

Aide au développement de nouveaux programmes de logements sociaux



Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire - CARENE

Raphaëlle DESPERIEZ

Direction Habitat et Logement

4 avenue du Commandant l'Herminier – BP 305

44 605 SAINT-NAZAIRE Cedex

Tel : 02 51 16 47 22

desperiezr@agglo-carene.fr

OBJECTIFS ET DESCRIPTIF DE L'ACTION

Les objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) sont de 2 niveaux :

- Réaliser 350 logements sociaux par an, bien intégrés dans le tissu urbain sur l'ensemble des communes de l'agglomération.
- Réaliser des opérations de qualité : intégration de l'architecture, confort de la taille des logements et développement durable, notamment en termes d'économies d'énergie.

Pour atteindre ces objectifs, l'aide de la CARENE aux opérations de construction de logements sociaux est multiforme : aide au foncier, subvention aux opérations de logements sociaux neufs ou acquisition-amélioration et garanties d'emprunts.

TYPE D'AIDE

Subventions / prime / garanties.

SECTEUR GEOGRAPHIQUE

CARENE.

TYPE DE BÉNÉFICIAIRES

Organismes d'habitat social.

CONDITIONS DE L'OCTROI DE L'AIDE

Les subventions de la CARENE sont soumises à un apport en fonds propres par l'opérateur de 10% au minimum du prix de revient de l'opération. La faisabilité de l'opération devra être démontrée tant sur le plan de la qualité qu'en terme financier sur la base d'un bilan final d'opération.

Les opérations ouvrant droit à financement sur la base de prix de journée négociés avec les partenaires de l'action sociale et médico-sociale ne sont pas éligibles.

MONTANT DE L'AIDE (AIDES FORFAITAIRES) OU POURCENTAGE

Le dispositif de soutien financier aux logements sociaux neufs a été révisé et adopté en décembre 2015, puis en décembre 2020 pour les VEFA :

- Aide au foncier : le foncier, nu et dépollué, doit être un terrain desservi en voirie et réseaux divers aux limites de la parcelle. La subvention est égale à 80% de la valeur du foncier retenue.
- La valeur du foncier est appréciée différemment selon les situations :
 - o Acquisition de foncier aménagé en ZAC communautaire ou opération d'aménagement de compétence communautaire : valeur de charge foncière plafonnée à 160 € HT par m² de SP. En cas de renouvellement urbain : bonus maximum de 50 € HT par m² de SP.
 - o Acquisition de foncier acquis sur le marché privé depuis moins de 10 ans (foncier privé ou détenu par un opérateur public mais acheté sur le marché privé depuis moins de 10 ans) : valeur du prix d'achat du terrain validé par les domaines dans la limite maximum de 90€ TTC par m² SP construite. En cas de renouvellement urbain : bonus maximum de 50 € HT par m² de SP.
 - o Acquisition de foncier détenu depuis plus de 10 ans par une commune : valeur des domaines estimée le jour de l'acquisition par l'opérateur dans la limite de 60€ TTC par m² SP. En cas de renouvellement urbain : bonus maximum de 50 € HT par m² de surface de plancher.
 - o Cas particulier : mise à disposition de l'opération de foncier préalablement détenu par le bailleur : en cas de renouvellement urbain uniquement, bonus maximum de 50 € HT par m² de surface de plancher.

Les coûts de renouvellement à prendre en compte sont les suivants :

- Démolition : Coût des travaux de démolition pris en charge par le bailleur ou pris en charge par le vendeur et répercutés dans le prix de vente (attestation à fournir).
- Dépollution : Coût des travaux de dépollution pris en charge par le bailleur ou pris en charge par le vendeur et répercutés dans le prix de vente (attestation à fournir).

Coût foncier élevé : prix d'acquisition du terrain supérieur de 100% à la valeur de référence.

- Subvention à la qualité de construction forfaitaire : forfait unitaire de 5 000 €/logement (PLUS/PLAI) auquel peuvent s'ajouter des forfaits additionnels le cas échéant (PLAI : 2000 €/logt, logement adapté personne âgée ou handicapée : 2 000 €/logt adapté, performance énergétique : 2000 €/logt, opération de 5 logements et moins : 2 000 €/logt)
- Garantie d'emprunts.
- Aide spécifique pour les VEFA : sous réserve que les opérations remplissent les conditions d'agrément fixées par la CARENE (conditions d'opportunité et conditions de qualité), la subvention sera calculée sur un pourcentage du prix de vente.
 - o Subvention de 10,4% du coût réel total plafonné à 1 950 € TTC m² Surface Habitable.
 - o Aucune dérogation n'est désormais possible.

PARTENAIRES FINANCIERS OU CONTRACTUELS

Etat

ENVELOPPE BUDGÉTAIRE AU TITRE DE L'ANNÉE EN COURS

Budget 2022 : 3 340 000 €

BILAN DE L'ANNÉE PRÉCÉDENTE

Paiements 2021 : 3 633 000 €