



REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES FINANCIERES
DE SAINT-LOUIS AGGLOMERATION
EN FAVEUR DU LOGEMENT

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	3
DISPOSITIONS GENERALES	5
SUBVENTION POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	11
PRIME POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DE TYPE 1 ET 2.....	15
PRIME DE SOUTIEN A L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE.....	18
SUBVENTION POUR LA REALISATION D'ETUDES PREALABLES A L'ENGAGEMENT DE TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE AU SEIN DE COPROPRIETES FRAGILES.....	21
SUBVENTION POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE REHABILITATION ELIGIBLES AU PROGRAMME « HABITER MIEUX SERENITE »	23
SUBVENTION POUR L'ENGAGEMENT DE TRAVAUX DE REHABILITATION ELIGIBLES AU PROGRAMME « CLIMAXION »	25
PRIME DE SORTIE DE VACANCE DE LONGUE DUREE	27
GARANTIE D'EMPRUNT EN FAVEUR DE L'HABITAT SOCIAL.....	29
RECAPITULATIF DES AIDES ALLOUEES PAR SAINT-LOUIS AGGLOMERATION.....	31
GLOSSAIRE	33

PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération des Trois Frontières (CA3F) a approuvé son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) le 14 décembre 2016. Celui-ci a été mis en révision le 25 octobre 2017 pour prendre en compte le nouveau périmètre communautaire, à savoir celui de Saint-Louis Agglomération¹.

Document de programmation, le PLH définit, sur la base d'un diagnostic du territoire, des enjeux et orientations vers lesquelles tendre en matière d'habitat dans les six années à venir pour accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel. Il détaille aussi les divers outils à mobiliser ou créer pour y parvenir.

Ainsi, compte tenu de la forte dynamique du territoire et des tensions qui pèsent sur les marchés fonciers et immobiliers locaux, les orientations suivantes ont été arrêtées :

- poursuivre le développement mais de façon maîtrisée et orienter le développement résidentiel
- développer des offres neuves financièrement abordables
- maîtriser la consommation foncière et passer d'une logique de développement « subi » à « maîtrisé »
- entretenir et faire mieux fonctionner le parc
- garantir l'accès et le maintien au logement pour tous
- faire vivre le PLH.

A travers sa politique de l'habitat, Saint-Louis Agglomération entend également promouvoir une démarche de développement durable, conciliant des préoccupations à la fois :

- économiques, par une intervention publique aidant les opérateurs publics et privés à réaliser leur projet et soutenant ainsi la filière professionnelle du bâtiment
- solidaires, par une volonté de diversification et de rééquilibrage de l'offre résidentielle à l'échelle de l'agglomération et une incitation à l'amélioration de la qualité du parc immobilier
- environnementale, par la promotion des dispositifs visant une meilleure performance énergétique, en lien avec la démarche de labellisation Cit'ergie engagée.

A cet effet, la Communauté d'Agglomération a prévu d'attribuer des subventions pour :

- la production de logements locatifs sociaux (construction neuve, acquisition – amélioration, acquisition en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), conventionnement ANAH²)
- le développement de logements locatifs sociaux de type 1 et 2
- l'accession sociale à la propriété
- l'amélioration et la rénovation énergétique du parc privé (copropriétés privées et logements individuels) et du parc public
- la sortie de vacance de longue durée.

De plus, Saint-Louis Agglomération assure la garantie à 100 % d'emprunts pour des opérations comprenant des logements locatifs sociaux.

¹ *Etablissement Public de Coopération Intercommunale créé le 01/01/2017 dans le cadre de la fusion de la CA3F avec les Communautés de Communes du Pays de Sierentz et de la Porte du Sundgau.*

² *Agence Nationale de l'Habitat*

ARTICLE 1 : OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de préciser les conditions et modalités d'attribution des aides financières de Saint-Louis Agglomération en faveur du logement, tel que défini dans sa politique de l'habitat.

ARTICLE 2 : PERIMETRE CONCERNE

Les opérations soutenues financièrement par Saint-Louis Agglomération doivent être réalisées dans l'une de ses communes membres.

ARTICLE 3 : PROCEDURE D'INSTRUCTION ET D'ATTRIBUTION DES DEMANDES DE SUBVENTION

3-1- dépôt des dossiers de demande de subvention et de garantie d'emprunt

En amont au dépôt d'une demande de financement ou de garantie d'emprunt, il est conseillé de prendre contact avec le service « Habitat » de Saint-Louis Agglomération afin de s'assurer de son éligibilité au(x) dispositif(s) mis en place par la Communauté d'Agglomération.

Chaque demande doit faire l'objet d'un dossier transmis en un exemplaire à Saint-Louis Agglomération à l'adresse suivante :

M. le Président de Saint-Louis Agglomération
Service Habitat
Place de l'Hôtel de Ville
CS 50199
68305 SAINT-LOUIS CEDEX.

Le dossier doit être accompagné de documents décrivant les caractéristiques de l'opération pour laquelle un financement est demandé. La liste détaillée des pièces à fournir est indiquée dans la fiche descriptive de la subvention sollicitée (cf pages suivantes).

Saint-Louis Agglomération se réserve la possibilité de demander des pièces complémentaires, depuis le début de l'instruction du dossier jusqu'à la clôture de l'opération.

Sauf cas particulier accepté par Saint-Louis Agglomération, le dossier complet devra parvenir au service « Habitat » avant le démarrage de l'opération.

En retour à chaque dossier déposé, Saint-Louis Agglomération transmettra à l'opérateur un accusé de réception.

3-2- instruction des dossiers

Le service « Habitat » de Saint-Louis Agglomération est chargé de l'instruction des dossiers et de leur suivi technique tout au long de la procédure, depuis la première demande adressée par l'opérateur jusqu'au terme de la convention de financement.

Il est l'interlocuteur privilégié de l'opérateur sollicitant une aide financière à Saint-Louis Agglomération.

3-3- attribution des aides de Saint-Louis Agglomération

La Commission « Habitat » de Saint-Agglomération est informée pour avis sur chaque dossier complet.

Le Conseil de Communauté de Saint-Louis Agglomération prend la décision attributive (formalisée par une délibération).

Il est rappelé que les subventions accordées par Saint-Louis Agglomération :

- ne sont pas de droit. Elles doivent faire l'objet d'une demande écrite avec dépôt d'un dossier complet, conformément aux modalités décrites dans le présent règlement. Le Conseil de Communauté est souverain pour juger de l'opportunité des décisions de financement qui lui sont soumises.
- doivent être utilisées pour les finalités qui ont justifié leur attribution.
- sont accordées dans la limite des crédits inscrits annuellement au budget de la Communauté d'Agglomération et dans la limite des objectifs inscrits dans le PLH. S'il reste des fonds non utilisés, Saint-Louis Agglomération se réserve le droit de les affecter à des opérations particulières, cohérentes par rapport à sa politique de l'habitat.
- sont (sauf cas dérogatoire), pour les aides à caractère social, subordonnées à l'obtention des aides financières de l'Etat ou de l'ANAH et/ou, pour celles s'inscrivant dans le cadre du programme Climaxion, conditionnées à l'obtention d'une aide de la Région Grand Est ou de l'Union Européenne. Les aides de SLA viennent en contribution à l'équilibre final de l'opération, une fois déduite la totalité des aides et abondements.
- sont, selon leur vocation, complémentaires ou indépendantes d'autres sources de financement mobilisables. De même, plusieurs aides de Saint-Louis Agglomération sont cumulables. Ex : subventions pour la production de logements locatifs sociaux cumulables avec la prime pour la production de petits logements locatifs sociaux de type 1 et 2 et/ou la prime de sortie de vacance de longue durée.

