



# GRAND DAX

## AGGLOMÉRATION

# REGLEMENT D'INTERVENTION DES AIDES EN FAVEUR DE L'HABITAT

MAI 2023



HABITAT



MOBILITÉS



ÉCONOMIE



ENVIRONNEMENT



PATRIMOINE



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	2
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	3
<b>ARTICLE 1 : MODALITES DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS</b> .....	4
<b>ARTICLE 2 : CONTROLE DE L'EMPLOI DES SUBVENTIONS</b> .....	5
<b>ARTICLE 3 : DELAI DE VALIDITE DE L'AIDE</b> .....	5
<b>ARTICLE 4 : MODIFICATION DU REGLEMENT</b> .....	6
<b>ARTICLE 5 : DIFFUSION DU REGLEMENT</b> .....	6
<b>CADRE DEFINI PAR LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (2020/2025)</b> .....	7
<b>LES AIDES EN FAVEUR DE L'HABITAT LOCATIF SOCIAL</b> .....	9
<b>I. La production de logements locatifs sociaux</b> .....	9
<b>II. La réhabilitation du parc locatif social</b> .....	15
<b>III. Garantie d'emprunt pour des opérations de logements locatifs sociaux</b> .....	17
<b>LES AIDES EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVE</b> .....	20
<b>I. Programme d'Intérêt Général (PIG)</b> .....	20
<b>II. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU)</b> .....	20
<b>ANNEXES : Convention public/privé en faveur du développement du logement social dans les Landes et la maîtrise des coûts du foncier</b> .....	21



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). **Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** énonce la stratégie opérationnelle de la collectivité en matière d'habitat pour la période 2020-2025.

Ce dernier est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat. Il décrit le cadre des actions sur le logement et l'habitat, qui permettront de répondre aux principaux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H (volet 2 du PLUi-H). Il se décline en 12 fiches actions.

Le bilan triennal du Programme d'Orientations et d'Actions a été approuvé par le Conseil communautaire en date du 07 décembre 2022.

Le présent règlement a pour objet de définir les modalités d'attribution et le montant des aides financières accordées par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax au titre de sa politique de l'habitat, ainsi que les modalités de la garantie d'emprunt.

Le présent règlement a été adopté par délibération du Conseil communautaire en date du **10 mai 2023**.

Il précise le cadre d'intervention de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax pour :

- la construction de logements locatifs sociaux ;
- l'acquisition-amélioration, ou la démolition-reconstruction, de logements locatifs sociaux ;
- la réhabilitation du parc locatif social ;
- l'octroi de la garantie d'emprunt.



## ARTICLE 1 : MODALITES DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS

Les aides financières sont attribuées par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax en cohérence avec le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) figurant dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H). **Elles sont attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.** A titre informatif, le budget est organisé selon 3 autorisations de programme (AP) / crédits de paiement (CP) :

N°AP /CP	Objet de l'AP/ CP	Montant de l'AP/ CP
AP/CP 139	Aide construction neuve LLS et réhabilitation 2020/2025	1 765 000 €
AP/CP 137	Amélioration de l'habitat privé et primo accession	2 224 390 €

Ces aides sont conditionnelles et attribuées sur présentation d'un dossier complet. Le dossier doit être transmis à :

**Communauté d'Agglomération du Grand Dax**  
**Direction de l'Aménagement**  
**20 avenue de la Gare**  
**40 100 DAX**

Les dossiers seront instruits dans l'ordre d'arrivée, selon la procédure suivante :

- vérification et analyse du dossier par la direction de l'Aménagement,
- avis de la commission Logement-Habitat / Gens du Voyage,
- avis du bureau communautaire,
- délibération du conseil communautaire.

La décision, favorable ou non quant à l'aide financière, fera l'objet d'une réponse écrite adressée au demandeur.

Le conseil communautaire est le seul compétent pour juger de l'opportunité des décisions.

Toute **modification substantielle** du projet, pour lequel une aide est sollicitée, devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Une convention tripartite (opérateur, Communauté d'Agglomération du Grand Dax, commune), après délibération du conseil communautaire, précisera les modalités de versement des subventions, et les conditions d'octroi de la garantie d'emprunt.

