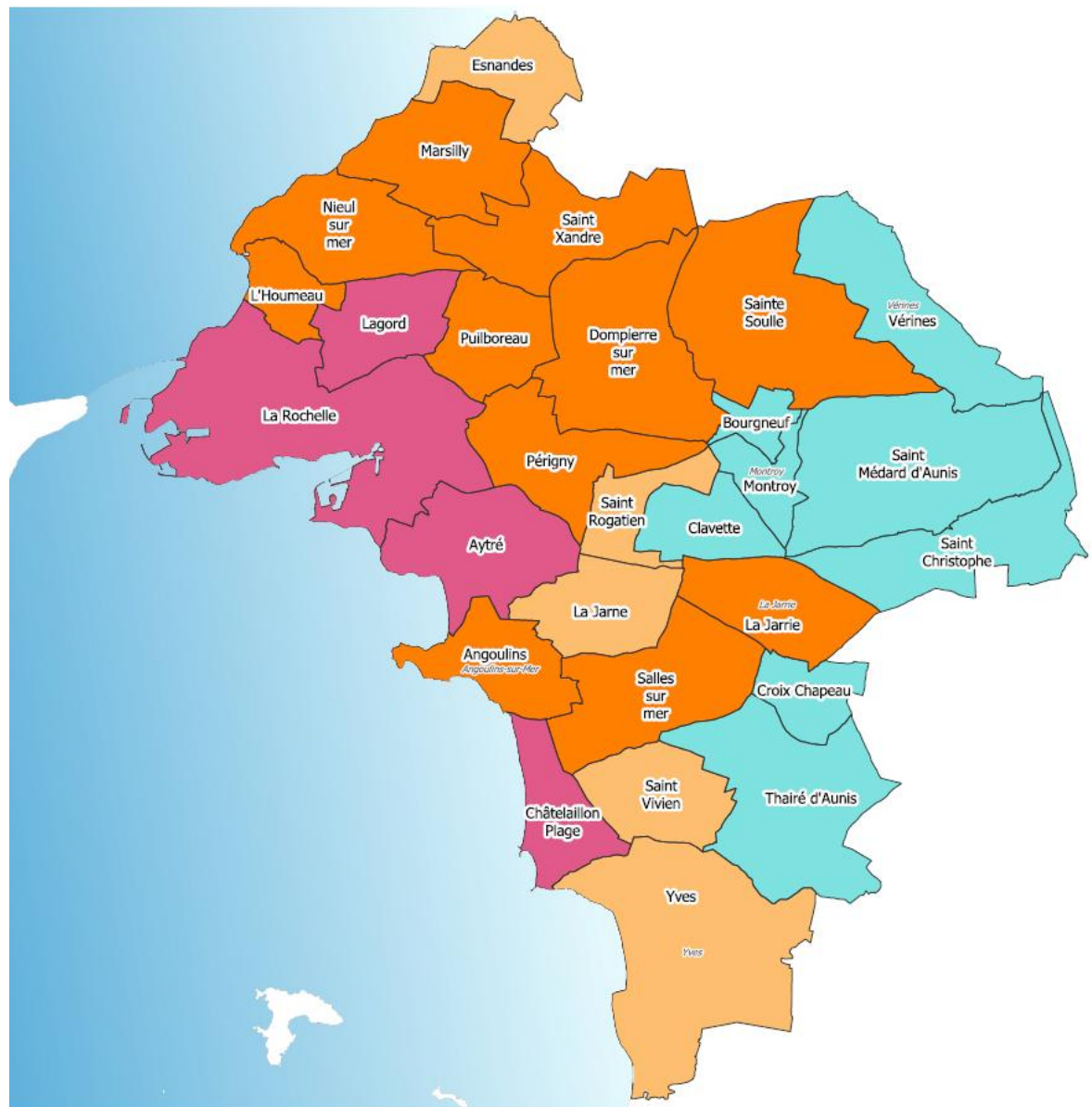
La CDA se réserve le droit de vérifier sur pièce et sur place de l'exactitude des renseignements fournis pour l'octroi des aides directes et/ou indirectes et de procéder au retrait ou ajournement des aides accordées. Des documents complémentaires peuvent être demandés aux fins de justification.

