

DÉPARTEMENT du VAR

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DUConseil Communautaire
de la Vallée du GapeauDr André GARRON Président, date publication
le 13/12/2022

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Communautaire	En exercice	Présents
31	31	23

Séance du 7 décembre 2022

L'an deux mille vingt deux, le sept décembre à 9h30, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi.

Date de convocation : le 1^{er} décembre 2022

Objet de la délibération : ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS À VAR HABITAT AU TITRE DES AIDES EN FAVEUR DE L'HABITAT – RÉSIDENCE ALBA FLORA - SOLLIÈS-PONT

22-12-07/19

Conseillers à voix délibérative :

M. PALMIERI
M. AYCARD
M. FABRE
M. GERARDIN
Mme XICLUNA
M. MATTEODO
Mme DRELON
M. CALONGE
Mme RAVINAL
M. COIQUAULT
Mme SMADJA
M. DUPONT
Mme FOUCOU
M. LAURERI
Mme DELGADO
M. BOUBEKER
Mme VINCENTS
M. HENRY
Mme EXCOFFON-JOLLY
Mme MANGOT
M. BERTI
Mme FOUASSE

Présents : M. GARRON - Président
Maire de La Farlède – 1^{er} Vice-Président
Maire de Belgentier – 2^e Vice-Président
Maire de Solliès-Toucas – 3^e Vice-Président
Maire de Solliès-Ville – 4^e Vice-Président
Conseillère communautaire – commune de Belgentier
Conseiller communautaire – commune de Solliès-Toucas
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Toucas
Conseiller communautaire – commune de Solliès-Toucas
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseiller communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Pont
Conseiller communautaire – commune de La Farlède
Conseillère communautaire – commune de La Farlède
Conseiller communautaire – commune de La Farlède
Conseillère communautaire – commune de La Farlède
Conseiller communautaire – commune de La Farlède
Conseillère communautaire – commune de Solliès-Ville

Conseillers ayant donné procuration :

M. VITRANT à Mme XICLUNA
Mme MARTINEZ à Mme DRELON
M. JAULT à M. MATTEODO
Mme BELTRA à Mme RAVINAL
M. CASTEL à M. AYCARD
Mme CORPORANDY-VIALON à M. PALMIERI
M. GENSOLLEN à Mme MANGOT
Mme GAMBA à M. BERTI

Le quorum étant atteint, le Conseil Communautaire élit M. FABRE secrétaire de séance.

Le Président rappelle que l'un des principaux enjeux en matière d'aménagement et de politique d'habitat est la reconstitution des maillons manquants de la chaîne du logement, afin que chacun puisse se loger en fonction de ses moyens et l'évolution de son parcours de vie.
Fluidifier les parcours résidentiels participe à l'attractivité du territoire.

Ce programme s'inscrit dans la continuité de l'atteinte des objectifs de production et la diversification de l'offre en logements définis dans le précédent PLH.

En réponse, la Communauté de Communes Vallée du Gapeau entend poursuivre son soutien financier à la réalisation des logements locatifs sociaux, tant en production neuve, qu'en acquisitions-améliorations.

Le règlement d'interventions financières des aides en faveur de l'habitat approuvé par délibération du conseil communautaire le 7 mai 2019, intervient en faveur du développement d'une offre locative sociale de qualité et répondant aux besoins identifiés.

Il a pour objectif de favoriser la fluidité des parcours résidentiels en développant l'ensemble de la gamme de logements (locatifs publics et privés, accession sociale et privé) en définissant la typologie ainsi que la ventilation des produits, conformément aux préconisations du PLH.

Le montant de l'aide financière communautaire est de 1 286 € par logement dans la limite de 25 logements financés par opération.

Le projet global prévoit la réalisation de 153 logements répartis en logements collectifs en R+2 maximum, logements individuels jumelés en R+2 maximum et logements individuels. Les bâtiments existants seront démolis. Le Projet se décompose en une tranche d'accession libre portée par la société de promotion immobilière SEGEPRIM, et une tranche de logements sociaux portés par Var Habitat/1001 vies qui se divise en 34 logements locatifs sociaux et 21 logements en accession en BRS.

La présente demande de subvention de Var Habitat porte sur la construction neuve des 34 logements locatifs sociaux situés à la résidence « Alba Flora » à Solliès-Pont.

Celle-ci se compose de 22 PLUS et 12 PLAI pour une surface habitable de 2 034,81 m². Le permis de construire a été accordé le 06/06/2021 et purgé de tout recours. Les travaux débuteront au premier trimestre 2023 et la livraison est estimée au troisième trimestre 2024.

Le montant de la subvention sollicitée par Var Habitat est de 32 150 € au titre du plafonnement de l'aide fixé 32 150€ pour le financement 25 logements sur les 34 réalisés.

