

Aide au développement de nouveaux programmes de logements sociaux



Saint-Nazaire Agglo

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
raphaelle-desperiez@saintnazaireagglo.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 revisité et adopté en octobre 2023 :

- Aide au foncier : 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 180 € HT par m² de SP. En cas de renouvellement urbain : bonus maximum de 30 € HT par m² de SP.
 - o Acquisition de foncier en secteur Estuaire et Brière (Besné, La Chapelle-des-Marais, Donges, Montoir-de-Bretagne, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac et Trignac) : prix d'achat des terrains validé par les services fiscaux dans la limite de 140€ TTC du m² de SP construite.
 - o Acquisition de foncier en secteur Littoral (Saint-André-des-Eaux, Saint-Nazaire et Pornichet) : prix d'achat des terrains validé par les services fiscaux dans le limite de 160 € TTC du m² de SP construite.
 - o Cas particulier de mise à disposition de l'opération de foncier préalablement détenu par le bailleur : ne fera l'objet d'aucune subvention au titre du foncier.
 - o Cas particulier des opérations en réalisées sous montage de baux : subvention étudiée au cas par cas par le Bureau Communautaire.
- Subvention à la qualité de construction forfaitaire : forfait unitaire de 5 500 €/logement (PLUS/PLAI) auquel peuvent s'ajouter des forfaits additionnels le cas échéant (PLAI : 5 500 €/logt, aménagement ou renouvellement urbain : 3 000€, logement adapté personne âgée ou handicapée : 5 000 €/logt adapté, performance énergétique : 3 000 €/logt, opération de 8 logements et moins : 3 000 €/logt, PLAI-A : 5 000€ /lgt, PLS-résidence : 1 000€/lgt).
 - Subvention aux opérations en acquisition-amélioration : aide forfaitaire de 25 000€/lgt.
 - Garantie d'emprunts.
 - o Aide spécifique pour les VEFA : Subvention de 10 % du coût réel total plafonné à 2 100 € TTC m² Surface Habitable.

DOCUMENT JOINT : règlement financier 2024

PARTENAIRES FINANCIERS OU CONTRACTUELS

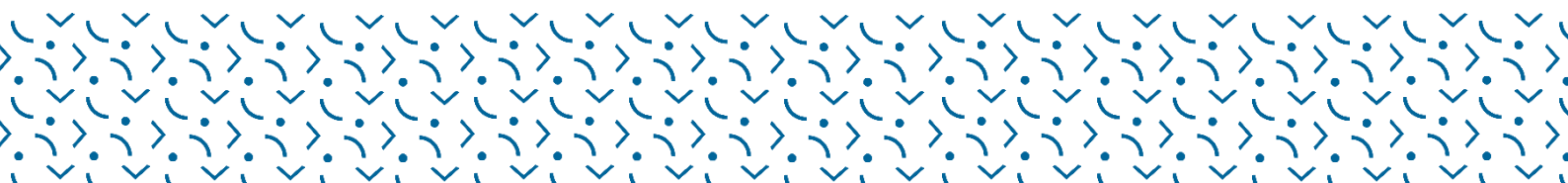
Etat

ENVELOPPE BUDGÉTAIRE AU TITRE DE L'ANNÉE EN COURS

Budget 2024 : 3 300 000 €

BILAN DE L'ANNÉE PRÉCÉDENTE

Paiements 2023 : 3 633 000 €





REGLEMENT DES MODALITES DE SOUTIEN DE SAINT-NAZAIRE AGGLO A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Réforme 2024

Saint-Nazaire agglo - la CARENE

4, avenue du Commandant L'Herminier | CS90305 | 44605
Saint-Nazaire cedex

T. 02 51 16 48 48 | F. 02 40 19 59 19 |
www.saintnazaireagglo.fr



Conformément à la délibération du conseil communautaire en date du 10 octobre 2023, le présent règlement fixe les modalités d'intervention de Saint-Nazaire Agglo en faveur du logement locatif social d'intérêt communautaire applicables aux opérations agréées à partir du 1er janvier 2024.

