



N°DEL72-2023

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES LANDES

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS et le **DIX** du mois de **MAI** à **18h00**, les membres du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, convoqués le **4 MAI 2023**, se sont réunis en séance ordinaire, au siège de la Communauté, 20 avenue de la Gare à Dax, sous la présidence de Julien DUBOIS.

Conseillers communautaires présents :

Mme Véronique AUDOUY – M. Jean-Marie ABADIE – Mme Guylaine DUTOYA – M. Julien DUBOIS – Mme Martine DEDIEU – M. Grégory RENDÉ – Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE – M. Pascal DAGES – M. Amine BENALIA BROUCH – Mme Marylène HENAULT – M. Guillaume LAUSSU – Mme Martine ERIDIA – Mme Martine LABARCHEDE – M. Julien RELAUX – Mme Florence PEYSALLE – M. Vincent MORA – Mme Axelle VERDIERE-BARGAOUI – M. Yves LOUMÉ – Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU – M. Philippe CASTEL – M. Pascal LAVIGNE – M. Serge POMAREZ – Mme Gloria DORVAL – Mme Sophie IRIGOYEN – M. Jean SOUBLIN – Mme Bérengère SABOURAULT – M. Albert AUZEMERY – M. Philippe LAFFITTE – Mme Chantal FRAYSSE – M. Hervé DARRIGADE – Mme Caroline JAY – M. Christian CARRERE – M. Julien BAZUS – Mme Sylvie PEDUCASSE – M. Jean LAVIELLE – Mme Martine GAY – Mme Christine BEYRIS – M. André HUMEAU – Mme Catherine FAVARD – Mme Catherine RABA – M. Laurent LAFOURCADE – M. Christian BERTHOUX – M. Henri BEDAT – Mme Sylvie BEZIAT-RICARD – M. Pascal VILATON – M. Alain BERGERAS – Mme Corinne LAPORTE – M. Philippe DELMON – M. Bernard LANGOUANERE – M. Hikmat CHAHINE – M. Alain DUBOURDIEU – M. Thierry BOURDILLAS.

Conseillers communautaires ayant donné pouvoir :

Mme Marie-Constance LOUBERE-BERTHELON
M. Alexis ARRAS
M. Pierre STETIN
Mme Gérard LE BAIL
M. Alain GODOT

Donne pouvoir à :

M. Julien DUBOIS
M. Julien RELAUX
Mme Axelle VERDIERE-BARGAOUI
Mme Bérengère SABOURAULT
M. Julien BAZUS

Conseillers communautaires absents et excusés :

Mme Marie-Constance LOUBERE-BERTHELON – M. Alexis ARRAS – M. Pierre STETIN – M. Gérard LE BAIL – M. Alain GODOT.

Secrétaire de séance : Mme Guylaine DUTOYA

Quorum : le quorum est atteint avec au moins 29 membres présents.

**OBJET : EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT -- APPROBATION DU
DES AIDES DU GRAND DAX EN FAVEUR DE L'HABITAT**

Envoyé en préfecture le 15/05/2023

Reçu en préfecture le 15/05/2023

Publié le 15/05/2023

ID : 040-244000675-20230510-DEL72_2023-DE



Monsieur le Président expose,

Vu le code général des collectivités territoriales notamment l'article L.5216-5,

Vu le code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.301-1 et suivants,

Vu la compétence de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax en matière d'Equilibre Social de l'Habitat,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2019 adoptant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 18 février 2020 approuvant le règlement d'intervention des aides du Grand Dax en faveur de l'habitat,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 7 décembre 2022 approuvant le bilan triennal du Programme d'Orientations et d'Actions,

Vu l'avis favorable de la commission logement et habitat réunie le 02 mars 2023.

Le Grand Dax a approuvé à l'unanimité son Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). Ce document contient un Programme d'Orientation et d'Actions (POA) qui énonce la stratégie opérationnelle de la collectivité en matière d'habitat pour la période 2020/2025.

Il se décline en douze orientations et fixe, notamment, des objectifs de production de logements par commune, dont les logements locatifs sociaux, ainsi que des actions pour permettre à l'ensemble des résidents du Grand Dax de se loger dans de bonnes conditions.