La décision prise concernant chaque dossier de demande de financement sera notifiée par écrit à son dépositaire.

3-4- convention d'attribution

Si la demande de financement est acceptée par le Conseil de Communauté, son bénéficiaire recevra une lettre de notification indiquant la nature et le montant de la subvention accordée. Une copie de la délibération prise par le Conseil de Communauté sera jointe au courrier ainsi qu'un projet de convention de subventionnement³.

Ce dernier, établi en deux exemplaires, précisera, entre autres, la nature et/ou le montant de la subvention allouée ainsi que les engagements et obligations de chacune des parties signataires. Ces deux exemplaires devront être signés par le représentant légal du bénéficiaire de l'aide puis être retournés à Saint-Louis Agglomération afin d'être signés par le Président de Saint-Louis Agglomération ou son représentant. Un exemplaire signé par les deux parties sera transmis au bénéficiaire de l'aide et l'autre sera gardé par la Communauté d'Agglomération.

3-5- commencement d'exécution de l'opération

³ Ne concerne pas la subvention allouée dans le cadre du programme « Habiter Mieux Sérénité »

A l'exception des opérations ayant obtenu de Saint-Louis Agglomération une autorisation pour démarrage anticipé, les opérations commencées avant le dépôt du dossier de demande ne pourront pas être financées.

Il est souligné qu'un accord pour démarrage anticipé ne préjugera en rien de la décision finale relative au financement.

Sauf cas particulier, l'opération subventionnée devra être commencée avant le 31 décembre de l'année N+1 suivant la notification d'attribution de l'aide de Saint-Louis Agglomération sous peine de rendre nulle et sans effet la décision. Dans ce cas, l'opération devra faire l'objet d'une nouvelle demande de financement auprès de Saint-Louis Agglomération. Une demande de prorogation de délai, à condition d'être justifiée, pourra être adressée, par courrier recommandé avec accusé de réception, à Saint-Louis deux mois avant l'expiration dudit délai. Sa recevabilité sera laissée à l'appréciation de Saint-Louis Agglomération. La décision prise fera l'objet d'une réponse écrite au bénéficiaire et selon sa nature, d'une modification de la convention d'attribution.

3-6- achèvement de l'opération

Sauf circonstances particulières, justifiées par l'opérateur et acceptées par Saint-Louis Agglomération, l'opération aidée devra être achevée :

- dans les 48 mois à compter de l'ordre de service de démarrage (ou pièce équivalente) pour les opérations financées en PLAI⁴/PLUS⁵/PLS⁶
- dans les 24 mois à compter de la date de signature de la convention avec l'ANAH pour les opérations de logements en conventionnement social ou très social (bailleurs privés) avec travaux.
- Pour les autres aides, se reporter à leur réglementation propre.

Une demande de prorogation de délai, à condition d'être justifiée, pourra être adressée, par courrier recommandé avec accusé de réception, à Saint-Louis Agglomération deux mois avant l'expiration dudit délai. Sa recevabilité sera laissée à l'appréciation de Saint-Louis Agglomération. La décision prise fera l'objet d'une réponse écrite au bénéficiaire et selon sa nature, d'une modification de la convention d'attribution.

A défaut de respecter les délais impartis, l'opération sera considérée comme inachevée. La convention deviendra caduque et Saint-Louis Agglomération pourra demander le remboursement des aides déjà versées.

3-7- modification de l'opération soutenue

Toute modification substantielle de l'opération aidée (nombre et typologie des logements, calendrier de livraison, plan de financement, notamment) de nature à affecter le montant de la subvention allouée et son calendrier de paiement, devra être notifiée à Saint-Louis Agglomération par courrier en recommandé avec accusé de réception dans un délai de deux mois à compter de sa survenance.

Saint-Louis Agglomération se réserve le droit ou non de maintenir la subvention et d'en définir les nouvelles modalités d'attribution

3-8- Contrôle

4 Prêt Locatif Aidé d'Intégration

5 Prêt Locatif à Usage Social

6 Prêt Locatif Social

Saint-Louis Agglomération pourra procéder à tout contrôle ou investigation qu'elle jugera utile sur site et/ou sur pièces pour s'assurer du respect des engagements pris par le bénéficiaire de l'aide allouée par Saint-Louis Agglomération.

ARTICLE 4 : MODALITES DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS

Il est rappelé que les aides de Saint-Louis Agglomération sont attribuées au titre de sa politique de l'habitat et dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

Les conditions et modalités d'attribution et de versement des aides de Saint-Louis Agglomération sont précisées dans un courrier de notification et/ou une convention signée par le Président de Saint-Louis Agglomération et le bénéficiaire des aides (ou leurs représentants respectifs).

Modalités générales

Le paiement de chaque subvention (sauf cas dérogatoires et les aides allouées pour une opération conventionnée sans travaux, les primes de soutien à l'accession sociale à la propriété, les aides accordées dans le cadre du programme « Habiter Mieux » et en faveur des copropriétés fragiles au sens de l'ANAH, qui s'engagent dans un projet de rénovation énergétique) interviendra sur demande écrite du bénéficiaire et lui sera versée en deux fois, comme suit :

- Un acompte correspondant à 50% de la subvention allouée sera versé au commencement des travaux. Ce versement sera conditionné d'une part à la signature de la convention d'attribution entre Saint-Louis Agglomération et le bénéficiaire et d'autre part à la transmission par ce dernier de l'une des pièces suivantes (à définir selon la nature de l'opération financée) :
 - Pour les opérations avec travaux : copie de l'ordre de service de commencement des travaux ou de la déclaration d'ouverture de chantier
 - Pour les opérations en VEFA : copie de l'acte notarié de vente accompagné de l'état d'avancement des travaux délivré par le vendeur lors de l'appel de fonds correspondant au minimum au démarrage du gros œuvre.
- Le solde, soit les 50% restants, à l'achèvement de l'opération après transmission des pièces suivantes (à définir selon la nature de l'opération financée) :
 - La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) ou Procès-Verbal de livraison / état des lieux de remise des clés en cas de VEFA
 - Un Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
 - Le plan de financement définitif
 - Le bilan final d'exploitation
 - Le montant définitif des loyers
 - Le cas échéant, la convention de réservation de logements (pour les subventions en faveur de la production de logements locatifs sociaux et les garanties d'emprunt – se reporter à l'article 5)
 - Dans la mesure du possible, une copie de la preuve du respect de l'obligation de publicité (détails précisés à l'article 6 du présent règlement).