SOMMAIRE

I.	ELIGIBILITE AUX SUBVENTIONS	3
II.	MODALITES DE FINANCEMENT DES OPERATIONS EN MAITRISE D'OUVRAGE DIRECTE	4
	1/ Subvention au foncier	4
	2/ Subvention qualité.....	6
	3/ Subvention aux opérations en acquisition-amélioration	9
III.	MODALITES DE FINANCEMENT DES OPERATIONS EN VEFA	10
	1/ Eligibilité.....	10
	2/ Montant des subventions	11
IV.	ACTUALISATION DES MONTANTS DE SUBVENTION	12
V.	MODALITES D'INSTRUCTION DES DOSSIERS	12
	1/ Instruction du dossier	12
	2/ Contractualisation financière	14
	3/ Publicité relative à l'opération	15
VI.	DEMANDES DE SUBVENTION EXCEPTIONNELLE	15

I. ELIGIBILITE AUX SUBVENTIONS

Sont éligibles aux subventions de Saint-Nazaire Agglo au titre de la qualité des logements et du foncier, les opérateurs définis à l'article R331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont les opérations figurent dans la programmation arrêtée annuellement par le Bureau communautaire, ou par délégation par les Vice-présidents en charge de l'habitat et du logement.

Sont inscrits à la programmation annuelle, pour chaque bailleur :

- La part des PLAI : 40% de PLAI à minima au global des opérations programmées. L'objectif est d'accroître globalement la part de PLAI au-delà de 30%, mais de moduler cette part en fonction des objectifs de rééquilibrage territorial des loyers sur la base d'un indice géographique de mixité des loyers.
- Le nombre de PLAI-A requis conformément aux objectifs du PLH (15 par an en moyenne)
- Le nombre de PLUS Majorés autorisés (l'accord de programmation de PLUS Majorés étant soumise à la programmation à hauteur équivalente, de PLAI-A)
- Le nombre de logements adaptés à la perte d'autonomie et au handicap requis conformément aux objectifs du PLH
- La part des petits et grands logements

Les opérations de logement éligibles sont :

- les opérations de logement locatif familial social et très social (financement PLUS, PLAI au jour de la délibération),
- les résidences :
 - o Résidences services « sociales » Personnes Agées
 - o Résidences des jeunes/FJT
 - o Résidences jeunes actifs
 - o Pension de famille
 - o CHRS
 - o Logements d'urgence

Sont également éligibles au titre de l'aide forfaitaire à l'acquisition-amélioration, les opérateurs définis à l'article R365-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, en complément des aides de l'ANAH. Les opérations doivent être inscrites à la programmation arrêtée annuellement par le Bureau communautaire, ou par délégation par les Vice-présidents en charge de l'habitat et du logement.

Toute autre opération n'est pas éligible au titre des aides de Saint-Nazaire Agglo.

Les logements familiaux financés en PLS sont autorisés dans la mesure où ils ne s'inscrivent pas en concurrence avec les logements PLUS et PLAI, mais en complément selon les 2 critères suivant :

- Production de logements locatifs dédiés aux salariés, en complémentarité des logements locatifs intermédiaires tels que prévus au sens de l'article 73 de la loi de finance pour 2014, dans la limite d'un contingent défini de manière triennale et sur accord préalable des Vice-Présidents en charge de l'habitat et du logement.
- Soit aux secteurs les plus tendus du territoire, correspondant au secteur 4 défini par l'accession abordable à la propriété.

Enfin, il est rappelé que les opérations de logement social doivent s'inscrire en conformité de la réglementation en matière d'urbanisme et notamment les prescriptions inscrites au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation et des Secteurs de Mixité Sociale.

Saint-Nazaire Agglo se réserve la possibilité d'accepter ou non une opération proposée par un opérateur, dont les caractéristiques seraient en tout ou partie hors du cadre des critères d'éligibilité exposés ci-dessus, ou de lui accorder un financement inférieur au financement de droit commun par décision du Bureau communautaire, ou par délégation par les Vice-présidents en charge de l'habitat.

II. MODALITES DE FINANCEMENT DES OPERATIONS EN MAITRISE D'OUVRAGE DIRECTE

Saint-Nazaire Agglo, dans le cadre de sa compétence « équilibre social de l'habitat », fixe des modalités de co-financement des programmes garantissant les objectifs de qualité attendus.

Le soutien financier de Saint-Nazaire Agglo porte sur le foncier et sur la qualité des logements.

