



REGLEMENT GENERAL D'INTERVENTION DE LA VILLE D'ANGOULEME EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL PUBLIC 2020-2025

PREAMBULE

La Ville d'Angoulême a décidé de soutenir la production de logements sociaux publics en accompagnement de la politique communautaire, déclinée dans le règlement général d'intervention « Habitat » adopté par GrandAngoulême le 11 décembre 2018, et dans le Programme Local de l'Habitat 2020-2025.

Le présent règlement fixe le cadre d'intervention de la Ville pour la période 2020-2025. L'enjeu est d'accompagner les organismes de logement social en complétant l'apport des financements de l'Etat, des autres collectivités territoriales, et d'Action Logement.

Les conditions d'interventions de la Ville ont fait l'objet d'échanges préalables avec les services de l'Etat et de GrandAngoulême.

Ce dispositif d'accompagnement prend en compte le PLH 2020-2025 et notamment ses objectifs qualitatifs et de territorialisation de la production, et il s'inscrit pleinement dans les projets urbains portés par la Ville, tels le plan de sauvegarde et de mise en valeur et Action Cœur de ville.

I – LES OPERATIONS ELIGIBLES

- a) Ce règlement général d'intervention définit les modalités d'accompagnement de la Ville d'Angoulême pour **la production nouvelle de logements locatifs sociaux financés en PLUS ou PLAI**.
- b) Ne sont pas concernés par ce dispositif :
 - Les opérations résultant des conventions d'opérations de renouvellement urbain ;
 - La réhabilitation du parc public existant ;
 - La production de logements spécifiques (logement d'urgence, halte de nuit, ...)
 - La production nouvelle financée en PLS.
- c) Les demandes peuvent porter sur des projets de construction neuve ou d'acquisition-amélioration.
- d) La Ville apporte son soutien au vu de l'intérêt communal porté sur les secteurs de projets suivants :
 - Périmètre Action Cœur de Ville ;

- Périmètres d'intervention de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine, tels que définis dans les conventions opérationnelles portées par la Ville ;
 - Périmètres des orientations d'aménagement et de programmation du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur patrimonial remarquable.
- e) A titre dérogatoire aux principes énoncés ci-dessus (cf. paragraphe d), la Ville peut décider d'apporter son soutien aux opérations :
- dont la réalisation participe pleinement à l'amélioration de la qualité urbaine et paysagère ;
 - dont le montage financier s'avèrerait complexe au vu des contraintes environnementales du site.
- Ces 2 critères s'apprécient de manière cumulative.
 Cette contribution dérogatoire sera examinée au regard du budget disponible, déduction faite des dossiers portant sur les secteurs de projets définis au paragraphe d)

II – L'ANALYSE DES DEMANDES

- a) Constitution des dossiers :
- Toute demande de contribution doit faire l'objet d'une sollicitation écrite, formulée par l'organisme de logement social à l'attention de monsieur le Maire, et être accompagnée des pièces suivantes :
- Courrier de demande de subvention explicitant le projet ;
 - Plan de situation de l'opération et référence(s) cadastrale(s) du terrain d'assiette du projet ;
 - Calendrier prévisionnel de l'opération ;
 - Plan de financement prévisionnel ;
 - Bilan d'exploitation prévisionnel ;
 - L'agrément de l'Etat, si celui-ci a déjà été délivré.
- b) Analyse de la demande :
- Recevabilité des demandes :
 Les demandes seront examinées dans un premier temps avec les services de l'Etat et de GrandAngoulême, afin de veiller à la recevabilité des dossiers au regard des critères fixés par l'Etat en matière de financement du logement social public et du règlement d'intervention communautaire.
 - Examen des demandes et calcul de la contribution globale de la ville :
 La contribution globale de la Ville n'est pas de droit. Les demandes seront examinées par les services municipaux afin d'être proposées pour décision au Maire, ou son représentant, qui notifiera l'attribution de ladite contribution au demandeur, dans la limite des budgets votés par le Conseil Municipal pour la part de subvention d'équipement. Si le projet réalisé n'est pas conforme aux autorisations d'urbanisme, aux engagements du demandeur, et/ou au dossier présenté initialement la contribution globale, y compris l'éventuelle subvention d'équipement, pourra être refusée, différée ou ajournée.