Outre la définition des besoins en logements, le POA priorise le renouvellement urbain et la mixité sociale.

Il favorise également les travaux d'amélioration énergétique des logements et ceux favorisant l'accessibilité et l'adaptation au vieillissement.

Au mois de février 2020, les élus communautaires ont approuvé le règlement d'intervention des aides en matière d'habitat, document destiné en particulier aux professionnels de l'aménagement, qui précise les conditions d'attributions des aides en faveur de l'habitat.

Compte tenu du bilan triennal du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) approuvé par le conseil communautaire en date du 7 décembre 2022, et des budgets alloués aux différentes actions, il convient d'actualiser le règlement d'intervention des aides du Grand Dax en matière d'habitat.

Ces aides seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice budgétaire annuel.

Les principales évolutions sont les suivantes :

Concernant la production de logements locatifs sociaux « neufs » : modification des aides relatives à la Vente en l'Etat en Futur d'Achèvement (VEFA) et une attention particulière est portée par le Grand Dax sur les matériaux employés, les énergies renouvelables et le niveau d'équipement des logements.

L'objectif de la Communauté d'Agglomération est de favoriser la création de nouveaux logements locatifs sociaux, en particulier sur les communes de Dax, Saint-Paul-lès-Dax, Narrosse et Saint-Vincent-de-Paul. Sur les autres communes, les projets seront analysés au cas par cas.

Ainsi, une aide forfaitaire par logement sera octroyée sous conditions, aux bailleurs sociaux intervenants sur le territoire :



	Maîtrise d'ouvrage directe (MOD)	Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)
Prêt Locatif Social (PLS)**	0 €	0 €
Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)	3 000 €	1 000 €
Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté (PLAIA)	4 000 €	2 000 €

En ce qui concerne l'acquisition en VEFA, les logements acquis par le bailleur devront répondre aux besoins suivants :

- ✓ Favoriser la réalisation de logements « étudiants », ou résidence « jeunes » (moins de 30 ans),
- ✓ Favoriser la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées en termes d'accessibilité, d'adaptation au handicap, de logements inclusifs,

Le montant de l'aide sera plus élevé lorsque que les bailleurs sociaux réaliseront les opérations de construction en maîtrise d'ouvrage directe, afin de valoriser leur « savoir-faire ». L'aide sera également plus élevée lorsque les opérations intégreront des logements très sociaux (PLAI) dans leurs projets.

Le Grand Dax, par le biais de son soutien financier mais également pas un travail avec le bailleur en amont de la réalisation des projets, souhaite améliorer la qualité des logements locatifs sociaux. Ainsi, des points particuliers seront mis en avant lors de l'analyse des dossiers concernant notamment :

- Le niveau de performance énergétique des bâtiments,
- L'emploi de matériaux biosourcés,
- L'utilisation d'énergie renouvelable,
- La taille des logements,
- Le niveau d'équipement des logements.

Concernant le logement locatif social « neuf » en acquisition-amélioration ou en démolition-reconstruction : un montant d'aide substantiel pour favoriser ce type d'opération.

	Acquisition/amélioration, démolition/reconstruction
Prêt Locatif Social (PLS)	0 €
Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)	3 500 €
Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)	5 000 €

L'objectif du Grand Dax est d'apporter une aide substantielle aux opérations de renouvellement urbain qui sont souvent plus difficiles « à équilibrer ». Elles participent à l'attractivité des centres villes et des centres bourgs,

ce qui constitue un enjeu de développement du territoire traduit dans le PLUi-H.

En contrepartie de ces aides forfaitaires, la communauté d'agglomération du Grand Dax bénéficiera d'un droit de réservation auprès du bailleur social sur une partie du programme de logements.

La commune concernée par l'opération devra intervenir financièrement en faveur de sa réalisation, à hauteur de 10 % minimum de l'aide versée par la communauté d'agglomération du Grand Dax. Chaque commune délibèrera pour préciser les modalités de cette participation.

Concernant la réhabilitation du parc locatif social existant : simplification de l'attribution des aides en favorisant les travaux permettant le saut d'une classe énergétique.



