



**GRAND DOLE**

Communauté d'agglomération

# Règlement des aides financières à la création de logements sociaux

# Règlement d'intervention

## Préambule :

La politique de soutien à la production de logements sociaux, issue du Programme Local de l'Habitat, adoptée par l'assemblée communautaire, doit répondre à la nécessité de développement d'une offre de logements adaptée aux besoins des ménages à revenus modestes, tout en participant au rééquilibrage de cette offre sur le territoire.

En effet, conformément à l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation, le programme local de l'habitat 2018/2023 définit pour 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Par ailleurs, l'instance de suivi de la programmation de logements sociaux sur le territoire, la Commission Intercommunale du Logement (CIL) pour le territoire du Grand Dole, installée le 29 mai 2019, définit en effet :

- Les objectifs en matière d'attributions de logements sociaux sur le patrimoine locatif social ;
- Les modalités de relogement dans diverses situations : DALO, renouvellement urbain...
- Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires des droits de réservation.

Les éléments issus du diagnostic social sur les 3993 logements sociaux du territoire, font apparaître que 83% d'entre eux sont situés sur la Ville de Dole et 1/3 concentrés sur le quartier des Mesnils Pasteur. Sur les 47 communes du territoire, 23 d'entre elles disposent de logements sociaux.

Si le parc social est composé à 75% de T3 et T4, 54% des locataires sont des personnes seules ou vivant en couple, soulignant l'inadaptation des logements à la structure familiale de ses occupants et accentuant le principe de sous-occupation du parc.

Les petits logements (T1 et T2), ne représentent que 18% de l'ensemble, quand 62% des demandes ciblent des T2-T3.

Les attributions de logements représentent 40% des demandes exprimées annuellement sur le territoire et concernent majoritairement les familles monoparentales et les familles avec enfants pour des logements de type T3-T4 et T5. Les attributions sur des petites typologies de logement restent insuffisantes au regard des besoins.

Le Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET) adopté par la Communauté d'Agglomération du Grand Dole le 27 juin 2019, décline sur son territoire, les objectifs environnementaux à atteindre, notamment sur la diminution de Gaz à Effet de Serre, la réduction de la consommation des énergies fossiles, l'augmentation des énergies renouvelables, et amélioration de la qualité de l'air.

Six axes stratégiques ont été définis avec notamment la rénovation énergétique des bâtiments et plus spécifiquement, les logements sociaux puisque 150 logements ont été réhabilités selon les axes déterminés dans le PCAET. Les objectifs étaient de réduire la quantité de logements vacants, limiter l'étalement urbain, augmenter la résilience des logements, réduire les consommations et la pollution de l'aire ainsi que les GES.

Le Plan mobilité de la Communauté d'Agglomération a quant à lui pour objet, de développer le territoire de manière cohérente en lien avec l'activité commerciale, les pôles d'emploi pour une répartition de l'habitat social cohérente.

## Objectifs :

Le présent règlement a pour objectif de définir les modalités d'attribution et le montant des aides financières accordées par la Communauté d'Agglomération du Grand Dole au titre de sa politique en faveur du logement social, et au regard des éléments fournis ci-dessus.

Elles devront bien sûr tenir compte sur le territoire :

- De l'implantation des logements existants ;
- Des types de logements demandés ;
- Des lieux demandés ;
- Des bassins de vie économiques et culturels ;
- Des moyens de locomotion existants.

Les objectifs ainsi fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) sont les suivants :

1. Favoriser un développement résidentiel durable et de qualité par :
  - Une relance de la construction de logements dans le cœur de l'agglomération ;
  - Une utilisation des potentialités offertes dans le parc existant, par un recyclage du bâti en centres-bourgs, une réhabilitation du parc vacant ;
  - La création de nouveaux logements.
2. Réinvestir les logements énergivores pour en accroître l'attractivité :
  - Accentuer la réhabilitation du parc social.
3. Accompagner les évolutions démographiques par :
  - Une adaptation du parc à la perte d'autonomie, et adaptés au 3<sup>ème</sup> Age.
  - Un rééquilibrage du parc de logements en faveur des logements de taille intermédiaire, de qualité ;
4. Piloter et animer la politique intercommunale de l'habitat :
  - Recentrer les actions déjà existantes dans le PLH (neuf, acquisition-amélioration) pour davantage de cohérence avec les orientations du PLUi : Transformation d'usage en centres-bourgs, réhabilitation et conventionnement du parc vacant, mutations de logements sous occupés ;
  - Mieux cibler les opérations de constructions neuves accompagnées : priorité aux opérations en dent creuse, voir avec recyclage foncier dans le cœur d'agglomération, pour limiter la consommation foncière et favoriser la mixité dans le tissu existant et prévenir la mise en concurrence potentielle entre les opérations ;
  - Augmenter l'effort sur les opérations en acquisition-amélioration pour aller vers plus de qualité énergétique des rénovations ;
  - Intervenir sur le bâti social existant : aide à la rénovation du patrimoine des bailleurs sociaux.
  - Initier des actions nouvelles en faveur de publics dont le besoin est clairement exprimé :
  - Accompagner la rénovation du foyer de jeunes travailleurs ;
  - Accompagner la production d'une offre nouvelle à destination des seniors et ou public fragile.