Cas particuliers :

- S'agissant des opérations conventionnées avec l'ANAH sans travaux, la subvention sera versée en une seule fois sur présentation des pièces suivantes :
 - Une copie de la convention avec l'Etat portant engagement du bailleur pour un niveau de loyer social ou très social

- Une copie du(es) bail(baux)
 - Un Diagnostic de Performance Energétique (DPE).
- Pour la prime de soutien à l'accession sociale à la propriété, le paiement interviendra à compter de la livraison du(es) logement(s) et dans un délai maximum de 18 mois à compter de la DAACT, sur présentation des pièces justificatives suivantes :
- DAACT ou document équivalent certifiant l'achèvement des travaux
 - La production d'une attestation du notaire, par logement attribué, mentionnant :
 - Le numéro de lot
 - Le type de logement
 - Le(s) nom(s) et prénom(s) de(s) accédant(s)
 - La composition familiale
 - La qualité de primo-accédant de l'acquéreur
 - Un plan de financement global et détaillé de l'opération
 - Le prix de vente
 - Le montant détaillé de la redevance
 - La date de signature du contrat.

En appui, il est demandé de fournir un modèle de contrat de location-accession.

- Un Diagnostic de Performance Energétique (DPE).
- Pour les subventions complémentaires aux aides de l'ANAH allouées dans le cadre du programme « Habiter Mieux Sérénité », le versement sera effectué en une fois, après le versement de l'aide de l'ANAH, et sur demande écrite accompagnée d'une copie d'un document attestant du versement de la subvention de l'ANAH.
- Pour les subventions en faveur des copropriétés fragiles (au sens de l'ANAH) qui s'engagent dans un projet de rénovation énergétique, le versement sera effectué en une fois, après la signature d'une convention entre Saint-Louis Agglomération et le syndic habilité par le syndicat de copropriétaires.

A la clôture de l'opération, Saint-Louis Agglomération procédera à l'analyse du bilan définitif de l'opération. Au regard des pièces justificatives reçues, en cas de diminution de plus de 10 % du prix de revient par rapport au prix de revient prévisionnel, elle se réserve la possibilité d'ajuster l'aide communautaire à la baisse, proportionnellement à la diminution constatée et au coût réel des travaux.

Si l'opération réalisée se révélait non conforme au dossier initialement instruit (nombre et type de logements par exemple) ou si le porteur de projet se révélait incapable de fournir l'une des pièces justificatives, le solde de la subvention ne pourrait pas être versé et l'acompte initial de 50% devrait être restitué pour tout ou partie.

ARTICLE 5 : DROITS A RESERVATION

En contrepartie de l'aide accordée (subvention pour la production de logements locatifs sociaux ou garantie d'emprunt), Saint-Louis Agglomération pourra demander à bénéficier d'un droit à réservation de logements dans l'opération aidée selon des modalités définies avec le bénéficiaire de l'aide communautaire.

A défaut de logements mobilisables dans le programme aidé, des droits de réservation dans le parc existant du bailleur et situé dans le périmètre de compétence de Saint-Louis Agglomération pourront être recherchés. Ces réservations seront mises à disposition de la commune d'implantation de l'opération aidée. Celle-ci pourra proposer des candidatures.

Une convention identifiant les logements concernés par les droits de réservation et définissant les modalités pratiques de la mise en œuvre de ces droits de réservation sera signée entre les

parties prenantes et sera transmise à Saint-Louis Agglomération au plus tard au moment de la demande de paiement du solde de la subvention.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DE PUBLICITE

Chaque opération subventionnée est, sauf dérogation particulière acceptée par Saint-Louis Agglomération, astreinte à obligation de publicité.

Le bénéficiaire d'une subvention s'engage à mentionner le concours financier de Saint-Louis Agglomération par tout moyen approprié.

Ainsi, par exemple, l'aide de Saint-Louis Agglomération doit être mentionnée dans tout support d'information et de communication faisant référence à l'opération, comme en tout lieu en ayant bénéficié (panneau de chantier par exemple).

De plus, Saint-Louis Agglomération devra être associée et représentée en cas de manifestation ou inauguration concernant la réalisation faisant l'objet d'une subvention de sa part. A cet effet, le logotype et la charte graphique pourront être transmis sur simple demande.

ARTICLE 7 : ENTREE EN VIGUEUR DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a été approuvé par le Conseil de Communauté de Saint-Louis Agglomération le 28 juin 2017 sur la base de l'avis favorable de la Commission « Habitat » en date de 13 juin 2017.

Il a été modifié par délibération en date du 18 décembre 2019 sur avis favorable de la Commission « Habitat » réunie le 26 novembre 2019.

Il entre en vigueur dès lors que la délibération du Conseil de Communauté est devenue exécutoire.

ARTICLE 8 : VALIDITE DU PRESENT REGLEMENT

La durée de validité du présent règlement est liée à celle de la politique de l'habitat de SLA, définie entre autres dans son PLH.

ARTICLE 9 : MODIFICATION DU PRESENT REGLEMENT

Saint-Louis Agglomération se réserve la possibilité de réviser à tout moment ce règlement.

De plus, elle procédera annuellement à une analyse des dossiers subventionnés et pourra modifier certaines clauses du règlement en conséquence.

ARTICLE 10 : RECOURS ET CONTENTIEUX

Toute contestation ou contentieux pouvant naître de l'application du présent règlement sera porté(e) devant le Tribunal Administratif de Strasbourg.

CONDITIONS D'ELIGIBILITE

1- Opérations éligibles

Saint-Louis Agglomération destine cette intervention financière à la production d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux par :

- construction (financés par du PLAI / PLUS / PLS⁷),
- acquisition en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement)
- acquisition / amélioration
- démolition / reconstruction
- conventionnement avec l'ANAH de logement(s) locatif(s) privé(s) en loyer social ou très social, avec ou sans travaux.

Les opérations subventionnées devront contribuer à la réalisation des orientations stratégiques du PLH.

Une priorité sera donnée aux opérations réalisées dans les communes soumises à une obligation de rattrapage en matière de logements sociaux au regard de l'article 55 de la loi SRU.

2- Conditions préalables requises

L'opération doit avoir obtenu un agrément au titre de la programmation des aides publiques à la pierre ou fait l'objet d'un accord de l'ANAH pour son conventionnement.

L'opération de construction ou d'acquisition doit également avoir fait l'objet d'un accord préalable de la commune où elle est implantée. Aucune contrepartie communale n'est en revanche exigée pour l'attribution des subventions de Saint-Louis Agglomération. Toutefois, les communes sont fortement encouragées à participer aux opérations.

L'opération ne doit pas avoir commencé. Toutefois, sur demande écrite et justifiée de l'opérateur, une autorisation de commencement anticipé des travaux pourra être acceptée par la Communauté d'Agglomération dès le dépôt du dossier. Elle ne préjugera pas de la décision prise par le Conseil de Communauté.

L'opération doit être conforme aux règles de construction définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation et répondre aux exigences réglementaires de décence. Les travaux doivent être réalisés par des professionnels.

En lien avec la démarche de labellisation Cit'ergie, Saint-Louis Agglomération sera attentive à la prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'habitat. A minima, les opérations financièrement aidées devront respecter la réglementation thermique RT en vigueur. Pour cela, l'opérateur est libre d'appliquer les solutions techniques de son choix (y compris en ayant recours à des certifications ou labels visant le même objectif) sous réserve de produire les pièces attestant de la conformité des résultats.