Le bénéficiaire pourra, sur simple demande écrite, et après obtention de l'accord de l'aide, solliciter un premier versement à hauteur de **50 %** sur présentation :

- de l'ordre de service attestant du commencement des travaux (gros œuvre) pour les opérations de constructions neuves ou d'acquisition amélioration, ou de démolition / reconstruction ;



- pour les opérations en VEFA, d'une attestation d'avancement des travaux délivrée par le vendeur, correspondant, au minimum, au démarrage du gros œuvre.

**Le solde** de l'aide sera versé sur présentation :

- de l'attestation de la livraison des logements, datée et visée en original par le Maître d'Ouvrage pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition– amélioration, démolition – reconstruction.

## ARTICLE 2 : CONTROLE DE L'EMPLOI DES SUBVENTIONS

Les bénéficiaires des aides de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax s'engagent à :

- utiliser la participation financière de la Communauté d'Agglomération aux fins pour lesquelles elle leur a été attribuée ;
- apporter à la Communauté d'Agglomération, à sa demande, tous les éléments justificatifs permettant de vérifier les respects des critères d'éligibilité (occupation sociale, loyers appliqués, pièces du présent règlement) ;
- 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 convention ;
- inviter la Communauté d'Agglomération du Grand Dax à toutes les opérations de communication liées à l'opération.

**Le non-respect des engagements** précisés ci-dessus est susceptible d'entraîner une notification, au bénéficiaire, d'un **ordre de remboursement de tout ou partie de l'aide financière versée.**

## ARTICLE 3 : DELAI DE VALIDITE DE L'AIDE

Les travaux doivent débuter dans un délai de **2 ans** à compter de la notification de la décision d'obtention de l'aide du Grand Dax. A l'expiration de ce délai, si aucun démarrage de l'opération n'est constaté, le porteur de projet peut perdre le bénéfice de la décision valant accord de subvention.

Les travaux doivent être achevés dans un délai maximum de **4 ans** à compter de la date de notification de l'aide financière. Une prorogation de ce délai, qui ne peut être supérieure à 2 ans, peut être accordée sur demande écrite auprès de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax. Ladite demande précisera les circonstances nécessitant la prorogation des délais. La décision de proroger ou non le délai pourra être prise par le Président du Grand Dax sans nécessiter une délibération du Conseil communautaire.



## **ARTICLE 4 : MODIFICATION DU REGLEMENT**

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax se réserve la possibilité de modifier, par délibération, les modalités d'octroi et de versements des aides communautaires et des garanties d'emprunts.

## **ARTICLE 5 : DIFFUSION DU REGLEMENT**

Le présent règlement peut être transmis sur simple demande adressée à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax. Il est téléchargeable sur le site : [www.grand-dax.fr](http://www.grand-dax.fr).



## CADRE DEFINI PAR LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (2020/2025)

Les objectifs de production ont été établis en concertation avec les communes et les opérateurs, ils sont exposés dans les tableaux suivants :

### Production de logements (extrait POA)

		% de la production intercommunale	Nombre de logements / an	Nombre de logements sur 6 ans (POA)
Angoumé	Pôles de proximité	1%	4	23
Bénesse-lès-Dax	Pôles de proximité	1%	4	23
Candresse	Pôles de proximité	2%	11	66
<b>Dax</b>	<b>Pôle urbain</b>	<b>32%</b>	<b>176</b>	<b>1056</b>
Gourbera	Pôles de proximité	1%	4	23
Herm	Pôles de proximité	3%	14	83
Heugas	Pôles de proximité	4%	19	116
Mées	Pôles secondaires	3%	17	99
Narrosse	Pôles secondaires	4%	22	132
Oeyreluy	Pôles secondaires	2%	11	66
Rivière-Saas-et-Gourby	Pôles de proximité	3%	15	89
Saint-Pandelon	Pôles de proximité	2%	8	50
<b>Saint-Paul-lès-Dax</b>	<b>Pôle urbain</b>	<b>28%</b>	<b>154</b>	<b>924</b>
Saint-Vincent-de-Paul	Pôles secondaires	7%	36	215
Saunac-et-Cambran	Pôles secondaires	3%	14	83
Seyresse	Pôles de proximité	2%	11	66
Siest	Pôles de proximité	1%	4	23
Tercis-les-Bains	Pôles secondaires	2%	11	66
Téthieu	Pôles de proximité	2%	12	69
Yzosse	Pôles de proximité	1%	5	30
<b>Pôle urbain</b>		<b>60%</b>	<b>330</b>	<b>1980</b>
<b>Pôles secondaires</b>		<b>20%</b>	<b>110</b>	<b>660</b>
<b>Pôles de proximité</b>		<b>20%</b>	<b>110</b>	<b>660</b>
<b>Grand Dax</b>		<b>100%</b>	<b>550</b>	<b>3300</b>