3. La clause de revoyure, avenant(s)

Dans le cadre de la présentation annuelle du bilan des opérations financées et accompagnées, le règlement pourra être révisé par voie d'avenants, en fonction des résultats constatés et de l'évolution de la situation économique et financière."

Annexes

Annexe n°1 : zonage ABC des communes de la CDA de La Rochelle



Zonage caractérisant la tension du marché du logement

selon l'Arrêté du 5 septembre 2025 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation

Légende

Limites administratives

- ▭ Périimètre de l'Agglomération
- ▭ Limite communale de l'Agglomération

Zonage

- A
- B1
- B2
- C

0 2 4 km

Système de coordonnées : ICG: IGR/RS/3034S

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Conception / Réalisation: HPV/SM - SCTC/CV Version: 04	Edité le: 11 / 12 / 2025 Format d'impression: A4: 297 x 210 mm.
---	--

Sources de données: Données cadastrales - DGFIP / Autres : Système d'Information Géographique de l'Agglomération Rochelaise.
Diffusion libre

DGA Transitions et Développement du territoire
Pôle Développement Urbain
Service Connaissance du Territoire et Cartographie

Annexe n°2 : fiche d'information sur le développement de l'offre de logements locatifs sociaux, intermédiaires et en accession abordable



Direction Générale Adjointe Transitions et développement du territoire
Pôle Développement Urbain

Direction Habitat et Politique de la ville

Tél. : 05 46 30 36 72

service.habitat@agglo-larochelle.fr

Fiche d'informations sur le développement de l'offre de logements locatifs sociaux, intermédiaires et en accession abordable

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et met en œuvre l'objectif défini dans son Programme Local de l'Habitat de développement d'une offre de logements répondant à l'ensemble des besoins des habitants du territoire.

Afin d'associer les services à la définition du projet, l'Agglomération demande aux opérateurs de fournir des éléments de connaissance de la programmation de logements présentés ci-dessous.

PC n°	
Pétitionnaire	
Adresse de l'opération	

Nombre total de logements créés :

Logements locatifs sociaux

Opérateur retenu :

Prix de vente par m² de surface de plancher HT pour l'acquisition du foncier :

(si opération en maîtrise d'ouvrage directe par l'opérateur social)

Type de produit	Nombre total de logements	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Prix de vente par m ² SHAB HT (si VEFA)
PLAI adapté							
PLAI							
PLUS							
PLS							

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total / moyenne
Nombre total						
Surface moyenne						

Logements en accession à prix abordable

Opérateur commercialisant les logements en accession à prix abordable :

Type de produit	Nombre de logements
BRS intermédiaire	
BRS PLUS	
BRS hors plafonds locaux	
PSLA	
Accession à prix maîtrisés (hors produits logements nationaux)	

Logements en BRS « intermédiaires » :

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total / moyenne
Nombre						
Surface moyenne						
Prix de vente par m ² SHAB TTC						
Redevance mensuelle par m ² SHAB TTC						

Logements en BRS « PLUS » :

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total / moyenne
Nombre						
Surface habitable moyenne						
Prix de vente par m ² SHAB TTC						

Prix de vente par m ² SHAB HT (si VEFA)						
---	--	--	--	--	--	--

Logements en BRS (hors plafonds locaux) :

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total / moyenne
Nombre						
Surface habitable moyenne						
Prix de vente par m ² SHAB TTC						
Prix de vente par m ² SHAB HT (si VEFA)						

Logements en PSLA :

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total / moyenne
Nombre						
Surface habitable moyenne						
Prix de vente par m ² SHAB TTC						

Logements en accession à prix maîtrisés (« produit local »)

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total / moyenne
Nombre						
Surface habitable moyenne						
Prix de vente par m ² SHAB TTC						

