



PROJET
REGLEMENT DU FONDS DEPARTEMENTAL
DES AIDES A LA PIERRE PARC PUBLIC
FDAP 66 – Annexe 1

Préambule

Le Département dans le cadre, d'une part, du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) qu'il coprésidé avec l'État, et, d'autre part, de ses compétences d'accompagnement à l'accès aux droits, conduit une politique volontariste et ambitieuse pour répondre aux besoins de logements sociaux sur le territoire.

Face à une très forte demande, 10 000 demandes actuellement non satisfaites, soutenue en grande partie par des ménages à faibles revenus, le Département s'est engagé très fortement auprès des bailleurs sociaux publics et privés pour accompagner leurs programmes de constructions et de rénovations de logements sociaux.

Ce sont ainsi 1000 logements nouveaux par an qui sont créés grâce au soutien financier du Département avec un fléchage des aides prioritairement sur les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), Prêts Locatifs d'Utilité Sociale (PLUS).

L'objet du présent règlement est de déterminer les conditions d'éligibilité au Fonds Départemental Des Aides à la Pierre (FDAP 66) parc public en cohérence d'une part avec les orientations définies dans le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) pour le volet bâti et en cohérence avec celles du PDALHPD pour les publics prioritaires.

L'objectif est de répondre au plus près des besoins en logements exprimés par les usagers (logements proches des services publics et de commerces de première nécessité, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ou en perte d'autonomie, publics jeunes etc). Il s'agit aussi de soutenir les communes dans l'atteinte de leurs objectifs fixés par la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) mais également de faciliter la transition énergétique en lien avec le Plan Climat Energie Territorial (PCET).

Enfin, les bénéficiaires des aides à la pierre devront, sauf exception dûment motivée, avoir recours à la clause sociale dans leurs marchés publics de travaux : la construction de logement étant un levier important d'inclusion sociale par la formation aux métiers du bâtiment. Cette obligation s'inscrit en outre dans le cadre du Pacte Territorial d'Insertion (2014-2020) approuvé par le Département (Axe 3 ; action 16).

Les financements seront en conséquence alloués aux logements sociaux suivant leur type: Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), Prêts Locatifs d'Utilité Sociale (PLUS), pour la construction de logements neufs et la réalisation d'opérations de rénovations ou d'acquisitions / améliorations.

Par ailleurs, le règlement favorisera la maîtrise d'ouvrage directe par rapport aux opérations immobilières réalisées sous le régime de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA). Le but

recherché est de renforcer les opérateurs publics face aux promoteurs privés pour permettre de construire sur l'ensemble du territoire départemental et non pas seulement sur les zones dites tendues. L'objectif est aussi de renforcer la chaîne de valeur du service public du logement en lien avec les dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement.

Financièrement, le principe d'attribution des subventions du FDAP 66 reposera sur une base fixe, associée à une ou plusieurs majorations en lien avec les priorités énoncées ci-dessus.

En outre, le Département pourra accorder sous certaines conditions déterminées par convention, une garantie financière totale ou partielle sur les emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou tout autre établissement bancaire, pour le financement des opérations éligibles au présent règlement. Cette garantie ne pourra être sollicitée qu'à la condition de répondre aux critères d'éligibilité du FDAP 66.

CHAPITRE I CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ AU FDAP 66

Section 1 : Qualité des bénéficiaires

Sont éligibles aux financements de l'aide à la pierre parc public :

I-1-1 Les bailleurs sociaux à statut de droit public

I-1-2 Les bailleurs sociaux à statut de droit privé

I-1-3 Les associations logement à vocation d'hébergement d'urgence et de logements intermédiaires titulaires de l'agrément préfectoral ad hoc délivré par le Directeur Départemental de la Cohésion Sociale (DDCS).

I-1-4 Les associations logement habitat jeunes titulaires de l'agrément préfectoral ad hoc délivré par le Directeur Départemental de la Cohésion Sociale (DDCS).

I-1-5 Les opérations de construction rénovations réhabilitations réalisées par les Communes sur leurs propres immeubles ne sont pas éligibles au titre du FDAP 66. Elles relèvent du règlement applicable aux Aides aux communes (AIT).