Programmation de logements locatifs sociaux (y compris conventionnement ANAH) par type de financement : (extrait POA)

Production locative sociale  
(bailleurs sociaux +  
conventionnement Anah)

Répartition par financement

		Production locative sociale			Répartition par financement					
		Taux applicable	Nombre / an	Nombre sur 6 ans (indicatif)	PLUS		PLAI		PLS	
					nombre sur 6 ans (POA)	%	nombre sur 6 ans (POA)	%	nombre sur 6 ans (POA)	%
Angoumé	Pôles de proximité	10%	0	2	2	100%	0	0%	0	0%
Bénesse-lès-Dax	Pôles de proximité	10%	0	2	2	100%	0	0%	0	0%
Candresse	Pôles de proximité	10%	1	7	7	100%	0	0%	0	0%
Dax	Pôle urbain	25%	44	264	106	40%	79	30%	79	30%
Gourbera	Pôles de proximité	10%	0	2	2	100%	0	0%	0	0%
Herm	Pôles de proximité	10%	1	8	8	100%	0	0%	0	0%
Heugas	Pôles de proximité	10%	2	12	12	100%	0	0%	0	0%
Mées	Pôles secondaires	20%	3	20	16	80%	4	20%	0	0%
Narrosse	Pôles secondaires	30%	7	40	20	50%	8	20%	12	30%
Oeyreluy	Pôles secondaires	20%	2	14	11	79%	3	21%	0	0%
Rivière-Saas-et-Gourby	Pôles de proximité	10%	1	9	9	100%	0	0%	0	0%
Saint-Pandelon	Pôles de proximité	10%	1	5	5	100%	0	0%	0	0%
Saint-Paul-lès-Dax	Pôle urbain	30%	46	277	111	40%	83	30%	83	30%
Saint-Vincent-de-Paul	Pôles secondaires	30%	11	64	32	50%	13	20%	19	30%
Saunac-et-Cambran	Pôles secondaires	20%	3	17	13	76%	4	24%	0	0%
Seyresse	Pôles de proximité	10%	1	7	7	100%	0	0%	0	0%
Siest	Pôles de proximité	10%	0	2	2	100%	0	0%	0	0%
Tercis-les-Bains	Pôles secondaires	20%	2	13	10	77%	3	23%	0	0%
Téthieu	Pôles de proximité	10%	1	7	7	100%	0	0%	0	0%
Yzosse	Pôles de proximité	10%	0	3	3	100%	0	0%	0	0%
<b>Pôle urbain</b>		<b>70%</b>	<b>90</b>	<b>541</b>	<b>216</b>	<b>40%</b>	<b>162</b>	<b>30%</b>	<b>162</b>	<b>30%</b>
<b>Pôles secondaires</b>		<b>22%</b>	<b>28</b>	<b>167</b>	<b>102</b>	<b>61%</b>	<b>35</b>	<b>21%</b>	<b>31</b>	<b>19%</b>
<b>Pôles de proximité</b>		<b>9%</b>	<b>11</b>	<b>66</b>	<b>66</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Grand Dax</b>		<b>100%</b>	<b>129</b>	<b>775</b>	<b>384</b>	<b>50%</b>	<b>197</b>	<b>25%</b>	<b>194</b>	<b>25%</b>





## LES AIDES EN FAVEUR DE L'HABITAT LOCATIF SOCIAL

Ce volet est lié à l'action n°4 du programme d'orientations et d'actions (POA) intitulée « Poursuivre le rééquilibrage de l'offre sociale entre les polarités du territoire ».