1/ Subvention au foncier

Seuls les logements en PLUS et PLAI sont éligibles à la subvention au foncier.

a) Valeurs de fonciers retenues pour l'application du taux de subvention

La subvention au foncier, objet du présent règlement, constitue la subvention de base à laquelle la minoration foncière de l'Etablissement Public Foncier et/ou le dispositif déficit foncier de Saint-Nazaire Agglo peuvent s'articuler et apporter un complément.

- **Définition du foncier pris en compte**

Le foncier mis à disposition d'une opération immobilière consiste en l'emprise du terrain d'implantation du ou des bâtiments et des espaces extérieurs privatifs associés.

- **Détermination de la valeur foncière retenue**

L'assiette de subvention correspond à la valeur du **prix du terrain établi par les services des Domaines** encadrés par des plafonds variant en fonction de l'origine du foncier :

- Acquisition de foncier aménagé en ZAC communautaire ou opération d'aménagement de compétence communautaire

La valeur foncière retenue sera le prix de cession, plafonné à 180 € Hors Taxe (HT) par m² de Surface Plancher (SP) construite.

En cas d'opération d'aménagement intégrant des coûts de renouvellement urbain, un bonus maximum de 30 € HT par m² de surface plancher est ajouté à la valeur foncière retenue.

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)

- Acquisition de foncier en secteur Estuaire et Brière

Sont concernés les fonciers des communes de Besné, La-Chapelle-des-Marais, Donges, Montoir-de-Bretagne, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac et Trignac.

La valeur foncière retenue sera le prix d'achat des terrains validé par les services fiscaux dans la limite de 140 € Toutes Taxes Comprises (TTC) du m² de Surface Plancher (SP) construite.

- Acquisition de foncier en secteur Littoral

Sont concernés les fonciers des communes de Saint-André-des-Eaux, Saint-Nazaire et Pornichet.

La valeur foncière retenue sera le prix d'achat des terrains validé par les services fiscaux dans la limite de 160 € Toutes Taxes Comprises (TTC) du m² de Surface Plancher (SP) construite.

- Cas particulier : mise à disposition de l'opération de foncier préalablement détenu par le bailleur

La mise à disposition par le bailleur d'un foncier lui appartenant, ne fera l'objet d'aucune subvention au titre du foncier.

- Cas particulier : les opérations réalisées sous montage de baux

Les opérations réalisées sous bail emphytéotique, à construction et à réhabilitation sont autorisées et bénéficieront de la subvention liée à la qualité des logements. S'agissant de la subvention foncière, elle sera étudiée au cas par cas par le bureau communautaire sachant qu'elle ne pourra pas dépasser la subvention de droit commun, selon les cas définis plus haut.

- **Calcul de la subvention**

La règle de calcul de la subvention au foncier est la suivante :

La subvention foncière est établie à 80 % de la valeur de foncier retenue

2/ Subvention qualité

- **Critères de base pour ouvrir droit au forfait qualité des logements**

Le forfait unitaire de qualité s'élève à 5 500 €/logement (PLUS/PLAI).

Pour ouvrir droit au forfait unitaire de base de subvention de Saint-Nazaire Agglo au titre de la qualité, l'opération doit respecter les critères suivants :

- a) **Le respect de la programmation** arrêtée annuellement par le Bureau de Saint-Nazaire Agglo, ou par délégation par les Vice-présidents en charge de l'habitat :
 - La part des PLAI : 40% de PLAI à minima au global des opérations programmées.
 - Le nombre de PLAI-A requis conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)
 - Le nombre de PLUS Majorés autorisés (l'accord de programmation de PLUS Majorés étant soumise à la programmation de PLAI-A)
 - Le nombre de logements adaptés à la perte d'autonomie et au handicap requis conformément aux objectifs du PLH
 - La part des petits et grands logements

- b) **L'insertion urbaine :**
 - Densité brute supérieure à minima de 40 logements/hectare en secteurs fonciers centraux, et à minima de 20 logements/hectare en secteurs fonciers plus éloignés et comportant des éléments paysagers à protéger
 - Le respect d'une insertion urbaine qualitative et permettant une optimisation du foncier

c) **Le respect des conditions de surfaces des logements** (hors résidence)

Les surfaces des logements devront respecter à la fois la surface habitable minimale requise, et la surface à vivre requise, selon les tableaux suivants :

Logements neufs		
Typologie	Surface habitable minimale en m ²	Surface à vivre minimale en m ²
T1	27	27
T2	43	46
T3	58	61
T4	73	78
T5	88	88

Surface à vivre : surface habitable + un espace de rangement privatif dédié au logement (cellier ou cave ou abri de jardin ou surface de garage au-delà de 19 m²) + un espace à vivre extérieur supplémentaire (balcon, loggia, jardin d'hiver, terrasse), à l'exclusion des garages

Par dérogation, les surfaces des T2 en PLAI Adapté doivent être au minimum de 41 m² de SHAB, et 43 m² de surface à vivre.