Logements locatifs intermédiaires

Opérateur commercialisant les LLI :

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total / moyenne
Nombre						
Surface habitable moyenne						
Loyer prévu en €/m ² SHAB						
Prix d'acquisition par m ² SHAB HT (si VEFA)						



Informations sur les opérations comportant des logements en accession abordable

Opérateur	Nom programme	Modalité de développement de l'accession abordable : Acquisition en VEFA / MOD	Opérateur commercialisant les logements en accession abordable	Nombre de logements en accession abordable	SDP totale des logements en accession abordable	Valeur achat VEFA HT (au m² SHAB opération)	Valeur foncière achat HT des logements en accession abordable (au m² SDP par opération)

Caractéristiques des logements								
n° lot	Type de produit : BRS, PSLA, accession sociale coopérative, logements en accession à prix maîtrisés (produit local)	BRS social : oui / non	BRS intermédiaire : oui / non	Forme de logements (individuel / collectif / intermédiaire)	Typologie	m ² SHAB	m ² SU	Nombre de stationnement



N° lot	Prix de vente			Redevance (si BRS)
	Prix de vente total logement hors pk (€ TTC)	Prix de vente TTC (€/m ² SHAB) hors parking	Prix de vente parking TTC (€)	Redevance (€/m ² SHAB)

Annexe n°3 : clause anti-spéculative liée à l'achat d'un logement en accession à prix maîtrisé (produit local) à intégrer dans les compromis et actes de vente

N.B. : Cette clause ne s'appliquera toutefois que pour les produits logements qui ne comportent pas déjà de clause anti-spéculative (les produits PSLA et BRS ne sont donc pas concernés) ou pour lesquels la clause anti-spéculative est inférieure à 7 ans.

Exposé préalable des motifs

Une proportion significative de ménages résidant ou s'installant sur le territoire de la Communauté d'Agglomération a des difficultés pour accéder à la propriété, dans un contexte de marché tendu, avec des niveaux de prix particulièrement élevés dans le neuf. La CDA et les communes souhaitent améliorer l'accès à la propriété pour les ménages actuels et futurs du territoire, au travers du développement d'une offre neuve financièrement plus accessible dite « accession abordable à la propriété ».

Compte tenu de l'intérêt public et des engagements et efforts financiers engagés par les collectivités (CDA et communes) ainsi que par les opérateurs pour développer l'accession abordable à la propriété pour les ménages sous conditions de ressources, une clause anti-spéculative portant sur une période de 7 ans est intégrée dans les actes de cession des logements concernés. Cette clause vise à maintenir l'affectation des biens à usage de résidence principale au bénéfice de ménages sous conditions de ressources et prévenir toute revente spéculative des biens acquis qui viendrait annuler l'effort consenti par les collectivités et les opérateurs.

Les conditions d'éligibilité au dispositif et les justificatifs à fournir par le candidat à l'acquisition d'un logement en accession abordable à la propriété

Sont éligibles à l'accession abordable à la propriété sur le territoire de la CDA les ménages :

- Dont les revenus imposables en N-2 ne dépassent pas les plafonds d'éligibilité au PSLA-BRS en vigueur au 1^{er} janvier ;
- Et qui ne sont pas propriétaires ou ne seront plus propriétaires au plus tard 9 mois après la signature de l'acte de vente.

Le futur acquéreur devra fournir à la CDA et ce, en amont de la signature du compromis, des justificatifs pour prouver qu'il est éligible au dispositif de l'accession abordable à la propriété sur le territoire de la CDA :

- Une pièce d'identité.
- Le livret de famille.
- Le ou les avis d'imposition du ménage sur les revenus N-2 (soit le ou les avis d'imposition de l'année N-1).
- Si le ménage est déjà propriétaire d'un logement, il devra :
 - o Dans un premier temps, apporter au minimum la preuve qu'il a mis en vente son logement ou établir une attestation sur l'honneur indiquant qu'il a mis en vente son logement.
 - o Transmettre au plus tard 9 mois après la signature de l'acte de vente la preuve qu'il a vendu son logement.
- Dans les 9 mois preuve de l'acquisition du bien (acte notarié)

Ces justificatifs seront fournis par le candidat acquéreur à la CDA. Des opérations de contrôle seront mises en œuvre de manière aléatoire par la Communauté d'Agglomération pour s'assurer du respect de la procédure.