III – LA CONTRIBUTION DE LA VILLE

- a) Principes de la contribution globale :
- Toute forme de contribution est laissée à l'appréciation de la Ville, indépendamment du règlement général d'intervention de GrandAngoulême.
 La contribution globale de la ville représente **20% de la participation financière de GrandAngoulême** (définie selon la grille de critères, et hors accompagnement spécifique complémentaire au bailleur communautaire).

b) Formes de la contribution :

La contribution globale par projet est constituée de :

- La valorisation de tout ou partie du foncier ou immobilier cédé à l'opérateur par la Ville ; cette valorisation résulte du solde entre l'estimation établie par France Domaines et le montant de la cession ;
- La valorisation de la participation de la Ville au déficit foncier dans le cadre des conventions signées avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine. Dans ce cadre, la valorisation est calculée au prorata de la surface de plancher des logements sociaux publics sur l'ensemble de la surface de plancher de l'opération d'aménagement, objet du conventionnement avec l'EPF ;
- Pour les opérations réalisées en VEFA (vente en état futur d'achèvement), si la Ville a contribué aux frais de viabilisation du terrain : dans ce cadre, la valorisation est calculée au prorata de la surface de plancher des logements sociaux publics sur l'ensemble de la surface de plancher de l'opération portée par l'aménageur ;
- La valorisation du foncier à rétrocéder à la Ville pour incorporation dans le domaine public (après accord de celle-ci) par l'organisme de logement social ou l'aménageur, une fois les logements sociaux publics livrés. Cette valorisation est calculée sur la base de 2€ le m² de terrain à acquérir par la commune. Dans le cadre d'opération d'aménagement, la valorisation est calculée au prorata de la surface de plancher des logements sociaux publics sur l'ensemble de la surface de plancher de l'opération portée par l'aménageur ;
- Tout autre accompagnement que la Ville déciderait de mettre en œuvre ;
- Une subvention d'équipement : le montant maximum de la subvention résulte du solde entre le montant global de la contribution communale et l'ensemble des valorisations ci-dessus énumérées.

c) Agrégation des contributions par demandeur :

- La Ville s'appuie sur l'appel à projets 2019/2020 lancé par GrandAngoulême et ceux à venir dans le cadre de la territorialisation des objectifs de production à l'échelle du PLH 2020-2025 ; Seules les opérations retenues dans ces appels à projet font l'objet d'un accompagnement de la Ville ;
- Le calcul de la contribution globale se fait pour chaque opération proposée par l'organisme de logement social; cependant l'accompagnement de la Ville s'établit en agrégeant l'ensemble des opérations portées par ce même organisme à l'échelle du PLH 2020-2025 et entrant dans le présent dispositif ;
- Une fois agrégées, si l'ensemble des contributions globales laisse apparaître un solde en défaveur de l'organisme, la subvention d'équipement à verser au bailleur est alors égale au montant dudit solde ;
- Une fois agrégées, si l'ensemble des contributions globales laisse apparaître un solde en faveur de l'organisme, celui-ci est alors considéré comme nul ;

V- VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Lorsque l'agrégation des contributions globales par demandeur donne lieu au versement d'une subvention, celle-ci s'effectuera de la manière suivante :

Pour les montants de subvention inférieurs à 30 000 €:

- Versement à la fin des travaux sur présentation :
 - o de l'attestation de non opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ;
 - o d'un décompte des dépenses, certifié et signé par le bénéficiaire, permettant de juger de l'exactitude des dépenses réalisées.

Pour les montants de subvention supérieurs à 30 000 € :

- Versement de 50% de la subvention au démarrage des travaux sur production du justificatif de lancement des travaux (ordre de service)
- Versement du solde (50%) à la fin des travaux sur présentation :

- de l'attestation de non opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ;
- d'un décompte des dépenses, certifié et signé par le bénéficiaire, permettant de juger de l'exactitude des dépenses réalisées.

Le versement de la subvention s'effectuera sur le compte désigné par le bénéficiaire.

VI- DUREE DE VALIDITE, EVALUATION, MODIFICATIONS

a) Durée :

Le présent règlement est établi jusqu'au 31/12/2025. Les organismes de logement social devront déposer leur demande de contribution au plus tard le 01/07/2024. Les versements de subvention se feront au plus tard le 31/12/2025.

Le calcul de la contribution globale agrégé sur l'ensemble des opérations s'éteint automatiquement au 31/12/2025, et ne peut donc être reconduit au-delà de cette date.

b) Evaluation :

La mise en œuvre du présent règlement fera l'objet d'une évaluation, au même titre que celle du PLH à mi-parcours.

c) Modifications :

La Ville se réserve le droit de modifier le présent règlement par avenant(s), afin de tenir compte :

- de l'évaluation du dispositif ;
- des évolutions réglementaires en faveur du financement du logement social public ;
- des évolutions que pourrait porter GrandAngoulême à son règlement général d'intervention « Habitat » ;
- de la déclinaison opérationnelle du Programme Local de l'Habitat 2020-2025.