### I. La production de logements locatifs sociaux

Les projets de logements locatifs sociaux seront examinés selon les critères suivants :

- respect de la programmation du POA.
- intégration urbaine (proximité des commerces, et points de mobilités, densification d'un centre bourg, renouvellement urbain...).
- utilisation raisonnée du foncier.
- prise en compte du fait familial (typologie des logements, conception des espaces, surfaces...).
- niveaux des loyers de sortie.
- ....

#### A. Le logement locatif social et très social « neuf »

##### ○ *Opérations éligibles*

Les opérations pouvant bénéficier d'une aide financière sont les suivantes :

- construction de logements locatifs sociaux neufs en maîtrise d'ouvrage directe ;
- acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) de logements destinés à être agréés en logements locatifs sociaux sous conditions.

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,
- Favoriser les opérations de démolition / reconstruction en renouvellement urbain dans un centre-ville ou un centre bourg permettant de développer des logements locatifs sociaux.

##### ○ *Conditions d'attribution des aides*

#### *Conditions obligatoires*

Toute opération de logement social doit **préalablement**, au dépôt d'un dossier de demande de subvention, avoir fait l'objet d'une **concertation**, ou à minima, d'une information auprès de

la Direction de l'Aménagement du Grand Dax. Etant entendu que le défaut de concertation et / ou information constitue un motif de refus de la subvention. L'initiative de la réunion doit être prise par le porteur de projet.

L'opération doit avoir obtenu un agrément octroyé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (PLS, PLUS, PLAI, ...). Elle doit être située dans les secteurs stratégiques et préférentiels, identifiés dans le cadre du PLUi-H et du POA, à savoir :

- dans les communes de Dax et Saint-Paul-lès Dax, en zones urbaines définies par le PLUi-H,
- dans les communes de Narrosse et Saint-Vincent-de-Paul, en anticipation de la loi SRU sur ces territoires,
- dans les centres bourgs des communes.

### *Conditions recommandées*

Pour les opérations de constructions de logements locatifs sociaux neufs (MOD et VEFA), la Communauté d'Agglomération du Grand Dax portera une attention particulière :

- Au niveau de performance énergétique du bâtiment et, en particulier, le choix du mode de chauffage ;
- A l'emploi de matériaux biosourcés en particulier pour l'isolation des murs et des toitures ;
- Taille des logements (T1 : au moins 28 m<sup>2</sup> SHAB, T2 : 45 m<sup>2</sup> SHAB, T3 : 62 m<sup>2</sup> SHAB, T4 : 79 m<sup>2</sup> SHAB, T5 : 96 m<sup>2</sup> SHAB) ;
- Au niveau d'équipement des logements, à savoir,
  - Parois de douches,
  - Meubles vasques,
  - Carrelage toute hauteur salle de bain,
  - Nombre d'appareils à installer dans les cuisines,
  - Présence de placards intégrés,
  - Niveau d'équipement des cuisines,
  - Type de revêtement dans les salles d'eau,
  - Type de peinture sur les murs,
  - Respect des normes d'accessibilité,
  - Aménagement paysagers, plantations, des espaces communs aux abords des constructions, type de clôtures, etc ...
  - Traitement des parties communes (éclairage, choix de matériaux, ...),
  - .....

Sur le dernier point concernant le niveau d'équipements des logements, ils seront examinés au cas par cas lors de la livraison des logements, dans le cas où le niveau d'équipement ne serait pas jugé suffisant par rapport aux objectifs fixés en phase « projet ». La Communauté d'Agglomération du Grand Dax se réserve la possibilité de ne pas accorder le solde de la subvention au bailleur social.

Le Grand Dax vérifiera également le respect des conditions d'application des barèmes figurant dans la convention public / privé en faveur du développement du logement social dans les



Landes et la maîtrise des coûts du foncier figurant en annexe du présent règlement d'intervention.

○ *Droit de réservation*

En contrepartie de l'aide octroyée, la Communauté d'Agglomération du Grand Dax demande un droit de réservation de logement.