L'obligation d'occupation au titre de résidence principale

L'acquéreur ou ses ayants-droit s'engage à occuper le logement à titre de résidence principale pendant une durée de sept ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente (la mise en location du bien est interdite).

Il est rappelé que par usage de résidence principale, il convient d'entendre un logement occupé au moins HUIT (8) mois par an sauf en cas d'obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par l'accédant et l'ensemble des personnes qui composent le ménage occupant le logement et qui constitue leur résidence habituelle et effective. Cette condition exclut notamment les opérations portant sur un immeuble destiné à usage locatif ou de résidence secondaire.

Conditions de revente du logement et détermination du prix de cession par l'accédant

En contrepartie de l'effort consenti par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, les communes et les opérateurs du territoire, pour les raisons d'intérêt général exposées préalablement, l'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'il lui a été consenti une minoration du prix de vente du logement en accession abordable à la propriété.

La revente avant la fin de la période anti-spéculative de 7 ans est autorisée sous réserve que le prix de revente du logement n'excède pas le prix d'acquisition initial réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, précision étant ici faite que l'indice de base sera constitué par le dernier indice publié préalablement à la signature de l'acte authentique d'acquisition et que l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la demande d'agrément, auquel il convient d'ajouter les frais d'acquisition du bien (frais notariés et droits d'enregistrement), le montant des travaux d'amélioration réalisés dans le logement, justifiés impérativement par des factures établies par des entreprises et, le cas échéant, du différentiel de TVA.

A l'issue d'une période de sept années entières et consécutives, à compter de la signature de l'acte authentique, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

L'acquéreur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance. Il accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

Reproduction dans le compromis de vente et l'acte de cession

Dans le cadre de la revente du logement respectant les conditions de revente précédemment énoncées, l'acquéreur s'engage à ce que la clause anti-spéculative soit reprise par tout acquéreur ou tout ayant droit, lequel le fera lui-même accepter aux acquéreurs successifs, de sorte que ces clauses devront figurer dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, intervenant au cours des 7 années suivant la signature de l'acte authentique de vente.

Sanctions en cas de non-respect des obligations

En cas de non-respect par l'acquéreur des obligations relatives à la vente à un prix supérieur au prix d'acquisition initial réactualisé, l'acquéreur devra rembourser au vendeur une somme correspondant à la différence avec le tarif abordable qui lui a été consenti, réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction.

Contrôle de la mise en œuvre du dispositif

Toute vente envisagée avant la fin de la période d'application de la clause anti-spéculative sera soumise à l'agrément préalable de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

La procédure préalable d'agrément consiste pour l'acquéreur initial du bien à notifier à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (Service Habitat et Politique de la Ville – 6 rue Saint-Michel – CS 41287 – 17 086 La Rochelle cedex 02) son projet, par lettre recommandée avec avis de réception, en veillant à apporter à la collectivité l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande.

La Communauté d'Agglomération disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de la demande complète pour donner son avis sur le projet de cession. Tout refus devra être motivé.

Utilisation des données personnelles

Les données à caractère personnel qui pourraient être recueillies dans le cadre d'une demande d'aide font l'objet d'un traitement informatique dont le responsable est la CDA de La Rochelle que vous pouvez joindre à l'adresse contact@agglo-larochelle.fr. Le service Habitat et Politique de la Ville et ses sous-traitants sont destinataires de vos données. Vos données seront conservées pendant 9 ans. Le traitement ne prévoit pas de prise de décision automatisée.