⁷ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

3- Bénéficiaires potentiels

Les bénéficiaires sont :

- les bailleurs sociaux (opérateurs privés ou publics), les SEM (Société d'Economie Mixte), les associations ou organismes agréés à vocation sociale, les communes qui réalisent des opérations disposant d'un agrément de l'Etat
- les personnes physiques ou morales (pour les PLS et les opérations conventionnées).

MONTANT DES AIDES

Le montant de la (des) subvention(s) allouée(s) par Saint-Louis Agglomération est calculé sur la base :

- des crédits annuels disponibles, leur programmation étant effectuée par ordre de réception des dossiers complets
- des montants forfaitaires suivants :

Type de logement	Montant de la subvention en € par logement
PLAI ou conventionné très social ANAH	2 000 €
PLUS ou conventionné social ANAH	1 500 €
PLS	1 500 €

Saint-Louis Agglomération se donne la possibilité de revoir ces plafonds.

Il est possible de cumuler les subventions pour la production de logements sociaux avec d'autres subventions allouées par Saint-Louis Agglomération : ex : prime pour la production de petits logements locatifs sociaux de type 1 et 2 et/ou prime de sortie de vacance de longue durée.

Il est rappelé que l'aide de la Communauté d'Agglomération :

- est subordonnée à l'obtention des agréments de l'Etat ou conventionnements de l'ANAH.
- vient en contribution à l'équilibre final de l'opération, une fois déduite la totalité des aides et abondements.

PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

En cas de cumul avec une autre subvention (ex : prime pour la production de logements locatifs sociaux de type 1 et 2 et/ou la prime de sortie de vacance de longue durée), ne transmettre qu'une seule fois les mêmes pièces demandées et ajouter les pièces complémentaires. Intégrer les différentes aides (en les distinguant) dans le calcul de la subvention demandée.

Pour les opérations financées par du PLAI, PLUS, PLS :

- Une lettre de demande de subvention datée et signée par le maître d'ouvrage de l'opération. Elle doit notamment préciser les coordonnées du demandeur, l'objet de sa demande, l'adresse des logements pour lesquels une aide est demandée et le montant du financement demandé en fonction du nombre et type de logements concernés.

- Une note de présentation de l'opération comprenant :
 - o Un descriptif des grandes caractéristiques du projet, avec si possible des plans, esquisses, croquis et/ou coupes. Il s'agit notamment de préciser :
 - la nature de l'opération (construction, acquisition / amélioration, acquisition en VEFA,...)
 - le type d'habitat : individuel pur, groupé, collectif
 - le nombre total de logements prévus et le nombre de logements locatifs sociaux éligibles au dispositif communautaire
 - la typologie des logements par taille et nature de financement (PLUS, PLAI, PLS) accompagnés des loyers prévisionnels
 - le cas échéant, la nature des surcoûts d'opération (foncier, VRD, etc)
 - o Un plan de situation et un plan masse localisant très clairement l'opération sur le ban communal
 - o Le calendrier prévisionnel de l'opération (date indicative de dépôt du permis de construire, date prévisionnelle de démarrage des travaux, date prévisionnelle de livraison des logements, ...) et une attestation sur l'honneur de son non-commencement (sauf dérogation acceptée par Saint-Louis Agglomération)
 - o Le coût prévisionnel de l'opération
 - o Le plan de financement prévisionnel de l'opération faisant apparaître toutes les subventions et prêts et la part d'autofinancement
 - o Si possible, les décisions de financement déjà obtenues et à défaut les demandes écrites de co-financement. **Pour que le dossier puisse être présenté au Conseil de Communauté, la décision d'agrément et, si concerné, de financement de l'Etat doit impérativement avoir été transmise à Saint-Louis Agglomération.**
 - o Le justificatif de la disponibilité ou propriété du terrain ou de l'immeuble : promesse de vente, acte de vente, bail, promesse de bail emphytéotique ou à construction,...

- L'avis de la commune où se situe l'opération

- Un relevé d'identité bancaire ou postal

- Le numéro de SIRET ou document équivalent.

Pour les opérations conventionnées par l'ANAH

- Une lettre de demande de subvention datée et signée par le maître d'ouvrage de l'opération. Elle doit notamment préciser les coordonnées du demandeur, l'objet de sa demande, l'adresse du/des logement(s) pour lequel/lesquels une aide est demandée et le montant du financement demandé en fonction du nombre et type de logements concernés.

- Une note de présentation de l'opération comprenant :
 - o Un descriptif des grandes caractéristiques des logements conventionnés avec si possible des plans, esquisses, croquis et/ou coupes. Il s'agit de préciser notamment :
 - le nombre de logements conventionnés pour lesquels une subvention est demandée
 - le type d'habitat : individuel pur, groupé, collectif
 - la typologie des logements par taille et nature de financement (conventionnés social ou très social) accompagnés des loyers prévisionnels

- o Un plan de situation et un plan masse localisant très clairement le(s) logement(s) au sein de la commune
 - o Le justificatif de la propriété du/des logement(s)
 - o Les éventuels travaux prévus, le calendrier de leur réalisation et leur coût prévisionnel détaillé (fournir des devis, autant que possible)
 - o Une attestation de non-commencement des travaux (sauf dérogation acceptée par Saint-Louis Agglomération).
 - o le plan de financement global.
 - o La copie de la convention avec l'ANAH.
- Un relevé d'identité bancaire ou postal.

CONDITIONS D'ELIGIBILITE

1- Opérations éligibles

Saint-Louis Agglomération souhaite encourager le développement d'une offre de petits logements locatifs sociaux de type 1 et 2 par :

- construction (financés par du PLAI / PLUS / PLS⁸),
- acquisition en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement)
- acquisition / amélioration
- démolition / reconstruction
- conventionnement avec l'ANAH de logements locatifs privés en loyer social ou très social, avec ou sans travaux.

Les opérations subventionnées devront contribuer à la réalisation des orientations stratégiques du PLH.

Une priorité sera donnée aux opérations réalisées dans les communes soumises à une obligation de rattrapage en matière de logements sociaux au regard de l'article 55 de la loi SRU.

2- Conditions préalables requises

L'opération doit avoir obtenu un agrément au titre de la programmation des aides publiques à la pierre ou fait l'objet d'un accord de l'ANAH pour son conventionnement.

L'opération ne doit pas avoir commencé. Toutefois, sur demande écrite et justifiée de l'opérateur, une autorisation de commencement anticipé des travaux pourra être acceptée par la Communauté d'Agglomération dès le dépôt du dossier. Elle ne préjugera pas de la décision prise par le Conseil de Communauté.

L'opération doit être conforme aux règles de construction définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation et répondre aux exigences réglementaires de décence. Les travaux doivent être réalisés par des professionnels.

En lien avec la démarche de labellisation Cit'ergie, Saint-Louis Agglomération sera attentive à la prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'habitat.

A minima, les opérations financièrement aidées devront respecter la réglementation thermique RT en vigueur. Pour cela, l'opérateur est libre d'appliquer les solutions techniques de son choix (y compris en ayant recours à des certifications ou labels visant le même objectif) sous réserve de produire les pièces attestant de la conformité des résultats.

3- Bénéficiaires potentiels

Les bénéficiaires sont :

⁸ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

- les bailleurs sociaux (opérateurs privés ou publics), les SEM, les associations ou organismes agréés à vocation sociale, les communes qui réalisent des opérations disposant d'un agrément de l'Etat
- les personnes physiques ou morales, pour les PLS et les opérations conventionnées.