- Cas de figure n°1 : Obtention par le bailleur social d'une subvention forfaitaire, le droit de réservation de l'agglomération du Grand Dax est fixé à 10% du programme en nombre de logements.
- Cas de figure n°2 : Le bailleur social ne bénéficie pas de la subvention forfaitaire mais obtient une garantie d'emprunt de la part de la communauté d'agglomération du Grand Dax. Le droit de réservation est fixé à 20% du programme en nombre de logement.
- Cas de figure n°3 : le bailleur social bénéficie de la subvention forfaitaire et de la garantie d'emprunt. Le droit de réservation du Grand Dax est fixé à 20 % du programme de logements (10% au titre de la subvention forfaitaire et 10% au titre de la garantie d'emprunt).

○ *Bénéficiaires*

Les subventions peuvent être accordées à :

- des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 ;
- des collectivités territoriales ou leurs groupements ;
- des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article R. 331-1.



○ *Montant des aides forfaitaires par logement*

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

(\*\*) La possibilité d'octroyer une subvention sera examinée au cas par cas pour les résidences étudiantes ou dans la mise en œuvre d'un objectif de mixité sociale au sein d'une résidence, sous réserve de l'obtention d'un agrément par les services de l'Etat.

La commune concernée par l'opération interviendra financièrement en faveur de sa réalisation, à hauteur de **10 % minimum de l'aide versée par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.**

○ *Contenu du dossier de demande d'aide*

Le dossier doit faire l'objet d'une demande écrite accompagnée des pièces suivantes :

- note descriptive de l'opération
- plan de situation et plan masse de l'opération ;
- documents présentant l'insertion du projet dans le site ;
- plan des logements.
- Notice technique précisant :
  - ✓ Étiquette d'énergie attendue ;
  - ✓ Matériaux employés pour isolation combles et murs ;
  - ✓ Mode de chauffage des bâtiments ;
  - ✓ Utilisation d'énergies renouvelables le cas échéant.
- autorisation d'urbanisme : copie de l'arrêté de permis de construire, ou de l'arrêté de non opposition à déclaration préalable ;
- copie de la décision de l'Etat relative à l'octroi de l'agrément et des éventuelles subventions ;
- délibération du Conseil d'Administration, ou de l'instance équivalente, approuvant l'opération et son plan de financement prévisionnel ;
- plan de financement prévisionnel de l'opération comportant le prix de revient prévisionnel, distinguant la charge foncière, le bâtiment, les honoraires, les études, la



- décomposition détaillée du financement (emprunts, fonds propres, et garanties d'emprunts, subventions...);
- indication des loyers de sortie par type et catégorie de financement ;
  - équilibre financier prévisionnel global de l'opération (bilans prévisionnels annualisés) ;
  - relevé d'identité bancaire ;
  - pour les VEFA, « copie du guide de préconisations » du bailleur social pour la conception des logements au promoteur.

La direction de l'Aménagement de la Communauté d'agglomération du Grand Dax se réserve le droit de demander des documents complémentaires pour permettre une meilleure compréhension du projet, le cas échéant.

## B. Le logement en acquisition-amélioration ou en démolition-reconstruction

### o *Opérations éligibles*

Les opérations pouvant bénéficier d'une aide financière concernent les acquisitions / réhabilitations ou les démolitions et reconstructions d'immeubles, en vue de créer une offre de logements locatifs sociaux.

### o *Conditions d'attribution des aides*

Toute opération de logement social doit, **préalablement** au dépôt d'un dossier de demande de subvention, avoir fait l'objet d'une **concertation**, ou à minima d'une information auprès de la direction de l'Aménagement du Grand Dax. Etant entendu que le défaut de concertation et / ou information constitue un motif de refus de la subvention. L'initiative de la réunion doit être prise par le porteur de projet.

L'opération doit avoir obtenu un agrément octroyé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (PLS, PLUS, PLAI, ...). Elle doit être située dans les secteurs stratégiques et préférentiels, identifiés dans le cadre du PLUi-H et du POA, à savoir :

- dans les communes de Dax et Saint-Paul-lès Dax, en zones urbaines définies par le PLUi-H,
- dans les communes de Narrosse et Saint-Vincent-de-Paul, en anticipation de la loi SRU sur ces territoires,
- dans les centres bourgs des communes.