- **Critères supplémentaires pour ouvrir droit aux forfaits additionnels de qualité des logements**

Au forfait unitaire de base, peuvent s'ajouter des forfaits additionnels selon le respect de certaines conditions.

- Mixité sociale

5 500 € supplémentaires pour chaque logement PLAI

- Aménagement ou renouvellement urbain

3 000 € supplémentaires pour chaque logement d'une opération :

- Générant des surcoûts liés aux travaux d'aménagement (réseaux et voiries)
- Réalisée en renouvellement urbain générant des surcoûts liés aux travaux de démolition et/ou dépollution.

- Performance Ecologique

3 000 € supplémentaires pour chaque logement d'une opération répondant à minima au niveau 1 du label bâtiments biosourcés.

- Adaptation des logements

5 000 € supplémentaires pour chaque logement conformes aux cahier des charges de l'ADIL en matière d'adaptation.

Le forfait lié à l'adaptation peut être mobilisé après l'obtention de l'agrément. Son octroi fera l'objet d'une décision complémentaire à la délibération initiale de financement.

- Logements accompagnés ou résidences PLS

- 5 000€ supplémentaires pour chaque logement agréé en PLAI Adapté et PLAI Classique (en complément du forfait mixité sociale)
- 1000 € pour tout logement PLS en résidences

- Opération de 8 logements et moins

3 000 € supplémentaires pour chaque logement d'une opération comprenant au plus 8 logements.

- Opérations innovantes

Des opérations à caractère innovant pourront bénéficier d'aides exceptionnelles. Pour ce faire, elles seront soumises aux Vice-présidents habitat et logement avant d'envisager leur examen en bureau communautaire pour validation. Parallèlement, Saint-Nazaire Agglo se donne la possibilité de lancer des appels à manifestation d'intérêt avec des aides majorées.

Au vu du bilan annuel réalisé par les services de Saint-Nazaire Agglo et des évolutions réglementaires, la grille des critères pourra être amendée.

3/ Subvention aux opérations en acquisition-amélioration

Les logements sociaux réalisés en acquisition-amélioration par les opérateurs définis par l'article R331-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et par les opérateurs bénéficiant de l'agrément en maîtrise d'ouvrage d'insertion au titre de l'article R365-2 du CCH, bénéficient d'une aide forfaitaire établie à : **25 000 € par logement** :

L'aide forfaitaire en acquisition-amélioration regroupe l'aide au foncier et l'aide à la qualité des logements.

L'aide est octroyée sous réserve de respecter les critères de qualité suivants :

- a) Le **respect de la programmation** arrêtée annuellement par le Bureau de Saint-Nazaire Agglo ou par délégation, par les Vice-présidents en charge de l'habitat
- b) Le respect de l'atteinte d'une **étiquette énergétique C à minima et/ou d'un saut de 2 étiquettes après travaux**
- c) Le **respect des conditions de surfaces des logements**

Les surfaces des logements devront respecter à la fois la surface habitable minimale requise, et la surface à vivre requise, selon les tableaux suivants :

Logements en acquisition-amélioration		
Typologie	Surface habitable minimale en m ²	Surface à vivre minimale en m ²
T1	27	27
T2	41	46
T3	54	60
T4	66	74
T5	79	79

Surface à vivre : surface habitable + un espace de rangement privatif dédié au logement (cellier ou cave ou abri de jardin ou surface de garage au-delà de 19 m²) + un espace à vivre extérieur supplémentaire (balcon, loggia, jardin d'hiver, terrasse), à l'exclusion des garages

L'aide forfaitaire aux logements réalisés en acquisition-amélioration peut être complétée par les forfaits additionnels à la qualité des logements prévus pour les logements neufs, suivants : adaptation des logements et performance écologique.