Les aides de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole **ne sont pas de droit**, et doivent faire l'objet d'une demande selon les modalités décrites dans le présent règlement.

Les instances communautaires décident de leur opportunité et **de leur attribution définitive au cas par cas**.

Les aides sont octroyées **dans la limite des crédits inscrits annuellement** au budget de la Communauté d'Agglomération.

Le présent règlement pourra être révisé en fonction des évolutions législatives, des révisions éventuelles du PLH ou de nouvelles orientations souhaitées par les instances communautaires.

### **Article 1 – Opérations éligibles**

Sont éligibles au dispositif d'aide à la création de logements sociaux, sur le territoire communautaire, les opérations suivantes :

- Les constructions neuves inscrites dans la programmation annuelle du délégataire des aides à la pierre ;
- Les opérations d'acquisition –amélioration ;
- Les opérations de création par transformation d'usage ;
- Les opérations de réhabilitation communale ;
- Les opérations d'accession à la propriété ;
- Les opérations d'habitat adapté à la sédentarisation des gens du voyage.

Les opérations de construction ou réhabilitation de structures collectives (résidence sociale, Foyer-logement, hébergement, etc...) n'entrent pas dans ce régime d'aide. Les possibilités et modalités de financement de telles opérations pourront être examinées individuellement.

### **Article 2 – Recevabilité d'un dossier**

Le demandeur devra adresser à la collectivité le formulaire de demande de subvention, accompagné de l'ensemble des pièces mentionnées dans le document. D'autre part, les travaux ne devront pas être démarrés à la date de dépôt du dossier, exception faite pour les demandes d'avances.

Tout dossier incomplet ne sera pas instruit.

### **Article 3 – Accord de subvention**

Tout accord de subvention est soumis à l'avis préalable de l'autorité compétente. Les subventions engagées par la Communauté d'Agglomération du Grand Dole sont conformes à la délibération du 21 septembre 2023, dans la limite des crédits votés à cet effet par la collectivité.

Toute modification de projet intervenant après l'accord de la collectivité devra impérativement être notifiée à la Communauté d'Agglomération du Grand Dole.

**Chaque demande est étudiée individuellement en fonction des critères prédéfinis et des possibilités financières. Les budgets sont fongibles entre eux. La Communauté d'Agglomération se réserve le droit de refuser toute demande de subvention.**

### **Article 4 – Versement de la subvention**

La subvention sera versée sur présentation du décompte général et définitif de l'opération, ainsi que, si nécessaire, des informations permettant pour chaque logement d'évaluer le niveau de performance énergétique après travaux, ainsi que son gain. Une demande d'acompte peut être envisagée si aucune demande d'avance n'a été déposée.

Une demande d'avance avant le début des travaux, pourra être faite à hauteur de 80 % du montant de la subvention. Dans ce cadre, le demandeur devra adresser à la collectivité le formulaire de demande de subvention, accompagné de l'ensemble des pièces mentionnées dans le document.

Le versement du solde sera soumis aux conditions de l'article précédent.

## LA CONSTRUCTION NEUVE

**Objet** Opération de construction nouvelle de logements locatifs sociaux, s'inscrivant dans la programmation annuelle du délégataire des aides à la pierre, répondant aux normes thermiques et environnementales en vigueur.

---

**Bénéficiaires**

- Les organismes de logements sociaux de type Office Public de l'Habitat (OPH) ou Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH)
- Entreprises Publiques Locales (SEM, SPL, etc.) ayant pour objet statutaire la création de logements

---

**Agréments**

- Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
- Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I)
  