Dans le cadre d'acquisition / amélioration ou de démolition /reconstruction, le niveau de performance énergétique du bâtiment, les matériaux employés, notamment pour l'isolation, le niveau d'équipement des logements seront examinés au cas par cas par le Grand Dax.

Il sera tenu compte du niveau de complexité de l'opération et des réalités économiques pour demander au porteur de projet des niveaux de performances sur les éléments sus mentionnés.



○ *Droit de réservation*

En contrepartie de l'aide octroyée, la Communauté d'agglomération du Grand Dax demande un droit de réservation de logement.

- Cas de figure n°1 : Obtention par le bailleur social d'une subvention forfaitaire, le droit de réservation de l'agglomération du Grand Dax est fixé à 10% du programme en nombre de logements.
- Cas de figure n°2 : Le bailleur social ne bénéficie pas de la subvention forfaitaire mais obtient une garantie d'emprunt de la part de la communauté d'agglomération du Grand Dax. Le droit de réservation est fixé à 20% du programme en nombre de logement.
- Cas de figure n°3 : le bailleur social bénéficie de la subvention forfaitaire et de la garantie d'emprunt. Le droit de réservation du Grand Dax est fixé à 20 % du programme de logements (10% au titre de la subvention forfaitaire et 10% au titre de la garantie d'emprunt).

○ *Bénéficiaires*

Les subventions peuvent être accordées à :

- des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 ;
- des collectivités territoriales ou leurs groupements ;
- des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article R. 331-1.

▪ *Montant des aides forfaitaires par logements*

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

(\*\*) La possibilité d'octroyer une subvention sera examinée au cas par cas dans le cas de résidence étudiante ou dans la mise en œuvre d'un objectif de mixité sociale au sein d'une résidence, sous réserve de l'obtention d'un agrément par les services de l'Etat.



La commune concernée par l'opération interviendra financièrement en faveur de sa réalisation, à hauteur de **10 % minimum de l'aide versée par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.**

- *Contenu du dossier de demande d'aide*
  - note descriptive de l'opération
  - plan de situation et plan masse de l'opération ;
  - documents présentant l'insertion du projet dans le site ;
  - plan des logements ;
  - Notice technique précisant :
    - ✓ Étiquette d'énergie attendue,
    - ✓ Matériaux employés pour isolation combles et murs,
    - ✓ Mode de chauffage des bâtiments,
    - ✓ Utilisation d'énergies renouvelables.
  - autorisation d'urbanisme : copie de l'arrêté de permis de construire, ou de l'arrêté de non opposition à déclaration préalable ;
  - copie de la décision de l'Etat relative à l'octroi de l'agrément et des éventuelles subventions ;
  - délibération du Conseil d'Administration, ou de l'instance équivalente, approuvant l'opération et son plan de financement prévisionnel ;
  - plan de financement prévisionnel de l'opération comportant le prix de revient prévisionnel, distinguant la charge foncière, le bâtiment, les honoraires, les études, la décomposition détaillée du financement (emprunts, fonds propres, et garanties d'emprunts, subventions...);
  - indication des loyers de sortie par type et catégorie de financement ;
  - équilibre financier prévisionnel global de l'opération (bilans prévisionnels annualisés) ;
  - relevé d'identité bancaire.

La direction de l'Aménagement de la Communauté d'agglomération du Grand Dax se réserve le droit de demander des documents complémentaires pour permettre une meilleure compréhension du projet le cas échéant.

## **II. La réhabilitation du parc locatif social**

La **rénovation énergétique et la réhabilitation de l'habitat social** sont destinées à améliorer les performances énergétiques du parc existant afin qu'il demeure attractif et permettre aux locataires de réaliser des économies.

Ces objectifs sont inscrits dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'Habitat (PLUi-H). Il s'agit de **l'action 8** qui préconise de « **développer des actions d'amélioration de l'habitat et lutter contre la vacance** ».