Section 2- Types de logements éligibles

Sont éligibles au FDAP 66 les logements PLAI et PLUS neufs ainsi que les réhabilitations / améliorations. Ces logements devront, conformément à la loi, avoir été autorisés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Pyrénées Orientales préalablement au dépôt de la demande de subvention auprès du Département.

- Sont éligibles les logements PLAI neufs et PLAI adaptés, ou réalisés dans le cadre d'opérations d'acquisitions avec ou sans réhabilitation, quelle que soit la qualité de l'opérateur.
- Sont éligibles les logements PLUS neufs ou réalisés dans le cadre d'opérations d'acquisitions avec ou sans réhabilitation quelle que soit la qualité de l'opérateur
- Sont éligibles au titre des PLAI adaptés les opérations de construction et de rénovation de logements portées par les structures chargées de l'hébergement d'urgence.
- Sont éligibles au titre des PLAI adaptés les opérations de construction et de rénovation de logements portées par les structures agréées d'intermédiation locative.
- Sont éligibles au titre du financement PLAI, PLAI adaptés ou PLUS les opérations portées par des associations agréées habitat jeunes.
- Ne sont pas éligibles les Prêts Locatifs Sociaux

Section 3 : Typologie des opérations éligibles

Les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux sont prises en compte de façon prioritaire.

Toutefois les opérations réalisées sous le régime de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) seront également éligibles à titre subsidiaire.

Section 4 : Critères de localisation des constructions

Seront pris en compte :

- les projets situés dans les bassins d'emplois et points d'équilibre territoriaux ayant un faible taux de vacance de logements.
- les opérations de réhabilitation des centres anciens sur l'ensemble du territoire départemental.
- les opérations d'acquisitions / amélioration permettant de lutter contre l'habitat indigne ou indécent sur l'ensemble du territoire.
- la création de places, de logements d'urgence, de logements jeunes et d'intermédiation locative sur l'ensemble du territoire en application des orientations du PDALHPD 2017-2023.

Section 5 : Modalités de financement et de garanties financières du Département

Les aides accordées au titre du FDAP 66 revêtent un caractère forfaitaire au logement. Elles se décomposent en une subvention dite de base à laquelle pourront s'ajouter des majorations fléchées sur les priorités d'action définies par le Département :

5-1 Pour les PLAI Neufs

5-1-1 Subvention de base par logement

En maîtrise d'ouvrage directe la base est de 9 000 €

En vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) la base est de 7 000 €

5-1-2 Majorations par logement

Quatre majorations par logement peuvent s'ajouter :

5-1-2-1 : Adaptation à l'autonomie et au handicap : 3 000 €

Cette majoration s'applique lorsque l'opérateur intègre dans son programme immobilier un nombre de logements adaptés supérieur aux obligations légales ou réalise des équipements renforcés d'adaptation au handicap par rapport à la norme.

5-1-2-2 : Solidarité territoriale : 1 500 €

Cette majoration s'applique aux projets réalisés dans les communes classées en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR)

5-1-2-3 : Centres anciens : 2 500 €

Constructions neuves en centres anciens

5-1-2-4 : Bâtiments à énergie positive : 3 000 €

Pour favoriser la transition énergétique vers les bâtiments à énergie positive une majoration de 3 000 € sera accordée sur présentation de l'étude thermique.

5-2 Pour les PLAI Adaptés

5-2-1 Subvention de base par logement

En maîtrise d'ouvrage directe la base est de 11 000 €

En vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) la base est de 9 000 €

5-2-2 Majorations par logement

Quatre majorations par logement peuvent s'ajouter :

5-2-2-1 : Adaptation à l'autonomie et au handicap : 3 000 €

Cette majoration s'applique lorsque l'opérateur intègre dans son programme immobilier un nombre de logements adaptés supérieur aux obligations légales ou réalise des équipements renforcés d'adaptation au handicap par rapport à la norme.