Conformément à la réglementation (UE) 2016/679 du parlement européen en matière de données à caractère personnel, vous disposez des droits d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de limitation de vos données. Vous disposez également d'un droit de recours auprès de l'autorité de contrôle (CNIL) en cas de difficultés en lien avec la gestion de vos données personnelles, ou auprès du délégué à la protection des données de la CA de La Rochelle (dpd@agglo-larochelle.fr).

Annexe n°4 : Programme d'Intérêt Général : formulaire de demande de subvention – propriétaire occupant ou propriétaire bailleur

1. Données relatives au demandeur (à remplir par le demandeur)

Informations générales

- M. Mme Nom, Prénom :
(Si codemandeur de la subvention)
- M. Mme Nom, Prénom :
Propriétaire occupant : Propriétaire bailleur :
Résidence principale : Oui Non
Adresse du logement faisant l'objet des travaux⁽¹⁾ :
Code postal et ville :
Téléphone :
Adresse mail :
Année de construction du logement :
Nombre total d'occupants :
Niveaux de ressources selon les plafonds de l'Anah : Propriétaire modeste : Propriétaire très modeste :

Pour une rénovation réalisée sur un logement qui deviendra votre résidence principale dans les 6 mois :

- Adresse du projet si différente de ⁽¹⁾ :
Code postal et ville :

J'accepte d'être accompagné tout au long de mon projet par un opérateur ?

- Oui Non

J'accepte de témoigner sur mon projet d'amélioration de mon logement ?

- Oui Non

2. Documents à fournir par le demandeur à l'opérateur qui l'accompagne dans son projet

Pour la demande de subvention :

- Le présent formulaire dédié rempli, daté et signé par le demandeur
- Le règlement daté et signé par le demandeur et revêtu de la mention manuscrite « lu et approuvé »
- La fiche de calcul à l'engagement de l'Anah
- RIB ou RIP du demandeur
- Le plan de financement indiquant les montants prévisionnels de subventions des différents organismes financeurs

Pour le versement de la subvention :

- La fiche de calcul au paiement de l'Anah
- Le plan de financement définitif du projet
- Attestation de l'opérateur accompagnant le ménage de la fin et de la conformité des travaux
- Pour les propriétaires bailleurs, la convention avec travaux signée avec l'Anah

3. Engagements du demandeur

Je m'engage :

- A être accompagné par un opérateur,
- A obtenir les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux : déclaration de travaux, permis de construire, etc...
- A faire réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment,
- A autoriser la visite des lieux nécessaire au suivi des travaux par l'opérateur

Le demandeur reconnaît être informé que :

- La CA de La Rochelle se réserve la possibilité de faire des contrôles à tout moment sur place et sur pièces ;
- Le non-respect des engagements ci-dessus entraîne l'annulation de la subvention et le reversement éventuel de tout ou partie des sommes versées par la CA de La Rochelle ;

En tant que demandeur de l'aide communautaire de la CA de La Rochelle, je certifie sur l'honneur :

- Être financeur de l'opération et propriétaire du logement où sont effectués les travaux ;
- Que toutes les informations fournies par mes soins dans le dossier sont complètes et véritables.

Les données à caractère personnel qui pourraient être recueillies dans le cadre d'une demande d'aide font l'objet d'un traitement informatique dont le responsable est la Communauté d'Agglomération de La Rochelle que vous pouvez joindre à l'adresse contact@agglo-larochelle.fr. Le service Habitat et Politique de la Ville et ses sous-traitants sont destinataires de vos données. Vos données seront conservées pendant 9 ans. Le traitement ne prévoit pas de prise de décision automatisée.

Conformément à la réglementation (UE) 2016/679 du parlement européen en matière de données à caractère personnel, vous disposez des droits d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de limitation de vos données. Vous disposez également d'un droit de recours auprès de l'autorité de contrôle (CNIL) en cas de difficultés en lien avec la gestion de vos données personnelles, ou auprès du délégué à la protection des données de la Communauté d'Agglomération (dpd@agglo-larochelle.fr).