▪ *Opérations éligibles*

Sont considérées comme éligibles, les opérations de réhabilitation des logements locatifs sociaux dès lors que les travaux envisagés améliorent de manière significative les performances énergétiques, le confort, la sécurité et le cadre de vie des locataires.

▪ *Conditions d'attribution des aides*

Les aides sont accordées lorsque les travaux envisagés permettent de **franchir une classe énergétique**. L'objectif est d'atteindre, **à minima, la classe « C »** après travaux. Un bilan énergétique, avant et après travaux, devra être fourni.

Les dossiers seront analysés au cas par cas par le Grand Dax selon la complexité de l'opération et son contexte, selon les réalités économiques du projet dans le cas où les travaux permettent d'évoluer d'une ou plusieurs classes énergétiques sans atteindre la classe « c ».

▪ *Bénéficiaires*

Les subventions peuvent être accordées à :

- des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 ;
- des collectivités territoriales ou leurs groupements.

▪ *Montant des aides*

	<b>Amélioration parc locatif bailleurs sociaux et amélioration logements locatifs communaux</b>
<b>Saut d'une classe énergétique</b>	3 000 € par logement

La commune concernée par l'opération interviendra financièrement en faveur de sa réalisation, à hauteur de **10 % minimum de l'aide versée par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax**.

Les aides en faveur des logements locatifs communaux sont cumulables avec celles du Plan climat-air-énergie territorial, sous réserve du respect des performances énergétiques déterminées dans le PCAET.

▪ *Contenu du dossier de demande d'aide*

- note descriptive de l'opération présentant la localisation du projet, les travaux prévus, les matériaux employés.
- échéancier de l'opération précisant le cas échéant le dépôt de PC ou déclaration préalable, date de début des travaux et achèvement ;
- plans et détails du projet ;
- photos de l'état actuel des logements et état projeté ;



- plan de financement détaillé de l'opération approuvé par le Conseil d'Administration ou une instance équivalente, ou le Conseil Municipal dans le cas de logements communaux ;
- Classement des logements avant travaux
- évaluation de la consommation énergétique attendue après travaux ;

Un diagnostic de performance énergétique sera remis après la réalisation des travaux afin de fixer la nouvelle consommation énergétique.

La direction de l'Aménagement de la Communauté d'agglomération du Grand Dax se réserve le droit de demander des documents complémentaires pour permettre une meilleure compréhension du projet le cas échéant.

### III. Garantie d'emprunt pour des opérations de logements locatifs sociaux

- Nature des prêts éligibles

Sont éligibles les prêts contractés pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

- Conditions d'octroi de la garantie

La garantie d'emprunt concerne la production de logement locatif social neuf, en acquisition/amélioration, ou en démolition/reconstruction.

L'opérateur doit être en capacité de justifier de l'engagement des établissements bancaires pour le, ou les emprunts concernés.

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.

Le programme devra être composé à minima de 70% de PLUS et de 30 % de PLAI. Il devra également répondre aux objectifs du POA.

**Préalablement** à l'octroi de la garantie d'emprunt du Grand Dax, le porteur de projet devra justifier de l'octroi de la garantie d'emprunt du département des Landes dont les modalités d'attribution figurent dans la convention public / privé en faveur du développement du logement social dans les Landes et la maîtrise des coûts du foncier (cf annexe du présent règlement d'intervention.)

Dans le cas où une demande de garantie d'emprunt concerne un projet non connu ou identifié par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, cette dernière se réserve la possibilité de refuser la garantie d'emprunt même si le projet bénéficie de la garantie d'emprunt du Conseil Départemental des Landes.



○ *Droit de réservation*

En contrepartie de l'aide octroyée, la Communauté d'agglomération du Grand Dax demande un droit de réservation de logement.

- Cas de figure n°1 : Obtention par le bailleur social d'une subvention forfaitaire, le droit de réservation de l'agglomération du Grand Dax est fixé à 10% du programme en nombre de logements.
- Cas de figure n°2 : Le bailleur social ne bénéficie pas de la subvention forfaitaire mais obtient une garantie d'emprunt de la part de la communauté d'agglomération du Grand Dax. Le droit de réservation est fixé à 20% du programme en nombre de logement.
- Cas de figure n°3 : le bailleur social bénéficie de la subvention forfaitaire et de la garantie d'emprunt. Le droit de réservation du Grand Dax est fixé à 20 % du programme de logements (10% au titre de la subvention forfaitaire et 10% au titre de la garantie d'emprunt).
- *Nature de la garantie d'emprunt*

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax pourra accorder sa garantie d'emprunt à hauteur de **50%** pour le remboursement du ou des emprunts.