5-2-2-2 : Solidarité territoriale : 1 500 €

Cette majoration s'applique aux projets réalisés dans les communes classées en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR)

5-2-2-3 : Centres anciens : 2 500 €

Constructions neuves en centres anciens

5-2-2-4 : Bâtiments à énergie positive : 3 000 €

Pour favoriser la transition énergétique vers les bâtiments à énergie positive une majoration de 3 000 € sera accordée sur présentation de l'étude thermique

5-3 Pour les PLUS Neufs

5-3-1 Subvention de base par logement

En maîtrise d'ouvrage directe la base est de 5 000 €

En vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) la base est de 4 500 €

5-3-2 Majorations par logement

Quatre majorations par logement peuvent s'ajouter :

5-3-2-1 : Adaptation à l'autonomie et au handicap : 3 000 €

Cette majoration s'applique lorsque l'opérateur intègre dans son programme immobilier un nombre de logements adaptés supérieur aux obligations légales ou réalise des équipements renforcés d'adaptation au handicap par rapport à la norme.

5-3-2-2 : Solidarité territoriale : 1 500 €

Cette majoration s'applique aux projets réalisés dans les communes classées en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR).

5-3-2-3 : Centre ancien : 2 500 €

Constructions neuves en centres anciens

5-3-2-4 : Bâtiments à énergie positive : 3 000 €

Pour favoriser la transition énergétique vers les bâtiments à énergie positive une majoration de 3 000 € sera accordée sur présentation de l'étude thermique

5-4 : Pour les « Réhabilitations », « Acquisitions avec réhabilitations » et les « Acquisitions sans réhabilitation » éligibles aux loyers PLAI /PLUS.

5-4-1 Subvention de base par logement

5-4-1-1 Parc existant : Réhabilitation simple : 2 500 €

S'applique aux bâtiments achevés depuis 25 ans au moins dont les baux seront conclus prioritairement avec les personnes visées par le PDALHPD.

Dérogation possible quant à la date d'achèvement sur présentation d'un rapport de l'architecte du maître d'ouvrage attestant du délabrement, de la vétusté et de la grande précarité énergétique de l'ensemble immobilier considéré.

5-4-1-2 Parc existant : Réhabilitation renforcée : 5 000 €

S'applique aux bâtiments achevés depuis 25 ans au moins dont les baux seront conclus prioritairement avec les personnes visées par le PDALHPD.

Dérogation possible quant à la date d'achèvement sur présentation d'un rapport de l'architecte du maître d'ouvrage attestant du délabrement, de la vétusté et de la grande précarité énergétique de l'ensemble immobilier considéré.

Le gain énergétique après travaux sera de 40 % minimum conformément aux critères éco prêt définis dans le cadre du programme européen FEDER (2014--2020) de soutien aux économies d'énergie.

5-4-1-3 Acquisitions avec réhabilitation : 7 000 €

S'applique aux bâtiments de plus de 25 ans au moins dont les baux seront conclus prioritairement avec les personnes visées par le PDALHPD.

Dérogation possible sur présentation d'un rapport de l'architecte du maître d'ouvrage attestant du délabrement, de la vétusté et de la grande précarité énergétique de l'ensemble immobilier considéré.

Le gain énergétique après travaux sera de 40 % minimum conformément aux critères éco prêt définis dans le cadre du programme européen FEDER de soutien aux économies d'énergie.

5-4-1-4 Acquisitions sans réhabilitation : 2 000 €

S'applique aux bâtiments de plus de 15 ans au moins dont les baux seront conclus prioritairement avec les personnes visées par le PDALHPD.

5-4-2 Majorations par logement

Ces majorations ne s'appliquent pas aux acquisitions sans réhabilitation.

Trois majorations par logement peuvent s'ajouter :

5-4-2-1 : Adaptation à l'autonomie et au handicap : 3 000 €

Cette majoration s'applique lorsque l'opérateur intègre dans son programme immobilier un nombre de logements adaptés supérieur aux obligations légales ou réalise des équipements renforcés d'adaptation au handicap par rapport à la norme.

5-4-2-2 : Solidarité territoriale : 1 500 €

Cette majoration s'applique aux projets réalisés dans les communes classées en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR)

5-4-2-3 : Centre ancien : 2 500 €

Réhabilitations simples et renforcées et acquisitions avec réhabilitation en centres anciens.

Il est précisé que les demandes seront satisfaites dans la limite de l'enveloppe budgétaire votée annuellement par l'Assemblée Départementale.