- Les prêts PLS exclusivement sur la ville de Dole

---

**Critères additionnels**

4 Critères retenus :

a) Construction en zone B2 mais majoritairement sur les typologies des logements intermédiaires (T1, T2, T3), avec un maximum de 20% de T4 ou plus. **Attention, mixité des typologies obligatoire ;**

b) Construction en zone C/5 (80 % des Grands Dolois sont éligibles aux logements sociaux) sur les communes de Saint Aubin, Rochefort sur Nenon, Le Deschaux, Moissey, Parcey, Damparis, Tavaux, Champvans, Sampans, Gevry, Jouhe, Abergement la Ronce ; Des opérations particulières pourront être étudiées au cas par cas sur les autres communes de l'Agglomération et toujours sur les critères définis en a) et c) ;

c) Opération en renouvellement urbain, recyclage foncier, dent creuse, densification urbaine sur toute l'Agglomération ;

d) Construction en secteur « Action Cœur de Ville » de Dole mais uniquement en recyclage foncier ;

**Dans tous les cas**, les opérations comportant un nombre de logement supérieur ou égal à quatre devront obligatoirement comporter 30 % de logements financés en PLA-I (arrondi au nombre entier le plus proche).

---

**Financements**

- 4 500 € par logement pour les opérations en recyclage foncier, construction en zone C/5, zone B2 ;
- 5 000 € pour les opérations en secteur, Action Cœur de Ville. Carte du périmètre en vigueur lors de l'attribution de l'aide.
- 3 000 € maximum pour les PLS sur la Ville de Dole

## L'ACQUISITION-AMELIORATION

**Objet** Opération de création de logements locatifs sociaux par amélioration d'un logement existant non conventionné ou par un changement d'usage.

Ces opérations pourront notamment être réalisées par acquisition-amélioration, bail emphytéotique, bail à réhabilitation.

---

**Bénéficiaires**

- Les organismes de logements sociaux de type Office Public de l'Habitat (OPH) ou Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH)
- Les communes
- Association agréée, conformément à l'article L.365-2 du CCH

---

**Agréments**

- Prêt Locatif à Usage Social – PLUS
- Prêt Locatif Aidé d'Intégration – PLAI
- Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale – PALULOS – Communale

- Les prêts PLS exclusivement sur le périmètre Action Cœur de ville sur la Ville de Dole

**Critères  
additionnels**

2 Critères retenus :

- a) Réhabiliter les cœurs de village ou certains bâtiments privés ou communaux car laissés à l'abandon (demande forte des élus), pour développer l'offre locative sociale en milieu rural ;
- b) Accompagner les opérations en secteur « Action cœur de ville » de Dole car actions souvent onéreuses et accompagnées d'exigences de l'ABF ;

Dans tous les cas :

L'amélioration du logement devra justifier d'un gain énergétique supérieur à 30 % entre la situation initiale et la situation finale ;

Le logement après travaux devra présenter une consommation énergétique ne devant pas excéder 230 kWhEP/m<sup>2</sup>.an (classe D de l'étiquette énergie).

---

**Financements**

- 4 500 € pour les cœurs de villages sur l'ensemble de l'Agglomération ;
- 5 500 € pour le périmètre Action Cœur de Ville de Dole. Carte du périmètre en vigueur lors de l'attribution de l'aide.

## LA CREATION PAR REHABILITATION

<b>Objet</b>	Opération de création de logements locatifs sociaux par amélioration d'un logement communal vacant.
<b>Bénéficiaires</b>	- Les communes membres de l'EPCI
<b>Agréments</b>	- Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale – PALULOS – Communale
<b>Critères additionnels</b>	L'amélioration du logement devra justifier d'un gain énergétique supérieur à 30 % entre la situation initiale et la situation finale. Le logement après travaux devra présenter une consommation énergétique ne devant pas excéder 230 kWhEP/m <sup>2</sup> .an (classe D de l'étiquette énergie).
<b>Financements</b>	3 000 € euros maximum par logement

## L'HABITAT ADAPTE AUX GENS DU VOYAGE

<b>Objet</b>	<p>Entrent dans cette catégorie les opérations de création de logements adaptés à la sédentarisation des gens du voyage.</p> <p>Ces habitations doivent permettre de concilier les commodités d'un habitat traditionnel (sanitaires, cuisine, pièce de vie) avec le mode de vie culturel des gens du voyage (proximité de la caravane).</p>
<b>Bénéficiaires</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Les organismes de logements sociaux de type Office Public de l'Habitat (OPH) ou Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH)</li><li>- Association agréée, conformément à l'article L.365-2 du CCH</li></ul>
<b>Agréments</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Prêt Locatif Aidé d'Intégration – PLAI</li></ul>
<b>Critères additionnels</b>	<p>Accompagnement social renforcé, critère imposé par l'Etat pour l'habilitation sociale des logements.</p>
<b>Financements</b>	<p>4 500 euros par logement.</p>



# Action CŒUR DE VILLE

## SECTEURS D'INTERVENTION PRIORITAIRE