MONTANT DES AIDES

Le montant de la (des) subvention(s) allouée(s) par Saint-Louis Agglomération est calculé sur la base d'un montant forfaitaire de 800 € par logement, que ce soit un T1 ou un T2 et qu'il soit financé en PLAI, PLUS ou PLS ou conventionné social ou très social ANAH.

L'octroi de(s) la subvention(s) est conditionné au respect des crédits annuels disponibles, leur programmation étant effectuée par ordre de réception des dossiers complets.

Saint-Louis Agglomération se donne la possibilité de revoir ce montant forfaitaire

Il est possible de cumuler les subventions avec d'autres subventions allouées par Saint-Louis Agglomération (ex : prime pour la production de logements locatifs sociaux).

La participation de Saint-Louis Agglomération est subordonnée à l'obtention des aides de l'Etat ou de l'ANAH. Elle vient en contribution à l'équilibre final de l'opération, une fois déduite la totalité des aides et abondements.

PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

En cas de cumul avec une autre subvention (ex : prime pour la production de logements locatifs sociaux et/ou la prime de sortie de vacance de longue durée), ne transmettre qu'une seule fois les mêmes pièces demandées et ajouter les pièces complémentaires. Intégrer les différentes aides (en les distinguant) dans le calcul de la subvention demandée.

Pour les opérations financées par du PLAI, PLUS, PLS :

- Une lettre de demande de subvention datée et signée par le maître d'ouvrage de l'opération. Elle doit notamment préciser les coordonnées du demandeur, l'objet de sa demande, l'adresse des logements pour lesquels une aide est demandée et le montant du financement demandé.
- Une note de présentation de l'opération comprenant :
 - o Un descriptif des grandes caractéristiques du projet, avec si possible des plans, esquisses, croquis et/ou coupes. Il s'agit notamment de préciser :
 - la nature de l'opération (construction, acquisition / amélioration, acquisition en VEFA, ...)
 - le type d'habitat : individuel pur, groupé, collectif
 - le nombre total de logements prévus et le nombre de logements locatifs sociaux éligibles au dispositif communautaire
 - la typologie des logements par taille et nature de financement (PLUS, PLAI, PLS) accompagnés des loyers prévisionnels
 - le cas échéant, la nature des surcoûts d'opération (foncier, VRD, etc)
 - o Un plan de situation et un plan masse localisant très clairement l'opération sur le ban communal
 - o Le calendrier prévisionnel de l'opération (date indicative de dépôt du permis de construire, date prévisionnelle de démarrage des travaux, date prévisionnelle

- de livraison des logements, ...) et une attestation sur l'honneur de son non commencement (sauf dérogation acceptée par Saint-Louis Agglomération)
 - o Le coût prévisionnel de l'opération
 - o Le plan de financement prévisionnel de l'opération faisant apparaître toutes les subventions et prêts et la part d'autofinancement
 - o Si possible, les décisions de financement déjà obtenues et à défaut les demandes écrites de co-financement. **Pour que le dossier puisse être présenté au Conseil de Communauté, la décision d'agrément et, si concerné, de financement de l'Etat doit impérativement avoir été transmise à Saint-Louis Agglomération.**
 - o Le justificatif de la disponibilité ou propriété du terrain ou de l'immeuble : promesse de vente, acte de vente, bail, promesse de bail emphytéotique ou à construction,...
- Un relevé d'identité bancaire ou postal
 - Le numéro de SIRET ou document équivalent.

Pour les opérations conventionnées par l'ANAH

- Une lettre de demande de subvention datée et signée par le maître d'ouvrage de l'opération. Elle doit notamment préciser les coordonnées du demandeur, l'objet de sa demande, l'adresse du/des logement(s) pour lequel/lesquels une aide est demandée et le montant du financement demandé.
- Une note de présentation de l'opération comprenant :
 - o Un descriptif des grandes caractéristiques des logements conventionnés avec si possible des plans, esquisses, croquis et/ou coupes. Il s'agit de préciser notamment :
 - le nombre de logements conventionnés pour lesquels une subvention est demandée
 - le type d'habitat : individuel pur, groupé, collectif
 - la typologie des logements par taille (T1 ou T2) et nature de financement (conventionnés social ou très social) accompagnés des loyers prévisionnels
 - o Un plan de situation et un plan masse localisant très clairement le(s) logement(s) au sein de la commune
 - o Le justificatif de la propriété du/des logement(s)
 - o Les éventuels travaux prévus, le calendrier de leur réalisation et leur coût prévisionnel détaillé (fournir des devis, autant que possible)
 - o Une attestation de non commencement des travaux (sauf dérogation acceptée par Saint-Louis Agglomération).
 - o le plan de financement global.
 - o La copie de la convention avec l'ANAH.
- Un relevé d'identité bancaire ou postal.

CONDITIONS D'ELIGIBILITE

1- Opérations éligibles

Saint-Louis Agglomération entend promouvoir l'accès social à la propriété pour permettre à des ménages modestes d'acquiescer un logement, de favoriser ainsi la rotation au sein du parc locatif social, et d'éviter la spécialisation sociale de certains quartiers.

Critères d'éligibilité :

- Logements neufs bénéficiant d'une réservation d'agrément de l'Etat pour un Prêt Social de Location-Accession (PSLA)
- Logements occupés à titre de résidence principale
- Prix de vente respectant le plafond réglementaire de l'Etat selon le zonage A/B/C.

2- Conditions préalables requises

L'aide de Saint-Louis Agglomération est subordonnée à :

- l'obtention de l'agrément de l'Etat, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur
- l'inscription de clauses anti-spéculatives dans l'acte d'achat (engagements à occuper le logement au titre de résidence principale, à ne pas revendre le logement dans les 5 ans, sauf cas de force majeure et à rembourser la subvention perçue au prorata temporis si l'engagement n'est pas respecté)
- la mention de la participation financière de Saint-Louis Agglomération dans le contrat de location-accession.

L'opération ne doit pas avoir commencé. Toutefois, sur demande écrite et justifiée de l'opérateur, une autorisation de commencement anticipé des travaux pourra être acceptée par la Communauté d'Agglomération dès le dépôt du dossier. Elle ne préjugera pas de la décision prise par le Conseil de Communauté.

L'opération doit être conforme aux règles de construction définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation et répondre aux exigences réglementaires de décence. Les travaux doivent être réalisés par des professionnels.

En lien avec la démarche de labellisation Cit'ergie, Saint-Louis Agglomération sera attentive à la prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'habitat.

3- Bénéficiaires potentiels

Les bénéficiaires de la prime allouée par Saint-Louis Agglomération sont les maîtres d'ouvrage (organismes HLM, SEM, promoteurs privés,...) d'une opération de construction ou d'acquisition de logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession sous réserve que les caractéristiques de l'opération et du ménage répondent aux dispositions en vigueur et reprises dans le présent règlement.

Critères d'éligibilité relatifs aux ménages bénéficiaires du logement agréé PSLA :

- Les ménages bénéficiaires d'un logement agréé PSLA doivent respecter les plafonds de ressources réglementaires
- Ils doivent être primo-accédants c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaires durant les deux ans précédant l'acquisition sauf en cas de mutation professionnelle.