5 -5 : Modalités de garanties financières du Département

Le Département peut, le cas échéant, et après instruction de la demande, apporter sa garantie financière aux organismes visés en section 1 du présent chapitre pour les emprunts qu'ils seraient conduits à contracter auprès d'établissements bancaires en vue du financement des opérations répondant aux critères d'éligibilité du présent règlement. Cette garantie, est conditionnée à la signature d'une convention à intervenir entre le représentant de l'organisme demandeur, le représentant de la commune et/ou de l'EPCI concerné par l'opération, et le représentant du Conseil Départemental.

CHAPITRE II REGLES DE RECEVABILITE ET D'INSTRUCTION DES DOSSIERS DE DEMANDES DE FINANCEMENT SUBVENTION

Section 1 : Règles de recevabilité

Chaque demande devra faire l'objet d'un courrier adressé à Madame la Présidente du Département accompagné d'une note de présentation détaillée de l'opération considérée ainsi que des pièces complémentaires détaillées ci après.

1-1 Pièces administratives et comptables

- Courrier de demande à l'attention de Madame la Présidente du Département
- Note de présentation
- Délibération du Conseil d'Administration
- Attestation du maître d'ouvrage de non commencement des travaux
- Echancier prévisionnel
- Projet de convention APL
- Surfaces, types de logement
- Montant des loyers
- Plans de masse de l'opération
- Permis de construire
- Autorisation de construction délivrée par l'État (DDTM des Pyrénées Orientales)

1-2 Pièces financières

- Prix de revient
- Plan de financement accompagné des pièces justificatives des demandes de majorations
- Bilan d'exploitation

La transmission s'effectuera uniquement de manière dématérialisée à l'adresse suivante fdap66@cd66.fr.

Un accusé de réception sera automatiquement généré sans préjudice de la recevabilité au fond du dossier.

L'autorisation de programme délivrée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Pyrénées Orientales devra obligatoirement être jointe à la demande de financement sous peine d'irrecevabilité.

Section 2 : Instruction du Dossier « d'Aide à la Pierre »

Le dossier sera instruit par les Services techniques du Département et sera soumis à l'approbation de l'Assemblée délibérante.

Section 3 Modalités de paiement de la subvention

- Courrier de demande de paiement adressé à la Présidente du Département par voie dématérialisée sur l'adresse dédiée,
- Attestation de fin de travaux,
- État récapitulatif des factures acquittées signé par le Président ou son délégué le cas échéant et l'architecte ou le maître d'œuvre,
- Signature de la convention portant réservation prioritaire au bénéfice des publics du PDALHPD en application de la délibération du Département attributive de subvention,
- Fourniture du relevé d'identité bancaire de l'opérateur.

Il est possible de procéder au versement d'un acompte sur production des justificatifs détaillés ci-dessus. L'attestation de fin de travaux étant remplacée par une attestation de situation d'avancement des travaux et de certification des paiements correspondants. L'acompte sera égal au pourcentage de réalisation des travaux au jour du dépôt de la demande d'acompte avec un minimum de 20 %.



ANNEXE 1 / PROJET
RÈGLEMENT DU FONDS DÉPARTEMENTAL
DES AIDES A LA PIERRE PARC PUBLIC / (FDAP 66)

Montant des Aides PLAI (Prêts locatifs aidés d'intégration)

Type d'aide	Mode de construction	Montant / log	Conditions
Base	1- Neuf	9 000 €	Occupation : Publics défavorisés PDALHPD
	2 – Neuf/ VEFA	7 000 €	
Majorations			
Majoration Adaptation	1 / 2	3 000 €	Si réalisation d'un nombre de logements adaptés (personnes âgées / personnes handicapées) supérieur aux obligations légales Ou si réalisation d'équipements renforcés d'adaptation au handicap par rapport à la norme
Majoration Solidarité Territoriale	1 / 2	1 500 €	Soutien à la ruralité et aux projets d'habitat d'intérêt départemental pour les communes en ZRR
Majoration Centre Ancien	1 / 2	2 500 €	Si l'opération de construction est réalisée en Centre Ancien
Bâtiment à énergie positive	1 / 2	3 000 €	Sur présentation de l'étude thermique.

