



**REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE LA PRODUCTION D'UNE
OFFRE LOCATIVE PAR LES BAILLEURS SOCIAUX**

Applicable à compter du 01/01/2025

1	Dispositions générales	- 3 -
1.1	<i>Objet</i>	- 3 -
1.2	<i>Champ d'application</i>	- 3 -
1.3	<i>Bénéficiaires</i>	- 3 -
1.4	<i>Décision d'octroi des subventions</i>	- 3 -
2	Dispositions particulières	- 4 -
2.1	<i>Aide à la production de l'offre nouvelle</i>	- 4 -
2.1.1	Aide socle	- 4 -
2.1.2	Bonus « sobriété foncière »	- 4 -
2.1.3	Bonus « majoration territoriale ».....	- 4 -
2.2	<i>Aides accordées à la production d'une offre spécifique.....</i>	- 5 -
2.2.1	Aide à l'habitat spécifique.....	- 5 -
2.2.2	Prime « PLAI adapté »	- 5 -
2.2.3	Aide « PLAI minorés ».....	- 5 -
3	Instruction des dossiers de demandes de financement	- 6 -
3.1	<i>Pièces communes à toutes les demandes de financement</i>	- 7 -
3.2	<i>Logements réservés aux personnes en perte d'autonomie.....</i>	- 8 -
3.3	<i>Logements réservés aux jeunes de moins de 30 ans.....</i>	- 8 -
3.4	<i>Bonification « majoration territoriale »</i>	- 9 -
3.5	<i>Subvention « PLAI minoré ».....</i>	- 9 -
4	Modalités de paiement des subventions	- 9 -
4.1	<i>Acomptes</i>	- 9 -
4.2	<i>Solde</i>	- 9 -
5	Engagements des bénéficiaires	- 10 -
5.1	<i>Infractions - Sanctions</i>	- 10 -
5.2	<i>Traitement des demandes et réclamations - Voie de recours des bénéficiaires</i>	- 10 -

1 Dispositions générales

1.1 Objet

Dans le prolongement des orientations fixées par le Plan départemental de l'habitat (PDH) 2023-2028, le présent règlement a pour objet de définir les modalités d'intervention du Département en matière de soutien à la création d'une offre sociale de logements.

A travers ce règlement le Département porte l'ambition de faciliter la production d'une offre nouvelle, dans une logique de soutien aux parcours résidentiels, afin :

- De produire une offre locative sociale permettant de loger des ménages à ressources modestes, au plus près des lieux d'emploi ;
- De faciliter l'accès au logement des personnes les plus en difficulté.

Cette volonté s'inscrit en cohérence avec le volet « parc public » de la délégation de compétences des aides à la pierre 2024-2029, laquelle prévoit un développement d'une offre nouvelle, principalement au sein des zones en tension et dans les centralités du territoire.

1.2 Champ d'application

Sauf mention précisant un périmètre d'application différent, le présent règlement s'applique pour toutes communes situées sur le territoire de délégation du Département du Doubs, dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre.

1.3 Bénéficiaires

Les bénéficiaires des aides du Département pour la production de logement social sont les organismes mentionnés à l'article R331-14 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) :

- Des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- Des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ;
- Des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements sociaux financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

1.4 Décision d'octroi des subventions

L'octroi d'une subvention pour une opération éligible au présent règlement ne peut être considéré acquis qu'à l'issue d'une décision favorable de l'Assemblée délibérante du Département (Commission permanente ou Conseil Départemental), et pour laquelle il reçoit une notification.

2 Dispositions particulières

2.1 Aide à la production de l'offre nouvelle

Les montants de subventions indiqués s'entendent par logement. Les subventions socles et les « bonus » sont cumulables, pour un même type de financement.

2.1.1 Aide socle

Les logements éligibles sont les logements construits ou acquis en VEFA, et financés par :

- Un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ;
- Un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ;
- Un Prêt Locatif Social (PLS).

Par ailleurs, le maître d'ouvrage cherchera à proposer une offre PLAI dans chaque opération, avec pour objectif que celle-ci représente au moins 20 % de l'ensemble du programme.