MONTANT ET VERSEMENT DES AIDES

La prime de Saint-Louis Agglomération est allouée dans la limite :

- des crédits annuels disponibles, leur programmation étant effectuée par ordre de réception des dossiers complets.
- des montants forfaitaires fixés comme suit :

Nombre de personnes par ménage	Montant de la prime en € par logement
< ou = à 3 personnes	3 000 €
= ou > à 4 personnes	4 000 €

Saint-Louis Agglomération se donne la possibilité de revoir ces montants forfaitaires.

Le versement de l'aide sera effectué en intégralité sur la base d'une convention signée entre Saint-Louis Agglomération et le bénéficiaire.

PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

- Une lettre de demande de subvention datée et signée par le maître d'ouvrage de l'opération. Elle doit notamment préciser les coordonnées du demandeur, l'objet de sa demande, l'adresse des logements pour lesquels une aide est demandée et le montant du financement demandé.
- Une note de présentation de l'opération comprenant :
 - o Un descriptif des grandes caractéristiques du projet, avec si possible des plans, esquisses, croquis et/ou coupes. Il s'agit notamment de préciser :
 - la nature de l'opération (construction, acquisition)
 - le type d'habitat : individuel pur, groupé, collectif
 - le nombre de logements éligibles au dispositif communautaire
 - la typologie des logements
 - o Un plan de situation et un plan masse localisant très clairement l'opération sur le ban communal
 - o Le calendrier prévisionnel de l'opération (date indicative de dépôt du permis de construire, date prévisionnelle de démarrage des travaux, date prévisionnelle de livraison des logements, ...) et une attestation sur l'honneur de son non commencement
 - o Le justificatif de la disponibilité ou propriété du terrain ou de l'immeuble : promesse de vente, acte de vente, bail, promesse de bail emphytéotique ou à construction,...
 - o La liste des futurs acquéreurs correspondant aux critères mentionnés dans le présent règlement (justificatif des ressources à transmettre)
 - o Le projet de contrat de location-accession
 - o La convention signée entre l'opérateur et l'Etat
 - o Le coût prévisionnel de l'opération
 - o Le plan de financement de l'opération faisant apparaître toutes les subventions et prêts et la part d'autofinancement. Il est demandé de préciser le nom de

- l'organisme prêteur du PSLA et le taux de ce prêt et de fournir la preuve de son engagement.
- o Les éléments montrant l'équilibre financier de l'opération : redevance payée en phase locative, mensualité de remboursement du prêt après la levée de l'opération
 - o Le prix de revient des logements faisant l'objet de la demande (charge foncière, montant des travaux, ...)
 - o Les prix de vente détaillés par logement en HT et TTC.
- Un relevé d'identité bancaire ou postal
- Le numéro de SIRET ou document équivalent.

SUBVENTION POUR LA REALISATION D'ETUDES PREALABLES A L'ENGAGEMENT DE TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE AU SEIN DE COPROPRIETES FRAGILES

CONDITIONS D'ELIGIBILITE

1- Opérations éligibles

Saint-Louis Agglomération entend lutter contre la précarité énergétique du parc privé en apportant une aide financière aux syndicats de copropriétés fragiles (au sens de l'ANAH) qui s'engagent dans un projet de rénovation énergétique.

Critères d'éligibilité :

Les dossiers éligibles sont ceux des copropriétés fragiles ou en difficultés répondant aux critères de définition retenus par l'ANAH.

Les dépenses éligibles au dispositif de Saint-Louis Agglomération sont les dépenses d'études constituant le rapport technique préalable à la réalisation des travaux de rénovation énergétique (à l'exclusion des études imposées réglementairement).

2- Conditions préalables requises

L'aide de Saint-Louis Agglomération est subordonnée à la justification du caractère fragile de la copropriété tel que défini par l'ANAH.

Les travaux ne doivent pas avoir commencé. Toutefois, sur demande écrite et justifiée de l'opérateur, une autorisation de commencement anticipé des prestations considérées comme éligibles au dispositif communautaire pourra être acceptée par la Communauté d'Agglomération dès le dépôt du dossier. Elle ne préjugera pas de la décision prise par le Conseil de Communauté.

Les prestations doivent être réalisées par des professionnels habilités.

En lien avec la démarche de labellisation Cit'ergie, Saint-Louis Agglomération sera attentive à la prise en compte des principes du développement durable.

3- Bénéficiaires potentiels

Les bénéficiaires de la subvention allouée par Saint-Louis Agglomération sont les syndicats de copropriétés fragiles ou en difficultés, répondant aux critères définis par l'ANAH.

Le syndic de la copropriété, s'il est autorisé par le syndicat de copropriétaires, pourra signer la convention attributive.

MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DES AIDES

La subvention de Saint-Louis Agglomération est allouée dans la limite :

- des crédits annuels disponibles, leur programmation étant effectuée par ordre de réception des dossiers complets
- d'un montant calculé comme suit : montant TTC de l'ensemble des frais d'études éligibles X 30%, ceci dans la limite d'un subventionnement total de 100% (aides publiques et privées cumulées).

Saint-Louis Agglomération se donne la possibilité de revoir ce mode de calcul.

La subvention sera versée en intégralité, sur la base de la convention signée par Saint-Louis Agglomération et le syndic.

PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

- Une lettre de demande de subvention datée et signée par le maître d'ouvrage de l'opération.
Elle doit notamment préciser les coordonnées du demandeur, l'objet de sa demande, l'adresse et le nombre de logements pour lequel/lesquels une aide est demandée et le montant du financement demandé.
- Les devis des dépenses d'études prévues.
- La justification de la classification de la copropriété comme fragile par l'ANAH, au titre de l'année N-1 du dépôt de la demande à Saint-Louis Agglomération.
- Un relevé d'identité bancaire ou postal du syndicat de copropriété.

SUBVENTION POUR LA REALISATION DE TRAVAUX DE REHABILITATION ELIGIBLES AU PROGRAMME « HABITER MIEUX SERENITE »

CONDITIONS D'ELIGIBILITE

1- Opérations éligibles

Saint-Louis Agglomération entend lutter contre la précarité énergétique au sein du parc privé en abondant l'aide financière de l'ANAH attribuée dans le cadre du programme « Habiter Mieux Sérénité ».

Critères d'éligibilité :

Les critères d'éligibilité sont ceux retenus par l'ANAH dans le cadre du programme « Habiter Mieux Sérénité ».

2- Conditions préalables requises

L'aide de Saint-Louis Agglomération est subordonnée à l'obtention de l'accord de financement de l'ANAH.

L'opération ne doit pas avoir commencé. Toutefois, sur demande écrite et justifiée de l'opérateur, une autorisation de commencement anticipé des travaux pourra être acceptée par la Communauté d'Agglomération dès le dépôt du dossier. Elle ne préjugera pas de la décision prise par le Conseil de Communauté.

L'opération doit être conforme aux règles de construction définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation et répondre aux exigences réglementaires de décence. Les travaux doivent être réalisés par des professionnels.

En lien avec la démarche de labellisation Cit'ergie, Saint-Louis Agglomération sera attentive à la prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'habitat.