Signature du ou des demandeurs :

A

Le __ / __ / ____

Annexe n°5 : Programme d'Intérêt Général : formulaire de demande subvention – syndic de copropriété

1. Données relatives à la copropriété (à remplir par le syndic)

Informations générales

Nom du syndic gérant la copropriété

Adresse de la copropriété faisant l'objet des travaux⁽¹⁾ :

.....

Code postal et ville :

Téléphone du syndic :

Adresse mail du syndic :

Année de construction de la copropriété :.....

Nombre de lots d'habitations de la copropriété :.....

Nombre de lots d'habitations occupés à titre de résidence principale :

Nombre de propriétaires occupants :.....

Nombre de propriétaires bailleurs :.....

Niveaux de ressources selon les plafonds de l'Anah :

Nombre de propriétaire modestes :

Nombre de propriétaire très modestes :

Nombre de propriétaires aux revenus intermédiaires :

Nombre de propriétaires aux revenus supérieurs :

J'accepte d'être accompagné tout au long de mon projet par un opérateur ?

Oui Non

J'accepte de témoigner sur mon projet d'amélioration de la copropriété ?

Oui Non

2. Documents à fournir par le syndic à l'opérateur qui l'accompagne dans son projet

Pour la demande de subvention :

- La liste des propriétaires occupants concernés et leurs coordonnées, la précision de leur plafond de ressources « très modeste » et « modeste »
- Pour chaque demandeur, le présent formulaire dédié rempli, daté et signé par le demandeur
- Le règlement daté et signé par le demandeur et revêtu de la mention manuscrite « lu et approuvé »
- La fiche de calcul à l'engagement de l'Anah
- RIB ou RIP du demandeur
- Le plan de financement indiquant les montants prévisionnels de subventions des différents organismes financeurs

Pour le versement de la subvention :

- La fiche de calcul au paiement de l'Anah
- Le plan de financement définitif du projet
- Attestation de l'opérateur accompagnant le ménage de la fin et de la conformité des travaux
- Pour les propriétaires bailleurs, la convention avec travaux signée avec l'Anah

3. Engagements du syndic

Je m'engage :

- A être accompagné par un opérateur,
- A obtenir les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux : déclaration de travaux, permis de construire, etc...
- A faire réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment,
- A commencer les travaux une fois la décision de la subvention de la CA de La Rochelle reçue,
- A autoriser la visite des lieux nécessaire au suivi des travaux par l'opérateur

Le demandeur reconnaît être informé que :

- La CA de La Rochelle se réserve la possibilité de faire des contrôles à tout moment sur place et sur pièces ;
- Le non-respect des engagements ci-dessus entraîne l'annulation de la subvention et le reversement éventuel de tout ou partie des sommes versées par la CA de La Rochelle ;

En tant que demandeur de l'aide communautaire de la CA de La Rochelle, je certifie sur l'honneur :

- Être syndic de la copropriété où sont effectués les travaux ;
- Que toutes les informations fournies par mes soins dans le dossier sont complètes et véritables.

Les données à caractère personnel qui pourraient être recueillies dans le cadre d'une demande d'aide font l'objet d'un traitement informatique dont le responsable est la Communauté d'Agglomération de La Rochelle que vous pouvez joindre à l'adresse contact@agglo-larochelle.fr. Le service Habitat et Politique de la Ville et ses sous-traitants sont destinataires de vos données. Vos données seront conservées pendant 9 ans. Le traitement ne prévoit pas de prise de décision automatisée.

Conformément à la réglementation (UE) 2016/679 du parlement européen en matière de données à caractère personnel, vous disposez des droits d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de limitation de vos données. Vous disposez également d'un droit de recours auprès de l'autorité de contrôle (CNIL) en cas de difficultés en lien avec la gestion de vos données personnelles, ou auprès du délégué à la protection des données de la Communauté d'Agglomération (dgd@agglo-larochelle.fr).

Signature du demandeur :

A

Le __ / __ / ____