La possibilité d'octroi d'une aide forfaitaire par logement en réalisant un bouquet de travaux n'a pas été utilisée par les bailleurs sociaux qui privilégient une réflexion globale lors de la réalisation d'une résidence sociale. Il n'est pas nécessaire de maintenir cette possibilité.

Au sein du pôle urbain, et en particulier au cœur des Quartiers prioritaires Politique de la Ville (QPV), le parc de logement social nécessite des travaux de réhabilitation afin d'une part, de rester attractif et, d'autre part, d'augmenter « le pouvoir d'achat » des locataires en améliorant notamment les performances énergétiques des logements, limitant ainsi les consommations.

Le Grand Dax souhaite soutenir financièrement les bailleurs sociaux qui investissent dans le parc existant sur son territoire :

	Amélioration parc locatif bailleurs sociaux et amélioration logements locatifs communaux
Saut d'une classe énergétique	3000 € par logement

La commune concernée par l'opération devra intervenir financièrement en faveur de sa réalisation, à hauteur de 10 % minimum de l'aide versée par la communauté d'agglomération du Grand Dax. Chaque commune délibèrera pour préciser les modalités de cette participation.

Garantie d'emprunt : actualisation des conditions d'octroi de la garantie d'emprunt du Grand Dax en cohérence avec la convention public / privé en faveur du développement du logement social dans les Landes et la maîtrise des coûts du foncier établie par le Conseil départemental des Landes.

La communauté d'agglomération du Grand Dax pourra accorder sa garantie d'emprunt à hauteur de 50% du montant emprunté lorsque le bailleur social aura préalablement obtenu une garantie d'emprunt à hauteur de 50% du montant emprunté auprès du conseil départemental des Landes.

Accession sociale à la propriété : aide du Grand Dax en faveur du Bail Réel Solidaire (BRS)

Dans le cas où le porteur de projet justifie de l'octroi de la garantie d'emprunt du Conseil départemental des Landes pour une opération de BRS (Bail Réel Solidaire) à hauteur de 75% du montant emprunté, la communauté d'agglomération du Grand Dax pourra garantir les 25% restant.

Compte tenu du caractère spécifique du montage des opérations de type « Bail Réel Solidaire », les dossiers seront étudiés au cas par cas et feront l'objet d'un conventionnement spécifique entre le porteur de projet et la communauté d'agglomération du Grand Dax.

Concernant les aides en faveur de l'habitat privé : aucune modification significative sur les dispositifs mis

en place par le Grand Dax : Programme d'Intérêt Général (PIG) et Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbains (OPAH RU). Ces derniers sont gérés par des conventions particulières entre le Grand Dax et les différents partenaires financiers, notamment l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH).

APRES AVOIR ENTENDU LE RAPPORTEUR,

LE CONSEIL, A L'UNANIMITE,

Article 1 : APPROUVE L'ACTUALISATION du règlement d'intervention des aides du Grand Dax en faveur de l'habitat, joint en annexe.

Article 2 : AUTORISE Monsieur le Président à mettre en œuvre ce règlement et à signer tout document s'y référant.

Article 3 : La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ainsi que le cas échéant de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau (sur place ou par envoi postal à l'adresse suivante : Villa Noulibos - 50, Cours Lyautey - 64000 Pau Cedex, ou par voie dématérialisée à l'adresse <http://www.telerecours.fr/>).

Envoyé en préfecture le 15/05/2023

Reçu en préfecture le 15/05/2023

Publié le 15/05/2023

ID : 040-244000675-20230510-DEL72_2023-DE



Article final : Monsieur le Président et Madame la Trésorière Principale
concerne, de l'exécution de la présente délibération.

DELIBERE EN SEANCE,

Les jour, mois et an que dessus,

Suivent les signatures,

POUR COPIE CONFORME,

DAX, le 10 mai 2023

LE PRESIDENT,

Julien DUBOIS.

Envoyé en préfecture le 15/05/2023

Reçu en préfecture le 15/05/2023

Publié le 15/05/2023

ID : 040-24400675-20230510-DEL72_2023-DE