Le coût global de l'opération s'élève 6 079 105 €. Le plan prévisionnel de financement est défini comme suit :

- Subvention État : 114 000 €
- Subvention commune : 130 000 €
- Subvention CCVG : 32 150 €
- Subvention collecteur 1% : 121 000 €
- Prêts : 3 898 739 €
- Fonds propres : 1 783 216 €

Concernant les modalités de versement des subventions, un acompte de 50 % sera versé à l'appui d'une copie de l'ordre de service de démarrage des travaux. Le solde se fera à l'achèvement des travaux sur présentation du certificat d'achèvement des travaux et d'une attestation sur l'honneur de la conformité au projet financé. Les conventions fixant les modalités d'attribution d'aide sont formalisées.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU les statuts de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau,

VU la délibération du conseil communautaire n°18-06-19/13 en date du 19 juin 2018 relative à l'approbation de la modification du PLH communautaire,

VU la délibération du conseil communautaire n°19-05-07/02 en date du 7 mai 2019 relative à l'approbation du règlement d'interventions financières des aides en faveur de l'habitat,

CONSIDÉRANT que le programme de logements sociaux, pour lesquels Var Habitat sollicite une subvention, répond aux objectifs de production définis dans le précédent PLH et respecte les conditions d'octroi mentionnées au règlement d'interventions financières des aides en faveur de l'habitat,

AR Prefecture

083-248300410-20221207-22_12_07_19-DE
Reçu le 13/12/2022

.../...

CONSIDÉRANT qu'il convient dès lors d'accorder la subvention d'un montant de 32 150 € à Var Habitat pour la création de 34 logements locatifs sociaux situés à Solliès-Pont, résidence « Alba Flora »,

DÉLIBÈRE ET DÉCIDE :

pour : 31

contre : 0

abstention : 0

- **D'APPROUVER** l'exposé du Président,

- **D'ACCORDER** la subvention d'un montant de 32 150 € à Var Habitat pour la construction neuve de 34 logements locatifs sociaux situés à Solliès-Pont, dans le quartier de Sainte Catherine, résidence « Alba Flora »,

- **D'AUTORISER** le Président à signer les conventions d'attribution de ces subventions.

Dr André GARRON Président, date
publication le 13/12/2022

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
pour copie conforme,

Certifié exécutoire compte tenu de sa
transmission en Préfecture du Var le
et de sa publication le



Docteur André GARRON

Président CCVG
Maire de Solliès-Pont

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa transmission, de sa publication ou notification. Il peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

PROJET

**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIÈRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LA VALLÉE DU GAPEAU / VAR HABITAT
EN VUE DE LA RÉALISATION DE 34 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
QUARTIER SAINTE-CHRISTINE À SOLLIÈS-PONT
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU xxx****ENTRE**

La Communauté de Communes la Vallée du Gapeau, ayant son siège 1193 Avenue des Sénéès, 83 210 SOLLIÈS-PONT, représentée par son Président, Monsieur André GARRON, agissant en vertu de la délibération du conseil communautaire du 13/10/2020,

D'une part,

ET

Var Habitat ayant son siège social avenue Pablo Picasso – La Coupiane, 83 160 La Valette-du-Var, représentée par son Directeur Général Monsieur AUBRY Martial, habilité par décision de son Conseil d'Administration à l'effet des présentes,

D'autre part,

PREALABLEMENT, LES PARTIES EXPOSENT :

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat, la Communauté de Communes la Vallée du Gapeau s'est engagée à soutenir financièrement les projets de construction, d'acquisition en VEFA et de rénovation intervenant dans le domaine du logement social.

À cette fin, la délibération du conseil communautaire n°19-05-07/02 du 7 mai 2019 a approuvé le règlement d'interventions financières des aides en faveur de l'habitat définissant les modalités d'octroi des participations financières en la matière. Le règlement d'interventions financières précité s'applique pleinement à la présente convention dont il constitue une annexe.

Considérant que le projet de réalisation de 34 logements sociaux programmé sur la commune de Solliès-Pont, entre dans le cadre de sa compétence, la Communauté de Communes Vallée du Gapeau a décidé de le soutenir financièrement selon les modalités qui suivent et en application de l'article 10 de la loi 2000-321 du 12 avril 2000 et du décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 relatifs à la transparence des aides octroyées par les personnes publiques.

CECI EXPOSÉ, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :**ARTICLE 1er : l'engagement de Var Habitat**

Var Habitat s'engage à acquérir un projet de 18 logements sociaux (22 PLUS, 12 PLAI), à financement aidé suivant le programme typologique suivant : 13 « T2 », 15 « T3 », 4 « T4 » et 2 « T5 ».

Var Habitat s'engage à signaler à la Communauté de Communes le démarrage des travaux soit par une attestation, soit par une déclaration d'ouverture de chantier déposée en Mairie.

Var Habitat devra transmettre à la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau le justificatif de démarrage des travaux et le certificat de conformité délivré par la Commune.

Var Habitat s'engage sur simple demande de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau à l'informer de l'avancement de l'opération. Pour ce faire, elle tiendra à la disposition de la Communauté de Communes tous les éléments et documents administratifs, financiers et comptables permettant de mesurer la bonne exécution des activités financées.