Montant des aides socles

PLAI	PLUS	PLS
7 000 €	4 000 €	1 000 €

2.1.2 Bonus « sobriété foncière »

Les opérations concernées sont celles en acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, réutilisation de friche avec contraintes de dépollution des sols, surélévation d'habitat collectif existant.

Montant du bonus, par logement

PLAI	PLUS	PLS
3 000 €	3 000 €	3 000 €

2.1.3 Bonus « majoration territoriale »

Les logements destinés aux ménages les plus modestes, financés en PLAI et PLUS, peuvent bénéficier d'une majoration de l'aide socle si le projet bénéficie d'un cofinancement explicite et quantifiable du bloc communal (cession du foncier, subvention...).

Cette majoration correspond au doublement de l'aide allouée par le bloc communal dans la limite des plafonds ci-dessous.

Montant maximum du bonus « majoration territoriale », par logement

PLAI	PLUS
Plafonné à 5 000 €	Plafonné à 3 000 €

En cas d'une cession de foncier, ou d'une réduction du prix de vente au regard du marché, la contribution du bloc communal sera proratisée au regard du nombre total de logements de l'opération, de façon à identifier la contribution pour 1 logement (arrondi à l'euro supérieur).

2.2 Aides accordées à la production d'une offre spécifique

2.2.1 Aide à l'habitat spécifique

Le Département s'autorise à soutenir, sur l'ensemble du territoire départemental, des projets innovants ou n'entrant pas dans les dispositifs de droit commun.

Pour ces projets, la décision d'octroi d'une aide du Département sera examinée au cas par cas, au regard de l'intérêt du projet et du plan de financement des opérations.

L'analyse sera réalisée sur la base d'un dossier dont la composition figure à l'article 3 du présent règlement.

2.2.2 Prime « PLAI adapté »

Le PLAI adapté est un logement social bénéficiant d'un agrément PLAI et pour lequel le bailleur s'engage à :

- Limiter le reste à charge des locataires par un bas niveau de loyer et des charges maîtrisées ;
- Proposer des modalités de gestion locative adaptées, permettant de faciliter l'accès aux ménages fragiles confrontés à des difficultés économiques et sociales, en y associant un accompagnement social renforcé et individualisé si la situation du ménage l'exige.

Le Département entend soutenir la production de PLAI adapté par le biais d'une prime spécifique d'un montant de **5 000 €** par logement.

Les logements éligibles à cette prime devront être des logements individuels, en diffus¹, et bénéficier d'une décision d'agrément de l'Etat « PLAI adapté ».

Cette prime est mobilisable sur l'ensemble du Département du Doubs, et peut le cas échéant se cumuler avec les aides à l'offre nouvelle (2.1 du présent règlement).

2.2.3 Aide « PLAI minorés »

Dans le cadre des conventions relatives aux nouveaux programmes nationaux de rénovation urbaine (NPNRU), le Département apporte un soutien financier pour les logements inscrits dans les conventions d'opérations, au titre du PLAI minoré.

¹ Les opérations collectives (type villa-génération...) et les logements produits dans le cadre d'une opération de type « logement-foyer » (résidence sociale, maison relais, foyer-soleil, ...) ne peuvent prétendre à cette prime.

Cet apport vise à soutenir la production de logements sociaux à bas niveau de loyer dans le cadre spécifique de la transformation profonde des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Pour ces logements, le montant de la subvention accordée par le Département est équivalent au montant de la subvention accordée par l'Etat pour un logement PLAI, à la date de décision d'agrément de l'opération.

3 Instruction des dossiers de demandes de financement

Chaque demande devra être adressée au Département, accompagnée des pièces détaillées ci-après.

Les opérations s'inscrivant dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre du Département feront l'objet d'un dépôt de pièces à ce titre, conformément à la règlementation en vigueur.

Par souci de simplification, les documents déposés à ce titre serviront de support pour l'instruction de l'aide sollicitée sur fonds propres du Département.

A noter qu'en dehors des pièces désignées ci-après, le Département se réserve le droit de demander toutes pièces complémentaires qu'il juge nécessaire pour permettre la bonne compréhension et l'instruction du dossier.

