

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

COMMUNE DE VENTOUX-COMTAT VENAISIN
84200 CARPENTRAS

L'an deux mille vingt-trois et le six février, le conseil de communauté, régulièrement convoqué par sa Présidente dans les délais légaux, a été appelé à délibérer sur les questions suivantes.

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE
COMMUNAUTÉ**

**SÉANCE DU
6 février 2023**

Date de convocation : 31 janvier 2023

Mise en ligne le : 31 janvier 2023

Nombre de conseillers : 60

Nombre de présents : 53 (délibérations n°1-23 à 2-23) ; 54 (délibérations n°3-23 à 43-23)

Nombre de votants : 56 (délibérations n°1-23 à 2-23) ; 57 (délibérations n°3-23 à 43-23) ;

Nombre d'absents : 4 (délibérations n°1-23 à 2-23), 3 (délibérations n°3-23 à 43-23) ;

PRÉSENTS : **Aubignan :** Siegfried BIELLE - Laurence BADEI - Frédéric FRIZET - Marie THOMAS de MALEVILLE **Beaumes-de-Venise :** Jérôme BOULETIN **Beaumont-du-Ventoux :** Alain BREMOND **Bédoin :** Alain CONSTANT - Dominique VISSECCQ **Caromb :** Valérie MICHELIER - Olivier METZGER **Carpentras :** Serge ANDRIEU - Yvette GUIOU - Michel BLANCHARD - Jacqueline BOUYAC - Franck DUPAS - Jaouad ZIATI - Caroline BALAS - Alain BELHOMME - Bernard BOSSAN - Joël BOTREAU - Jean-François SENAC - Laurence BOSSERAI - Jean-Pierre CAVIN - Véronique MENCARELLI - Bertrand de LA CHESNAIS - Christiane MORIN-FAVROT - Catherine RIMBERT - Jean-Marc ISSARTIER - Claude MELQUIOR (à partir de la délibération n°3-23) **Crillon le Brave :** Guy GIRARD **Flassan :** Michel JOUVE **Lafare :** Philippe SOARD **La Roque Alric :** José LINHARES **La Roque sur Pernes :** Philippe DELEBECQUE **Le Barroux :** Bernard MONNET **Le Beaucet :** François ILLE **Loriol du Comtat :** Gérard BORGIO - Brigitte MATHIEU **Malaucène :** Frédéric TENON - Chantal MOCZADLO **Mazan :** Louis BONNET - Joséphine AUDRIN - Georges MICHEL - Bruno GANDON **Modène :** Norbert LEPATRE **Saint Didier :** Gilles VÈVE **Saint Pierre de Vassols :** Sandrine RAYMOND **Saint Hippolyte le Graveyron :** André AIELLO **Sarrians :** Anne-Marie BARDET - Patrice FLAGEAT - Audrey FRANQUET - Alexandre KORMANYOS **Vacqueyras :** Thérèse BAUDOUIN suppléante de Philippe BOUTEILLER **Venasque :** Dominique PLANCHER.

EXCUSÉS AYANT DONNÉ PROCURATION : Pierre BOURDELLES à Bertrand de LA CHESNAIS - Michel MEFFRE à Philippe SOARD - Patricia OLIVERO à Norbert LEPATRE.

ABSENTS EXCUSÉS : Céline ALLIES-CORTEGGIANI - Victorine SURTEL - Pauline DREANO - Claude MELQUIOR (jusqu'à la délibération n°2-23).

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Françoise ILLE.

Conseil communautaire du 6 février 2023

Délibération n°38-23

Objet : Modification du règlement de subvention pour la production de logements locatifs sociaux

Envoyé en préfecture le 13/02/2023

Reçu en préfecture le 13/02/2023

Publié le 13/02/2023



ID : 084-248400053-20230206-DELIB38_23-DE

Conseil communautaire du 6 février 2023

Délibération n°38-23

Objet : Modification du règlement de subvention pour la production de logements locatifs sociaux

Le conseil communautaire,

Vu les statuts de la CoVe,

Vu la délibération n°05-07 du 22 février 2007 adoptant le Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération n°23-07 du 29 mars 2007 approuvant la procédure de subvention pour la création de logements locatifs sociaux,

Vu la délibération n°38-09 du 30 mars 2009 portant modification de la délibération n°23-07 du 29 mars 2007 relative à la procédure de subvention pour la création de logements locatifs sociaux,

Vu la délibération n°160-11 du 19 décembre 2011 portant modification de la délibération 38-09 du 30 mars 2009 relative à la procédure de subvention pour la création de logements locatifs sociaux,

Vu la délibération n°07-14 du 3 mars 2014 adoptant le 2^{ème} Programme Local de l'Habitat 2014-2020,