III. MODALITES DE FINANCEMENT DES OPERATIONS EN VEFA

1/ Eligibilité

Conformément aux orientations du PLH, afin de contribuer au maintien des capacités productives des bailleurs locatifs sociaux, sont privilégiées les opérations en Maîtrise d’Ouvrage Directe. A défaut, et en particulier dans le cadre des servitudes de mixité sociale et les opérations d’aménagement programmées, fixées au titre du Plan Local d’urbanisme intercommunal, sont éligibles aux subventions de Saint-Nazaire Agglo les logements sociaux réalisés par des opérateurs privés et acquis par contrat de vente en l’état futur d’achèvement par des opérateurs définis à l’article R331-14 du Code de la Construction et de l’Habitat. Comme l’ensemble de la production, ces opérations devront être inscrites sur la programmation arrêtée annuellement par le Bureau communautaire ou par délégation par les Vice-présidents en charge de l’habitat.

Les critères de qualité sont identiques aux critères exigés pour les opérations en maîtrise d’ouvrage directe :

- a) **Le respect de la programmation** arrêtée annuellement par le Bureau de Saint-Nazaire Agglo, ou par délégation par les Vice-présidents en charge de l’habitat :
 - La part des PLAI : 40% de PLAI à minima au global des opérations programmées.
 - Le nombre de PLAI-A requis conformément aux objectifs du Programme Local de l’Habitat (PLH)
 - Le nombre de PLUS Majorés autorisés (l’accord de programmation de PLUS Majorés étant soumise à la programmation de PLAI-A)
 - Le nombre de logements adaptés à la perte d’autonomie et au handicap requis conformément aux objectifs du PLH
 - La part des petits et grands logements

- b) **L’insertion urbaine :**
 - Densité brute supérieure à minima de 40 logements/hectare en secteurs fonciers centraux, et à minima de 20 logements/hectare en secteurs fonciers plus éloignés et comportant des éléments paysagers à protéger
 - Le respect d’une insertion urbaine qualitative et permettant une optimisation du foncier

c) Le respect des conditions de surfaces des logements (hors résidence)

Les surfaces des logements devront respecter à la fois la surface habitable minimale requise, et la surface à vivre requise, selon les tableaux suivants :

Logements en VEFA		
Typologie	Surface habitable minimale en m ²	Surface à vivre minimale en m ²
T1	27	27
T2	43	46
T3	58	61
T4	73	78
T5	88	88

Surface à vivre : surface habitable + un espace de rangement privatif dédié au logement (cellier ou cave ou abri de jardin ou surface de garage au-delà de 19 m²) + un espace à vivre extérieur supplémentaire (balcon, loggia, jardin d'hiver, terrasse), à l'exclusion des garages

Par dérogation, les surfaces des T2 en PLAI Adapté doivent être au minimum de 42 m² de SHAB, et 45 m² de surface à vivre.

Le nombre de logements soutenus financièrement par Saint-Nazaire Agglo dans une opération en VEFA ne pourra être supérieur à 50% de la totalité de celle-ci sauf pour les opérations comportant un total de 8 logements et moins.

2/ Montant des subventions

Les opérations remplissant les conditions ci-dessus seront subventionnés par Saint-Nazaire Agglo au taux de 10% du coût réel total **plafonné à 2100 € TTC par m² de Surface Habitable.**

L'assiette de la subvention sera le prix de vente TVA incluse porté à l'acte, à l'exclusion des frais de publicité foncière, et de tout frais de montage d'opération pouvant être porté par l'opérateur à son bilan.

Saint-Nazaire Agglo se réserve la possibilité d'instruire les dossiers de VEFA sur la base de montants inférieurs. **En revanche, aucune dérogation du montant de la subvention ne pourra être envisagée.** Dans l'hypothèse où le bailleur procéderait à une acquisition supérieure à 2100 € TTC par m² de Surface Habitable, il prendra à son unique charge le différentiel.

IV. ACTUALISATION DES MONTANTS DE SUBVENTION

Le montant total de la subvention accordée à une opération sera calculé selon les modalités précédemment indiquées auquel sera appliqué chaque année le taux d'évolution de l'Indice du Coût de la Construction des immeubles à usage d'habitation (ICC). L'ICC de référence est celui du 3^{ème} trimestre 2022. L'évolution sera calculée en fonction de l'ICC du 3^{ème} trimestre de l'année N-1 du dépôt de demande d'agrément DAP.