3.1 Pièces communes à toutes les demandes de financement

- a) Note de présentation de l'opération
- b) Une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
 - L'identification de l'opération ;
 - Ses caractéristiques techniques,
 - Le nombre et les types de logements, par produit de financement.
- c) Un tableau des surfaces habitables et annexes, par logement, permettant de déterminer la surface utile de l'opération
- d) Le prix de revient prévisionnel hors taxes, décomposé selon les postes suivants :
 - Opération de construction neuve :
 - La charge foncière ;
 - Le prix de revient du bâtiment ;
 - Les honoraires (architectes, maître d'œuvre...)
 - Opération d'acquisition et d'amélioration :
 - La charge immobilière ;
 - Le coût des travaux ;
 - Les honoraires (architectes, maître d'œuvre...)
- e) Le plan de financement prévisionnel de l'opération ainsi que les caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement).
- f) L'équilibre financier prévisionnel de l'opération et les hypothèses économiques
- g) L'échéancier prévisionnel de l'opération
- h) La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble, pouvant être établie par un acte authentique (promesse ou acte de vente, délibération de la collectivité locale ou territoriale mettant à disposition le bien, contrat de réservation pour les opérations de Vente à l'Etat de Futur Achèvement (VEFA), bail ou promesse de bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou sous seing privé, y compris un courrier d'engagement du propriétaire du terrain ou de l'immeuble ou du promoteur, pour les opérations de VEFA. Dans ce cas, le courrier d'engagement mentionne le prix de cession, ou de location, en cas de mise à bail, du terrain ou de l'immeuble.
- i) Plans de situation, de masse, et de coupes et par niveau
- j) Opération foyers/logements → l'autorisation de la structure au titre du code de l'action sociale et des familles ainsi qu'un projet social

3.2 Logements réservés aux personnes en perte d'autonomie

S'agissant de l'offre nouvelle à destination des personnes en perte d'autonomie, liée l'âge ou au handicap, en sus des pièces à fournir au titre de l'aide socle, le dossier devra comporter les pièces complémentaires suivantes :

- a) Un projet social définissant les publics logés prioritairement et les objectifs poursuivis en matière de cohésion sociale en présentant les solutions – et leurs modalités de mise en œuvre – proposées aux locataires, dont l'évolution du niveau de dépendance rend difficile le maintien à domicile, ainsi que le cas échéant, le caractère intergénérationnel de l'opération
- b) Les modalités d'identification des demandeurs de logements sociaux en vue de l'attribution des logements adaptés au sein de l'immeuble
- c) Les caractéristiques d'accessibilité et d'adaptation des logements, des parties communes et des abords de l'immeuble, au regard de la perte d'autonomie des personnes, ainsi que l'accès à une offre de transports en commun et à une offre sanitaire
- d) Dans le cas où une offre de services ou d'accompagnement serait mise à disposition des locataires, et à laquelle ils pourront librement avoir accès, les informations relatives à la nature et au coût de cette offre de services et d'accompagnement seront décrites ainsi que les partenariats mis en place par le bailleur avec l'offre de services existante à proximité

3.3 Logements réservés aux jeunes de moins de 30 ans

S'agissant de l'offre nouvelle à destination des jeunes de moins de 30 ans, en sus des pièces à fournir au titre de l'aide socle, le dossier devra comporter les pièces complémentaires suivantes :

- a) Les éléments permettant de justifier de l'existence d'un besoin local et durable en résidences universitaires ou en programme de logements destinés à des jeunes de moins de trente ans
- b) Dans le cas où une offre de services serait mise à disposition des locataires, et à laquelle ils pourront librement avoir accès, sans qu'elle puisse être liée au contrat de bail, les informations relatives à la nature et au coût de cette offre de services et d'accompagnement
- c) Justification de la localisation du projet en regard de l'offre de transport en commun
- d) Les modalités d'identification des demandeurs de logements sociaux en vue de l'attribution des logements

3.4 Bonification « majoration territoriale »

En sus des documents visés à l'article 3.1, le porteur de projet devra fournir les éléments permettant de déterminer le cofinancement apporté par le bloc communal.