Vu la délibération n°92-15 du 29 juin 2015 portant modification de la délibération n°160-11 du 19 décembre 2011 relative à la procédure de subvention pour la création de logements locatifs sociaux,

Vu la délibération n°193-17 du 11 décembre 2017 relative à la modification de procédure de subvention pour la création de logements locatifs sociaux,

Vu la délibération n°153-22 du 12 octobre 2022 relative à l'adoption du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat 2022-2028,

Entendu le rapport du vice-président délégué à l'aménagement du territoire,

Après en avoir délibéré par un vote à l'unanimité des suffrages exprimés,

Décide

Article 1 : D'ABROGER et de REMPLACER la délibération n°23-07 du 29 mars 2007 approuvant la procédure de subvention pour la création de logements locatifs sociaux, la délibération n°38-09 du 30 mars 2009 portant modification de la délibération n°23-07 du 29 mars 2007 relative à la procédure de subvention pour la création de logements locatifs sociaux, n°160-11 du 19 décembre 2011 portant modification de la délibération n°38-09 du 30 mars 2009 relative à la procédure de subvention pour la création de logements locatifs sociaux, la délibération n°160-11 du 19 décembre 2011 portant modification de la délibération 38-09 du 30 mars 2009 relative à la procédure de subvention pour la création de logements locatifs sociaux, n°92-15 du 29 juin 2015 portant modification de la délibération n°160-11 du 19 décembre 2011 relative à la procédure de subvention pour la création de logements locatifs sociaux, la délibération n°193-17 relative à la modification de procédure de subvention pour la création de logements locatifs sociaux.

Article 2 : D'APPROUVER le règlement de subvention des logements sociaux publics et ses annexes jointes à la présente délibération qui prendra effet à compter du 06/02/2023.

Article 3 : DE PRECISER que tous les dossiers agréés par l'Etat à partir du 06/02/23 (sauf ceux déposés à la CoVe avant cette date) pourront bénéficier des aides de la CoVe selon le règlement ci-joint.

Article 4 : DE PRECISER que tous les dossiers agréés par l'Etat avant le 06/02/23 (même ceux déposés à la CoVe après cette date) et que les dossiers déposés à la CoVe avant le 06/02/23 (même ceux agréés par l'Etat après le 06/02/23) bénéficieront des aides selon le règlement antérieur soit celui correspondant à la délibération n°92-15 du 29 juin 2015 modifié par la délibération n°193-17.


Article 5 : DE PRECISER que les crédits correspondants seront inscrits au budget primitif 2023 à l'article 2042 du budget principal,

le secrétaire de séance,

François Ille



Pour extrait certifié conforme


Jacqueline Bouyac
Présidente de la CoVe

la Présidente,

Jacqueline Bouyac



En application des articles R.421-1 et suivants du Code de la Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nîmes (16 avenue Feuchères -CS 88010 - 30 941 Nîmes CEDEX 09 - Tél.: 04 66 27 37 00 - Fax: 04 66 36 27 86 - greffe.ta-nimes@juradm.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa mise en ligne et de sa réception par le représentant de l'État. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Règlement d'intervention de la Cove pour la production de logements locatifs sociaux dans le cadre du 3^{ème} PLH (2022-2028)

Article 1 : Contexte

La CoVe subventionne la production de logements sociaux publics depuis 2007,

Afin de mettre en cohérence les subventions que la CoVe apporte à la production des 586 logements sociaux et les orientations du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH), il est proposé de faire évoluer le règlement d'intervention de la CoVe

L'objectif est de recentrer les aides sur le tissu urbanisé existant afin de participer à la redynamisation des centres anciens et de maîtriser la consommation de foncier.

Les grands principes d'interventions retenus lors de l'élaboration du PLH:

- Favoriser la qualité des logements et la transition énergétique du territoire.
- en Zone AU (à urbaniser) (*) : Fin du financement en extension de zone urbaine (sauf pour les communes SRU ou en devenir (attente de 3500 habitants) où il est admis une dérogation des aides pour les secteurs identifiés en OAP et comportant des projets d'aménagements d'ensemble validés par la commune.
- en zone U (urbanisée) (*):
 - maintien des aides sur le neuf augmentation des aides d'acquisition-amélioration
 - bonification pour les logements créés (acquisition-réhabilitation) qui sont beaucoup plus économes en énergie et émission carbone
- en centre ancien (*) :
 - mêmes aides que la zone U
 - prime à la démolition reconstruction autorisée en centres anciens
- Mise en place d'une prime pour la construction de petites typologies (T2) car production de 20% minimum demandée dans le 3^{ème} PLH (pour les personnes seules, jeunes couples ou personnes âgées)
- Création de primes pour la production de petites opérations (moins de 5 ou de 10 logements) afin de favoriser la mixité sociale et une bonne intégration
- Maintenir les primes pour les logements répondant au cahier des charges Handitoit
- Aide financière aux PSLA
- Pas de subvention aux PLS mais cette typologie est autorisée selon les termes indiqués dans le PLH (2022-2028).