3- Bénéficiaires potentiels

Les bénéficiaires de la prime allouée par Saint-Louis Agglomération sont les propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas les plafonds réglementaires et dont le projet de travaux est éligible au programme « Habiter Mieux Sérénité » de l'ANAH.

MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DES AIDES

La subvention de Saint-Louis Agglomération est allouée dans la limite :

- des crédits annuels disponibles, leur programmation étant effectuée par ordre de réception des dossiers complets
- d'un montant forfaitaire de 500 € par logement subventionné.

Saint-Louis Agglomération se donne la possibilité de revoir ce montant forfaitaire.

La subvention sera versée en intégralité, sur demande écrite du bénéficiaire avec présentation du justificatif de versement de l'aide de l'ANAH.

PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

- Une lettre de demande de subvention datée et signée par le maître d'ouvrage de l'opération.
Elle doit notamment préciser les coordonnées du demandeur, l'objet de sa demande, l'adresse et le type du/des logement(s) pour lequel/lesquels une aide est demandée, le calendrier prévisionnel des travaux et le montant du financement demandé.

SLA recevra des services instructeurs de l'ANAH les éléments techniques relatifs aux travaux et la lettre de notification des aides de l'ANAH.
- Un relevé d'identité bancaire ou postal.

SUBVENTION POUR L'ENGAGEMENT DE TRAVAUX DE REHABILITATION ELIGIBLES AU PROGRAMME « CLIMAXION »

CONDITIONS D'ELIGIBILITE

1- Opérations éligibles

Saint-Louis Agglomération entend lutter contre la précarité énergétique au sein du parc locatif social en abondant l'aide financière attribuée par la Région Grand Est (opération comprenant moins de 50 logements) ou par l'Union Européenne (opération comprenant 50 logements ou plus) dans le cadre du programme « Climaxion ».

Critères d'éligibilité :

Les critères d'éligibilité sont ceux retenus par le programme Climaxion pour les opérations comprenant un bouquet de 4 travaux.

En fonction du caractère exemplaire du projet présenté, SLA se laisse la possibilité de déroger à ce principe.

2- Conditions préalables requises

L'aide de Saint-Louis Agglomération est subordonnée à l'obtention de l'accord de financement de la Région Grand Est pour les opérations de moins de 50 logements. Cette condition ne s'applique pas aux projets éligibles à une aide de l'Union Européenne, cette dernière étant le dernier financeur à se prononcer. Dans ce cas de figure, le demandeur devra fournir une pièce attestant du dépôt d'une demande d'aide financière auprès de l'Union Européenne.

L'opération ne doit pas avoir commencé. Toutefois, sur demande écrite et justifiée de l'opérateur, une autorisation de commencement anticipé des travaux pourra être acceptée par la Communauté d'Agglomération dès le dépôt du dossier. Elle ne préjugera pas de la décision prise par le Conseil de Communauté.

L'opération doit être conforme aux règles de construction définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation et répondre aux exigences réglementaires de décence. Les travaux doivent être réalisés par des professionnels.

En lien avec la démarche de labellisation Cit'ergie, Saint-Louis Agglomération sera attentive à la prise en compte des principes du développement durable dans les opérations.

3- Bénéficiaires potentiels

Les bénéficiaires de la prime allouée par Saint-Louis Agglomération sont les bailleurs sociaux (offices publics de l'habitat, entreprises sociales de l'habitat, associations agréées, entre autres).

NATURE ET MONTANT DES AIDES

La subvention de Saint-Louis Agglomération est allouée dans la limite :

- des crédits annuels disponibles, leur programmation étant effectuée par ordre de réception des dossiers complets
- d'un montant forfaitaire de 1 000 € par logement subventionné.

Saint-Louis Agglomération se donne la possibilité de revoir ce montant forfaitaire.

PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

- Un courrier de demande de subvention, daté et signé par le maître d'ouvrage de l'opération ou son représentant. Il devra notamment préciser les coordonnées du bailleur et de la personne référente, l'objet de la demande, l'adresse des logements pour lesquels une aide est demandée et le montant du financement demandé en fonction du nombre de logements réhabilités.
- Le calendrier prévisionnel de l'opération.
- Le plan de financement prévisionnel de l'opération faisant apparaître toutes les subventions et prêts et la part d'autofinancement
- Les décisions de financement déjà obtenues et à défaut les demandes écrites de co-financement. Pour que le dossier puisse être présenté au Conseil de Communauté, la décision de financement de la Région relative à Climaxion devra impérativement avoir été transmise à Saint-Louis Agglomération.
- Un relevé d'identité bancaire.

CONDITIONS D'ELIGIBILITE

1- Opérations éligibles

Saint-Louis Agglomération entend favoriser la remise sur le marché de logements vacants depuis au moins quatre ans, situés en zones urbaines du PLU, et faisant l'objet de travaux de réhabilitation subventionnés par l'ANAH dans le cadre d'un conventionnement.

2- Conditions préalables requises

Les travaux ne doivent pas avoir commencé. Toutefois, sur demande écrite et justifiée de l'opérateur, une autorisation de commencement anticipé des travaux pourra être acceptée par la Communauté d'Agglomération dès le dépôt du dossier. Elle ne préjugera pas de la décision prise par le Conseil de Communauté.

L'opération doit être conforme aux règles de construction définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation et répondre aux exigences réglementaires de décence. Les travaux doivent être réalisés par des professionnels.

En lien avec la démarche de labellisation Cit'ergie, Saint-Louis Agglomération sera attentive à la prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'habitat.

L'opérateur devra fournir au moment de la demande de versement de la prime, un Diagnostic de Performance Energétique ou document équivalent.

3- Bénéficiaires potentiels

Les bénéficiaires sont les personnes physiques ou morales qui conventionnent un ou plusieurs logement(s) avec l'ANAH.

MONTANT DES AIDES

La prime de Saint-Louis Agglomération est allouée dans la limite :

- des crédits annuels disponibles leur programmation étant effectuée par ordre de réception des dossiers complets.
- d'un montant forfaitaire de 400 € par logement.

Saint-Louis Agglomération se donne la possibilité de revoir ce montant forfaitaire

La prime est versée au maître d'ouvrage de l'opération en une fois.

Elle peut être cumulée avec d'autres aides communautaires: ex: subvention pour la production de logements locatifs sociaux.

PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

- Une lettre de demande de subvention datée et signée par le maître d'ouvrage de l'opération.

Elle doit notamment préciser les coordonnées du demandeur, l'objet de sa demande, l'adresse du/des logement(s) pour lequel/lesquels une aide est demandée et le montant du financement demandé.

- Une note de présentation de l'opération comprenant :
 - o Un descriptif des grandes caractéristiques des logements conventionnés avec si possible des plans, esquisses, croquis et/ou coupes. Il s'agit de préciser notamment :
 - le nombre de logements conventionnés pour lesquels une subvention est demandée
 - la typologie des logements par taille et nature de financement (conventionnés social ou très social) accompagnés des loyers prévisionnels
 - le type d'habitat : individuel pur, groupé, collectif
 - o Un plan de situation et un plan masse localisant très clairement le(s) logement(s) au sein de la commune
 - o Le justificatif de la propriété du/des logement(s)
 - o Les travaux prévus, le calendrier de leur réalisation et leur coût prévisionnel détaillé (fournir des devis, autant que possible). Une attestation de non commencement des travaux est demandée.
 - o le plan de financement global faisant apparaître toutes les subventions et prêts attendus, la part d'autofinancement et si possible, les décisions de financement déjà obtenues.
 - o Une justification de la vacance du/des bien(s) (exemple : attestation EDF, attestation du fournisseur d'eau, paiement de la taxe sur la vacance, etc)
 - o La copie de la convention avec l'ANAH.