V. MODALITES D'INSTRUCTION DES DOSSIERS

En préalable à la phase d'instruction du dossier, 2 conditions sont à remplir :

- **L'inscription de l'opération au sein de la programmation annuelle de Saint-Nazaire Agglo**, délibérée en bureau communautaire ou par délégation par les Vice-présidents en charge de l'habitat.
- **L'enregistrement et la programmation de l'opération sur le système d'information des aides à la pierre (SIAP)**

1/ Instruction du dossier

Il est rappelé que Saint-Nazaire Agglo se réserve la possibilité d'accepter ou non une opération proposée par un opérateur, ou de lui accorder un financement inférieur au financement de droit commun par décision du bureau communautaire ou par délégation par les Vice-présidents en charge de l'habitat.

Durant la phase de préparation de l'opération et avant le dépôt du dossier définitif de demande de subvention, Saint-Nazaire Agglo devra être associée aux réunions organisées avec la commune.

a) Dépôt du dossier de demande de subvention

Le dossier de subvention sera élaboré et déposé auprès de Saint-Nazaire Agglo quand l'opérateur pourra justifier :

- de l'acquisition du foncier (projet acte de vente, courrier engageant la cession, délibération de cession de la commune etc...)
- du permis de construire obtenu ou déposé,
- ou
- du contrat préliminaire signé par les parties dans le cas des VEFA.

b) Composition du dossier

- Courrier de sollicitation du Directeur de l'organisme sollicitant la subvention et/ou garantie des prêts
- Délibération de l'organisme sollicitant les subventions de Saint-Nazaire Agglo et la garantie des emprunts ou attestation du Directeur Général s'engageant à présenter le projet de délibération lors de la prochaine session de son organe délibérant.
- Description et illustration de l'opération : plan de situation, plan des logements, plan des façades, architecte,...
- Programme et typologie des logements par type et mode de financements
- Grille des loyers (au m²) par logement et loyers annexes
- Surfaces par logement : surface plancher, surface utile et surface habitable
- Détail des surfaces par logement permettant de déterminer la « surface à vivre » (surface habitable + espace à vivre supplémentaire + espace rangement = surface à vivre)
- Fiche analytique de l'opération (modèle DDTM - dernière version en cours) F.A.T.
- Le document attestant de la surface du terrain
- Le permis de construire ou le récépissé de dépôt
- Acte de vente ou projet accepté par les parties et les pièces se rapportant au foncier en fonction des différentes situations :
 - Avis des domaines sur le coût du terrain
 - Le document du géomètre déterminant le terrain d'assiette de l'opération
 - Le document attestant de la surface terrain et la SP par logement et pour l'opération totale
 - Toutes pièces justifiant des aides perçues par la commune en cas de rétrocession à un bailleur
 - Document attestant du prix SP logement social/logement privé
 - Bilan d'aménagement en cas de foncier bailleur faisant clairement apparaître les différents postes et les éventuelles rétrocessions au domaine public.
- Ou
 - Contrat de réservation ou projet accepté par les parties en VEFA.
- Le coût prévisionnel hors taxes, décomposé en charge foncière totale pour les opérations de construction neuve ou en charge immobilière totale pour les opérations d'acquisition amélioration, en coût des travaux hors VRD et en montant des prestations intellectuelles et frais divers.
- Prix de revient prévisionnel et plan de financement (document détaillé avec financement des PLUS et des PLAI différencié) correspondant à un document standard défini par les directions habitat et des finances de Saint-Nazaire Agglo
- Le calendrier prévisionnel de l'opération
- Les pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de majoration intervenant dans le calcul des subventions et des loyers
- Compte d'exploitation détaillé sur toute la durée de l'opération (avec détail de toutes les charges d'exploitation)
- La grille des loyers par logements
- Attestation du maître d'œuvre pour le niveau de performance énergétique
- Pour les garanties de prêts, transmission des éléments techniques (montant, durée de la période d'amortissement, le différé d'amortissement, taux d'intérêt actuariel annuel, taux annuel de progressivité, modalité de révision des taux, périodicité des remboursements, indice de référence, commission d'intervention). A défaut d'éléments stabilisés, la demande de garantie, au-delà de son principe, devra faire l'objet d'une autre délibération instruite par la Direction des Affaires Financières et Juridiques.
- Pour les logements adaptés : attestation confirmant le respect du cahier des charges de l'ADIL et confirmant que le logement sera bien classé niveau 4 dans Imhoweb
- Tout autre document utile à la bonne compréhension de l'opération