(*) Les cartes associées sont transmises pour validation aux communes et mises à jour une fois par an.

Article 2 : Procédure de subvention pour la création de logements locatifs sociaux

La CoVe soutient la création des logements tels que définis par l'article 55 de la loi SRU :

1. les logements financés avec un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi)
2. les logements financés avec un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)

A chaque type de financement correspond un loyer calculé en fonction d'un prix au m² fixé par l'Etat.

Conditions d'octroi des subventions :

Les subventions de la CoVe viennent en complément de celles des autres financeurs du logement social mais sont conditionnées à l'octroi d'une subvention de l'État et d'un conventionnement avec celui-ci.

Les bénéficiaires correspondent à tout organisme (offices publics ou sociétés anonymes d'HLM, associations ou groupements sociaux (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion...) habilité par l'Etat à réaliser du logement locatif social.

Peuvent également être bénéficiaires, les communes qui acquièrent un bien pour le réhabiliter ou souhaitant réhabiliter des bâtiments dont elles sont propriétaires depuis plus de 10 ans et dont les montants de travaux sont égaux ou supérieurs à 750€/m² H.T. (correspondant à un montant moyen de travaux pour du logement moyennement dégradé). Ces logements communaux devront être conventionnés avec l'Etat afin de bénéficier de subvention de la CoVe. Seront appliqués les mêmes montants et critères de subventions que dans les cas d'acquisition-amélioration des autres types de bailleurs sociaux.

Les subventions accordées par la CoVe sont calculées sur la base du nombre de logements produits, mais les bénéficiaires pourront inscrire cette aide au titre de la surcharge foncière (sauf dans le cas d'opérations de ventes en état futur d'achèvement où aucune surcharge foncière n'est accordée par la CoVe).

Ne seront pas subventionnés, même s'ils font l'objet de conventionnements sociaux ou très sociaux :

- les logements financés par du Prêt Locatif Social (PLS),
- les logements en acquisition-amélioration dont le DPE envisagé ou réel après travaux est E, F ou G.
- les logements acquis depuis moins de 10 ans et sans réhabilitation,
- les logements de bailleurs sociaux publics acquis depuis plus de 10 ans et faisant l'objet de réhabilitations,
- les logements ou bâtiments communaux acquis depuis plus de 10 ans et faisant l'objet d'une réhabilitation à vocation de produire des logements conventionnés sociaux ou très sociaux avec un montant de travaux inférieur à 750 €/m² H.T.,
- les constructions ou acquisition-amélioration communales ne donnant pas lieu à un conventionnement avec l'État pour du logement social ou très social.
- les créations de logements en EHPAD.

Détail des subventions :

Le financement le plus favorable sera recherché lors de l'instruction des dossiers.

Durée de validité de la subvention :

La subvention sera caduque au bout de **4 ans à compter de la date de la délibération d'octroi** de la subvention de la Cove. Le dossier complet de demande versement doit donc être déposé auprès de la CoVe avant cette date butoir. Toutefois, une prorogation d'un an non renouvelable pourra être accordée à titre exceptionnel sur demande par courrier auprès de la Présidente et sur présentation de justificatifs. Au-delà de ce délai, la subvention sera caduque et le bailleur devra déposer un nouveau dossier de demande de subvention s'il souhaite toujours bénéficier d'une aide de la CoVe. Les aides seront alors recalculées selon le règlement en vigueur à la date du nouveau dépôt.

Les garanties d'emprunt sont gérées par un règlement spécifique indépendant du présent règlement.

Instruction de la demande de subvention

- Sur demande de l'organisme, le service habitat de la CoVe envoie la liste des pièces nécessaires à l'instruction du dossier.
- Un courrier de validation du projet par la commune est à joindre ;
- Le Président de l'organisme, ou son représentant, adresse un courrier de demande de subvention à la Présidente de la CoVe accompagné du dossier de demande de subvention complet ;
- A réception de l'ensemble des pièces, le service habitat adresse un accusé de réception « dossier complet » et instruit la demande ;
- Une présentation du projet sera exigée en présence de la CoVe et de la commune.
- Chaque octroi de subvention sera décidé par le conseil de communauté ;
- Le montant de la subvention sera ensuite notifié à l'organisme ainsi qu'aux financeurs du programme ;
- Le paiement de la subvention s'effectuera lorsque les justificatifs d'achèvement des travaux et de mise en location, conformes aux engagements pris, seront fournis au service habitat.