- Un relevé d'identité bancaire ou postal.

CONDITIONS D'ELIGIBILITE

1- Opérations éligibles

Saint-Louis Agglomération entend aider la production de logements locatifs sociaux et l'amélioration de la qualité du parc social en garantissant les prêts contractés par les opérateurs privés ou publics à cet effet.

La garantie communautaire porte notamment sur les actions suivantes à finalité locative sociale :

- Les acquisitions d'immeubles
- Les acquisitions de terrain
- Les acquisitions / améliorations
- Les démolitions / reconstructions
- Les constructions
- Les réhabilitations
- Les locations / accessions (dont PSLA).

2- Conditions préalables requises

Les travaux ne doivent pas avoir commencé. Toutefois, sur demande écrite et justifiée de l'opérateur, une autorisation de commencement anticipé des travaux pourra être acceptée par la Communauté d'Agglomération dès le dépôt du dossier. Elle ne préjugera pas de la décision prise par le Conseil de Communauté.

L'opération doit être conforme aux règles de construction définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation et répondre aux exigences réglementaires de décence. Les travaux doivent être réalisés par des professionnels.

En lien avec la démarche de labellisation Cit'ergie, Saint-Louis Agglomération sera attentive à la prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'habitat.

3- Bénéficiaires potentiels

Les bénéficiaires sont les bailleurs sociaux : opérateurs privés (dont associations agréées) ou publics.

TAUX DE GARANTIE

Saint-Louis Agglomération apporte sa garantie à hauteur de 100% du prêt contracté.

PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE DEMANDE DE GARANTIE

- Une lettre de demande de garantie d'emprunt datée et signée par l'emprunteur. Elle doit notamment préciser les coordonnées du demandeur, l'objet de sa demande et l'adresse des logements pour lesquels une garantie est demandée.
- Le contrat de prêt.

- Une note de présentation de l'opération comprenant :
 - o Un descriptif des grandes caractéristiques de l'opération, avec si possible des plans, esquisses, croquis et/ou coupes. Il s'agit notamment de préciser :
 - la nature de l'opération (construction, acquisition / amélioration, acquisition en VEFA, réhabilitation)
 - le nombre de logements locatifs sociaux concernés par la garantie communautaire
 - la typologie des logements par taille et nature de financement (PLUS, PLAI, PLS) accompagnés des loyers prévisionnels
 - le type d'habitat : individuel pur, groupé, collectif
 - o Un plan de situation et un plan masse localisant très clairement l'opération sur le ban communal
 - o Le coût prévisionnel de l'opération
 - o Le plan de financement prévisionnel de l'opération
- Les tableaux d'amortissement devront être transmis dès que disponibles.**

RESERVATION DE LOGEMENTS

En contrepartie de la garantie d'emprunt, Saint-Louis Agglomération pourra prétendre à un droit à réservation de logements dont les modalités seront fixées avec le bénéficiaire de la garantie communautaire. A défaut de logements disponibles dans le programme aidé, des droits de réservation dans le parc existant du bailleur situé sur le territoire de Saint-Louis Agglomération pourront être recherchés.

Ces droits à réservations seront mis à disposition de la commune d'implantation des logements, qui pourra proposer des candidatures.

Une convention identifiant les logements concernés et définissant les modalités pratiques de ces droits de réservation sera signée entre l'emprunteur et Saint-Louis Agglomération.

Lorsque l'emprunt garanti aura été intégralement remboursé, l'opérateur en informera Saint-Louis Agglomération. Les droits de réservation de la Communauté d'Agglomération attachés à la garantie d'emprunt pourront être prorogés pour une durée de trois ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

RECAPITULATIF DES AIDES ALLOUEES PAR SAINT-LOUIS AGGLOMERATION

Nature de l'aide	Opérations éligibles	Montant de l'aide	Pages
Subvention pour la production de logements locatifs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Construction • Acquisition en VEFA • Acquisition/amélioration • Démolition / reconstruction • Conventionnement ANAH social ou très social, avec ou sans travaux 	<ul style="list-style-type: none"> • PLAI ou conventionnement ANAH très social : 2 000 €/logement • PLUS ou conventionnement social ANAH : 1 500 €/logement • PLS : 1 500 €/logement 	11 et suivantes
Prime pour la production de logements locatifs sociaux de type 1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> • Construction • Acquisition en VEFA • Acquisition/amélioration • Démolition / reconstruction • Conventionnement ANAH social ou très social, avec ou sans travaux 	800 €/logement	15 et suivantes
Prime de soutien à l'accession sociale à la propriété	<ul style="list-style-type: none"> • Logement neuf bénéficiant d'une réservation d'agrément de l'Etat pour un PSLA • Logement occupé à titre de résidence principale • Prix de vente respectant un plafond réglementaire de l'Etat 	<ul style="list-style-type: none"> • 3 000 €/logement pour les ménages de 3 personnes ou moins • 4 000 €/logement pour les ménages de 4 personnes ou plus 	18 et suivantes
Subvention pour la réalisation d'études préalables à l'engagement de travaux de rénovation énergétique au sein de copropriétés fragiles copropriétés »	<ul style="list-style-type: none"> • études préalables à l'engagement de travaux de rénovation énergétique (hors études réglementairement obligatoires) 	30 % des dépenses TTC	21 et suivantes
Subvention pour la réalisation de travaux de réhabilitation éligibles au programme « Habiter Mieux Sérénité »	<ul style="list-style-type: none"> • Logements ayant au moins 15 ans à la date de décision attributive de l'ANAH • Logements faisant l'objet de travaux de rénovation thermique 	500€/logement	23 et suivantes

Subvention pour l'engagement de travaux de réhabilitation éligibles au programme « CLIMAXION »	<ul style="list-style-type: none"> Opérations de réhabilitation de logements sociaux comprenant un bouquet de 4 travaux 	1 000 €/logement	25 et suivantes
Prime de sortie de vacance de longue durée	Logements vacants depuis au moins 4 ans, situés en zones urbaines et faisant l'objet de travaux de réhabilitation subventionnés par l'ANAH dans le cadre d'un conventionnement	400€/logement	27 et suivantes
Garantie d'emprunt en faveur de l'habitat social	<ul style="list-style-type: none"> acquisitions d'immeubles acquisitions de terrain acquisitions / améliorations démolitions / reconstructions constructions réhabilitations locations / accessions (dont PSLA) 	100%	29 et suivantes

GLOSSAIRE

ANAH :	Agence Nationale de l'Habitat
DAACT :	Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux
DPE :	Diagnostic de Performance Energétique
PLAI :	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH :	Programme Local de l'Habitat
PLS :	Prêt Locatif Social
PLUS :	Prêt Locatif à Usage Social
PSLA :	Prêt Social de Location Accession
SLA :	Saint-Louis Agglomération
SEM :	Société d'Economie Mixte
VEFA :	Vente en Etat Futur d'Achèvement