- a) Le plan de financement prévisionnel de l'opération avec mention du cofinancement du bloc communal
- b) La délibération du bloc communal validant le cofinancement, ou un engagement écrit du bloc communal attestant du cofinancement accordé

3.5 Subvention « PLAI minoré »

S'agissant de l'offre nouvelle « PLAI minoré » dans le cadre de la reconstitution de l'offre en logement à vocation sociale sur les deux secteurs Nouveau Programme Nationale de Rénovation Urbaine (NPRNRU) de Grand Besançon Métropole et Pays de Montbéliard Agglomération, le dossier devra comporter les pièces complémentaires suivantes :

- a) Une attestation sur l'honneur de la présence et du nombre de PLAI minoré(s) dans l'opération
- b) La Décision Attributive de Subvention (DAS) des opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux (LLS) du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

4 Modalités de paiement des subventions

4.1 Acomptes

La demande du premier acompte devra intervenir dans un délai de 4 ans à compter de la notification de la décision favorable de financement. Passé ce délai, les décisions deviennent caduques de plein droit.

Un ou plusieurs acomptes peuvent être accordés, d'un minimum de 20 % et dans la limite de 80 % de la subvention attribuée, en produisant les justificatifs suivants :

- Un état des dépenses certifié par le directeur financier,
- Le cas échéant, et hors territoire de délégation des aides à la pierre du Département, la décision d'agrément signée.

4.2 Solde

Les porteurs de projet disposent d'un délai de 7 ans à compter de la notification des décisions favorable de financement pour déposer une demande de clôture et de solde de leurs opérations.

Ce délai peut être prorogé, à titre exceptionnel, pour une durée maximale de deux ans, si les motifs qui n'ont pas permis la réalisation de l'opération dans les délais initialement prévus sont indépendants de la volonté du bénéficiaire. La demande de prorogation est déposée par le bénéficiaire de la décision favorable, au plus tard deux mois avant la fin du délai mentionné au premier ou au deuxième alinéa. Passé ce délai, les décisions deviennent caduques de plein droit.

La demande de clôture et de solde de l'opération devra être accompagnée des pièces suivantes :

- La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) ;
- Un état récapitulatif détaillé des dépenses par fournisseurs définitif, certifié par le directeur financier ;
- Le cas échéant, et hors territoire de délégation des aides à pierre du Département, la décision de clôture de l'opération ;
- Le cas échéant, pour les opérations émargeant au dispositif « PLAI minoré », la DAS de solde.

5 Engagements des bénéficiaires

Dès lors qu'il bénéficie du soutien du Département, le bénéficiaire s'engage à :

- Utiliser la participation financière du Département aux fins pour lesquelles elle leur a été attribuée ;
- Apporter au Département, à sa demande, tous les éléments justificatifs permettant de vérifier le respect des critères d'éligibilité aux aides du Département, l'occupation sociale ainsi que les loyers appliqués, qui doivent être conformes à la réglementation en vigueur ;
- Mentionner explicitement la participation du Département, par la présence de son logo sur tous les supports promotionnels ou contractuels, conformément aux termes de la charte graphique de la collectivité (panneau de chantier, inauguration...) ;
- Informer le Département de toutes opérations de communication liées à l'opération.

5.1 *Infractions - Sanctions*

Constitue une infraction au présent règlement toute méconnaissance par le bénéficiaire des obligations mises à sa charge et tout abus des droits qui lui sont conférés.

Le non-respect des engagements précités ci-dessus est susceptible d'entraîner un nonversement, ou d'une demande de remboursement partiel ou total, de tout ou partie de l'aide financière versée.

5.2 *Traitements des demandes et réclamations - Voie de recours des bénéficiaires*

Préalablement à la saisie des tribunaux, le bénéficiaire peut adresser un recours gracieux à l'auteur de la décision contestée. L'absence de réponse à ce recours dans un délai de deux mois vaut décision de rejet.

Toute demande ou réclamation doit être transmise au Département - Service Habitat et Territoires accompagnée de toute pièce justificative, par courrier postal ou électronique, aux adresses suivantes :

- Département du Doubs - 7, avenue de la Gare d'Eau - 25031 Besançon Cedex,
- habitat@doubs.fr

Tout litige opposant le bénéficiaire au Département peut faire l'objet d'une tentative de règlement amiable par la voie d'une conciliation.

En cas d'échec de la conciliation, les parties demeurent libres de saisir les juridictions compétentes pour trancher le litige.