2/ Contractualisation financière

Sur la base de l'accord donné par le Bureau communautaire, il sera établi une convention financière entre Saint-Nazaire Agglo et l'opérateur bénéficiaire, notamment en conformité aux dispositions relatives à la transparence financière prévues dans la Loi 2000-321 du 12 avril 2000. Cette dernière sera approuvée par le Bureau communautaire. Elle prendra en compte les objectifs qualitatifs et quantitatifs de l'opération et fixera les subventions de Saint-Nazaire Agglo, ainsi que les modalités de contrôle et de versement de ces dernières.

Un engagement de fonds propres reconstitués non rémunérés sera exigé de l'organisme, à hauteur de 10 % du coût de l'opération, pour les logements familiaux.

Les modalités de versement de la subvention sont les suivantes :

- 20 % sur présentation de l'ordre de service des travaux,
- Jusqu'à 90%, selon un échéancier fourni par l'opérateur. Le versement des avances est soumis à la production d'un certificat attestant de l'avancée des paiements de l'opération,
- 10 % avant le terme de la convention fixé à 5 ans et à la présentation de l'acte authentique d'acquisition du foncier ou de l'acte authentique de VEFA, de la convention APL signée, de la transmission des procès verbaux de réception des travaux et d'une attestation du bailleur précisant la date de mise en service des logements avec le décompte de l'opération (Dépenses Recettes) constaté à cette même date.

L'octroi de la subvention pourrait être annulé si l'ordre de service du programme venait à intervenir 24 mois après l'obtention des subventions de l'Etat prévues au plan de financement prévisionnel. Dans le cas de motifs non imputables au bailleur, une prolongation pourra être accordée pour 1 an supplémentaire par courrier d'un des Vice-présidents habitat-logement. Au-delà de ce délai le bureau communautaire pourra décider s'il est plus opportun de maintenir la subvention ou de demander le dépôt d'un nouveau dossier.

En cas de mise en vente par le bailleur de logements ayant bénéficié préalablement d'une subvention de Saint-Nazaire Agglo, et ce, dans un délai inférieur à 20 ans après la signature de la convention financière, il sera demandé au bailleur de restituer à Saint-Nazaire Agglo la subvention ainsi accordée. Dans le cas des communes soumises à la Loi SRU et n'ayant pas atteint le taux de logement social requis, la vente d'un logement sera soumise à l'accord préalable de la commune et sera conditionnée à la production de 2 logements locatifs sociaux. Ces modalités ne concernent pas les ventes réalisées entre bailleurs sociaux dans le cadre où les logements font toujours l'objet d'un agrément au titre du logement social.

3/ Publicité relative à l'opération

Le bailleur social s'engage à faire apparaître la participation de Saint-Nazaire Agglo à cette opération sur le panneau de chantier pendant toute la durée des travaux et sur tous les documents diffusés à l'occasion de toute manifestation (pose de première pierre, inauguration...) ou campagne de communication.

Le bailleur s'engage, en outre, à communiquer à Saint-Nazaire Agglo la date de livraison de l'opération.

En l'absence manifeste et dûment constatées des mentions et informations évoquées ci-dessus, il serait procédé par décision du bureau au non versement des 10% correspondant au solde de la subvention.

VI. DEMANDES DE SUBVENTION EXCEPTIONNELLE

Sont susceptibles de faire l'objet d'une subvention exceptionnelle les opérations de logements sociaux déclarées prioritaires par les communes d'implantation ou stratégiques au regard des objectifs du Programme Local de l'Habitat et dont l'équilibre d'exploitation se révélera impossible du fait de contraintes particulières majorant fortement le coût de l'opération.

L'octroi d'une subvention exceptionnelle sera décidé par le bureau communautaire lors de l'élaboration de la convention financière avec l'organisme, soit après l'examen d'un dossier de demande de subvention complet établi sur les bases du financement de droit commun des divers financeurs.

Le besoin de financement complémentaire sera signalé par l'organisme lors du dépôt du dossier de demande de subvention, qui devra comporter outre l'intégralité des pièces précisées, une attestation de la Commune faisant état du caractère prioritaire de l'opération et en explicitant les raisons.