ANNEXE 2 / PROJET
RÈGLEMENT DU FONDS DÉPARTEMENTAL
DES AIDES A LA PIERRE PARC PUBLIC / (FDAP 66)

Montant des Aides PLAI ADAPTES (Prêts locatifs aidés d'intégration adaptés)

Type d'aide	Mode de construction	Montant / log	Conditions
Base	1- Neuf	11 000	Occupation : Publics défavorisés PDALHPD
	2 – Neuf/ VEFA	9 000	
Majorations			
Majoration Adaptation	1 / 2	3 000 €	Si réalisation d'un nombre de logements adaptés (personnes âgées / personnes handicapées) supérieur aux obligations légales Ou si réalisation d'équipements renforcés d'adaptation au handicap par rapport à la norme
Majoration Solidarité Territoriale	1 / 2	1 500 €	Soutien à la ruralité et aux projets d'habitat d'intérêt départemental pour les communes en ZRR
Majoration Centre Ancien	1 / 2	2 500 €	Si l'opération de construction est réalisée en Centre Ancien
Bâtiment à énergie positive	1 / 2	3 000 €	Sur présentation de l'étude thermique.



ANNEXE 3 / PROJET
RÈGLEMENT DU FONDS DÉPARTEMENTAL
DES AIDES A LA PIERRE PARC PUBLIC / (FDAP 66)

Montant des Aides PLUS (Prêts Locatifs à Usage Social)

Type d'aide	Mode de construction	Montant / log	Conditions
Base	1- Neuf	5 000 €	Occupation : Publics défavorisés PDALHPD
	2 – Neuf/ VEFA	4 500 €	
Majorations			
Majoration Adaptation	1 / 2	3 000 €	Si réalisation d'un nombre de logements adaptés (personnes âgées / personnes handicapées) supérieur aux obligations légales Ou si réalisation d'équipements renforcés d'adaptation au handicap par rapport à la norme
Majoration Solidarité Territoriale	1 / 2	1 500 €	Soutien à la ruralité et aux projets d'habitat d'intérêt départemental pour les communes en ZRR
Majoration Centre Ancien	1 / 2	2 500 €	Si l'opération de construction est réalisée en Centre Ancien
Bâtiment à énergie positive	1 / 2	3 000 €	Sur présentation de l'étude thermique.



ANNEXE 4 / PROJET
REGLEMENT DU FONDS DEPARTEMENTAL
DES AIDES A LA PIERRE PARC PUBLIC
(FDAP 66)

Réhabilitation, Acquisition et réhabilitation, Acquisition sans réhabilitation éligibles aux loyers PLAI / PLAI ADAPTES / PLUS

Type d'aide	Montant	Conditions
1- Réhabilitation du parc existant (base)	2 500 €	Si bâtiment de plus de 25 ans Occupation : Public prioritaire PDALHPD Dérogation possible si justifiée
2 – Réhabilitation renforcée du parc existant	5 000 €	Si bâtiment de plus de 25 ans Avec gain énergétique de minimum 40 % dérogation possible si justifiée
3 -Acquisition Réhabilitation pour le PLAI et les PLUS	7 000 €	Si bâtiment de plus de 25 ans Avec gain énergétique de minimum 40 % dérogation possible si justifiée Occupation : Public prioritaire PDALHPD dérogation possible si justifiée
4 -Acquisition Réhabilitation pour le PLAI ADAPTES	9 000 €	Si création de place d'hébergement ou de logements adaptés tel que défini dans le PDALHPD 2017-2023
5 –Acquisition sans réhabilitation	2 000 €	Si bâtiment de plus de 15 ans Occupation : Public prioritaire PDALHPD
Majorations		
Majoration Adaptation 1 / 2 / 3	3 000 €	Si réalisation d'un nombre de logements adaptés (personnes âgées / personnes handicapées) supérieur aux obligations légales Ou si réalisation d'équipements renforcés d'adaptation au handicap par rapport à la norme
Majoration Solidarité Territoriale 1 / 2 / 3	1 500 €	Soutien à la ruralité et aux projets d'habitat d'intérêt départemental pour les communes En ZRR
Majoration Centre Ancien 1 / 2 / 3	2 500 €	Si l'opération de réhabilitation ou d'amélioration est réalisée en Centre Ancien