Article 3 : Aide à la production de logements locatifs sociaux neufs

- Localisation des logements neufs éligibles aux financements de la CoVe (*) :
- Les zones U (urbanisées) pour les communes ayant un Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Les zones constructibles pour les communes ayant une carte communale
- Les parties actuellement urbanisées (PAU) pour les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU)
- Les centres anciens de toutes les communes
- Les zones AU (à urbaniser) localisées dans un périmètre égal ou inférieur à 300 m à vol d'oiseau du centre ancien **et** entourées de zones U seront traitées comme étant des zones U.
- Pour les communes SRU ou en devenir : dans les zones AU disposant d'OAP comportant des projets d'aménagements d'ensemble validés par la commune.

➤ Pour les PLUS et PLAI

	Montant de base €/LLS	PLAI adapté	T2 €/LLS	Adaptation cahier des charges Handitoit €/LLS	Pour des opérations de 6 à 10 LLS inclus €/LLS	Pour des opérations inférieures ou égales à 5 LLS €/LLS	Label bâtiment biosourcé €/LLS (**)	Primes cumulables	Prime
									Déconstruction/démolition-reconstruction
PLUS	1 000 €	0€	500 €	500 €	500 €	1000 €	1 000 €		10% du montant hors taxe de la démolition dans la limite d'un plafond de 20 000€ de prime sur une assiette éligible de 200 000€
PLAI	2 000 €	1000€	750 €	750 €	750 €	1250 €	1 000 €		

***« Bâtiment biosourcé » est le nom d'un label de qualité de construction de certains types bâtiment faisant usage de matériaux provenant de la « biomasse » au sens de l'arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label.*

➤ Pour les PSLA (Prêt social location-accession) :

Pour la production de PSLA sur le territoire de la CoVe, un forfait de 1 000€/ logement sera versé aux bailleurs uniquement après-vente du logement et sur justificatif de la vente.

Article 4 : Aide à la production de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration

- Localisation des logements en acquisition-amélioration éligibles aux financements de la CoVe (*) :
- Les zones U (urbanisées) pour les communes ayant un Plan Local d'Urbanisme (PLU)
 - Les zones constructibles pour les communes ayant une carte communale
 - Les parties actuellement urbanisées (PAU) pour les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU)
 - Les centres anciens de toutes les communes
 - Pour les communes SRU ou en devenir : dans les zones AU disposant d'OAP comportant des projets d'aménagements d'ensemble validés par la commune.

Primes cumulables									
	Montant de base €/LLS	PLAI adapté	T2 €/LLS	Adaptation cahier des charges Handitoit €/LLS	Pour des opérations de 6 à 10 LLS inclus €/LLS	Pour des opérations inférieures ou égales à 5 LLS €/LLS	Label bâtiment biosourcé €/LLS (**)	Atteinte classe DPE C après travaux	Atteinte classe DPE B ou A après travaux
PLUS ***	5 000 €	0€	750 €	1 000 €	750 €	1000 €	1 000 €	750 €	1 500 €
PLAI ***	6 000 €	1000€	1 000 €	1 500 €	1 000 €	1250 €	1 000 €	1 000 €	2 000 €

*** Pour toute intervention, la classe DPE minimale exigée après travaux est la classe D.

Prime exceptionnelle :

La Cove pourra accorder à titre exceptionnel une aide forfaitaire de 2000 € pour la préservation de patrimoine spécifique prescrite par l'Architecte des Bâtiments de France relative à des éléments extérieurs ou de façade (exemple porte, porche extérieur...). Un justificatif des prescriptions de l'ABF devra être fourni. Cette prime ne pourra pas être appliquée à des bâtiments classés ou inscrits aux monuments historiques.

Article 5: Droit de réservation relatif aux aides à la production de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration

Tout octroi d'une aide de la CoVe pour la production de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration devra donner lieu à la réservation de 10% de logements de l'opération pour la CoVe. Pour des opérations inférieures ou égales à 10 logements, au moins un logement devra être réservé à la CoVe.

La CoVe délèguera cette réservation à la commune sur laquelle l'opération sera livrée.

Article 6 : Cas des pensions de famille, résidences sociales ou habitat inclusif

Intervention de la CoVe :

- Pour des petits logements : montants et primes correspondants à du PLUS ou PLAI pour le neuf ou AA.
- Pour des chambres (sans coin cuisine) : l'article R 302-14 du Code de la Construction et de l'Habitation définit les modalités de recensement des logements au titre de l'article 55 de la loi SRU et prévoit que 3 lits en logements-foyers ou 3 places en centre d'hébergement équivalent à 1 logement. Il est donc proposé d'appliquer les mêmes modalités pour calculer la participation financière de la CoVe pour ces chambres.