- *Accession sociale : Bail Réel Solidaire*

Ce dispositif nécessite de garantir des prêts sur du très long terme (80 ans et plus). Le Conseil Départemental des Landes accorde sa garantie d'emprunt sous conditions à hauteur de 75 % du montant emprunté.

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), 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.

- *Bénéficiaires (hors cas particulier d'opérations BRS)*
  - des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyers modérés ;
  - des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 ;
  - 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.

Les organismes mentionnés ci-dessus doivent **obligatoirement** être signataires de la « **Convention de partenariat pour le développement du logement social dans le département des Landes** » établie par le Conseil Départemental des Landes.

- *Contenu du dossier de demande d'aide*

Le dossier doit faire l'objet d'une demande écrite accompagnée des pièces suivantes :

- note descriptive de l'opération
- plan de situation et plan masse de l'opération ;
- documents présentant l'insertion du projet dans le site ;
- plan des logements ;
- étiquette d'énergie attendue ;
- copie du contrat de prêt (montant, taux, durée, ...) ;
- quotité garantie et appel à garantie ;
- modèle de délibération souhaité par l'établissement bancaire le cas échéant ;
- délibération du Conseil d'Administration ou de l'instance équivalente approuvant le recours à l'emprunt ;
- copie de la décision de l'Etat relative à l'octroi de l'agrément et des éventuelles subventions ;
- plan de financement prévisionnel de l'opération comportant le prix de revient prévisionnel, distinguant la charge foncière, le bâtiment, les honoraires, les études, la décomposition détaillée du financement (emprunts, fonds propres, et garanties d'emprunts, subventions, ...) ;
- indication des loyers de sortie par type et catégorie de financement.

La direction de l'Aménagement de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax se réserve le droit de demander des documents complémentaires pour permettre une meilleure compréhension du projet le cas échéant.



## LES AIDES EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVE

Ce volet est lié aux actions n°8 et n°9 du programme d'orientations et d'actions (POA) intitulées « Développer des actions d'amélioration de l'habitat et lutter contre la vacance » et « Programme action cœur de ville » à Dax.

### I. Programme d'Intérêt Général (PIG)

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax a mis en place un programme d'intérêt général (PIG) en faveur de l'habitat afin d'aider les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs à réaliser leurs projets d'amélioration de logements en ciblant les thématiques d'amélioration énergétique et d'adaptation au vieillissement. Ce PIG porte sur l'ensemble du territoire du Grand Dax (hors périmètre OPAH RU).

Les modalités d'application du PIG figurent dans la convention approuvée par le Conseil Communautaire en date du 18 février 2020, ainsi qu'un avenant approuvé en date du 11 juillet 2022.

### II. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU)

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax et la ville de Dax souhaitent mettre en œuvre, dans la continuité de la démarche « Action cœur de Ville », une OPAH Renouvellement Urbain afin de :

- lutter contre l'habitat dégradé et les logements insalubres (occupés et/ou vacants), en proposant des logements locatifs privés confortables à loyer maîtrisé ;
- favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique, notamment en direction des propriétaires occupants les plus modestes ;
- encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements facilitant le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie : personnes âgées et personnes handicapées ;
- favoriser l'accession à la propriété en centre ancien, en communiquant sur les mesures incitatives de requalification de l'habitat ;
- requalifier l'image du centre ancien de Dax, en lien avec l'opération de réhabilitation des façades ;
- requalifier les immeubles/îlots repérés les plus dégradés.

Les modalités d'application de l'OPAH RU figurent dans la convention approuvée par le Conseil communautaire en date du 18 novembre 2020, et son avenant approuvé en date du 8 février 2023



## **ANNEXES : convention public/privé en faveur du développement du logement social dans les Landes et la maîtrise des coûts du foncier**