La Communauté de Communes de Communes se réserve le droit de procéder à des points d'étapes réguliers avec Var Habitat afin de pouvoir mesurer l'état d'avancement de l'opération subventionnée.

D'autre part, en vertu du règlement d'interventions financières en faveur des aides à l'habitat, Var Habitat s'engage à réserver un quota de logements au profit de la Communauté de Communes qui rétrocédera ceux-ci à la commune où est située l'opération. Pour cette opération il sera réservé par la Communauté de Communes 2 logements désignés ultérieurement.

ARTICLE 2 : l'engagement de référence de la Communauté de Communes la Vallée du Gapeau

En vertu du règlement d'interventions financières en faveur des aides à l'habitat, la Communauté de Communes Vallée du Gapeau s'engage à soutenir financièrement le projet de Var Habitat par le versement d'une subvention d'un montant maximum de 32 150€ destinée à 25 logements éligibles à l'aide communautaire, situés à Solliès-Pont, dans le quartier Sainte-Christine.

Le budget prévisionnel global du projet est estimé par le Maître d'Ouvrage à 6 079 105€.

Le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

	Aides €	Prêts €	
État	114 000€		
CDC		3 197 239 €	
Autres prêts			
Conseil Régional			
Conseil Départemental			
Commune	130 000€		
CCVG	32 150€		
Fonds propres	1 783 216€		
Action Logement	121 000€	701 500€	
TOTAL	2 180 366€	3 898 739€	6 079 105€

ARTICLE 4 : évaluation de l'action

Les parties s'engagent mutuellement à procéder un an après l'entrée dans les lieux du premier locataire à une évaluation de leur action commune selon des critères à la fois quantitatifs et qualitatifs, dont notamment le taux de vacance des logements de l'opération, le respect de la politique de l'habitat menée par la Communauté de Communes et de l'adéquation entre la demande sociale et la nouvelle offre offerte.

ARTICLE 5 : l'engagement comptable et le versement de la subvention

La subvention de la Communauté de Communes est imputée sur le budget communautaire des exercices concernés.

Le comptable assignataire est le trésorier de Solliès-Pont.

La subvention sera mandatée et payée dans le respect des règles applicables à la comptabilité publique des collectivités territoriales.

Son montant sera crédité sur le compte ouvert au nom de Var Habitat au terme de deux virements bancaires intervenant selon les modalités définies ci-dessus.

Le service habitat de la Communauté de Communes la Vallée du Gapeau pourra vérifier, et ce à tout moment, la réalité des documents produits. En cas de discordance, le contrôle réalisé primera sur la déclaration du bénéficiaire pour le déblocage des fonds.

ARTICLE 6 : les modifications à la convention

La présente convention pourra être modifiée par avenant.

ARTICLE 7 : les obligations de Var Habitat

Var Habitat s'engage :

- à respecter le règlement communautaire précité d'interventions financières des aides en faveur de l'habitat, notamment ses clauses de délai,
- à adopter un cadre budgétaire et comptable conforme aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation régissant le financement aidé de l'Habitat,
- à communiquer à la Communauté de Communes, au plus tard le 30 juin de chaque année, le compte d'emploi de la subvention attribuée l'année précédente accompagné du rapport d'activités de l'année écoulée et du rapport financier,
- à fournir dans les six mois suivant l'obtention du certificat de conformité : les bilans et comptes de résultats et leurs annexes, certifiés conformes par le Commissaire aux Comptes de Var Habitat.
- à faciliter, conformément à l'article 1, le contrôle, par les services de la Communauté de Communes, de la réalisation des objectifs précités et l'accès aux documents administratifs et comptables,

AR Prefecture

à faire apposer sur le panneau de chantier réglementaire le logo de la Communauté de Communes Vallée du Gapeau ainsi que la mention de sa participation financière comme suit :

083-248300410-20221207-22_12_07_19-DE
Reçu le 13/12/2022

Dr André GARRON
Président, date
publication le
13/12/2022

Communauté de Communes



**PROJET COFINANCÉ PAR
LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VALLÉE DU GAPEAU**

Le respect de la totalité des présentes prescriptions est impératif.

À défaut, le bénéficiaire s'expose à une résiliation de la présente convention (cf. art 9).

ARTICLE 8 : Réalisation du projet

Var Habitat est seul responsable de la réalisation du projet financé. En sa qualité de maître d'ouvrage, elle sera seule compétente pour déterminer le programme des travaux, rechercher les financements y afférents, désigner les entrepreneurs et autres prestataires de service, prononcer la réception des travaux, etc.

Il est précisé que le financement du projet de Var Habitat ne saurait conférer à la Communauté de Communes la qualité de maître d'ouvrage.

ARTICLE 9 : La résiliation de la convention

En cas de non réalisation des logements pour quelle cause que ce soit, de non-respect par le bénéficiaire de ses obligations et engagements convenus à la présente convention, ou encore de non-respect du règlement, celle-ci est résiliée de plein droit par l'autre par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure et restée infructueuse pendant un délai d'un mois.

Toute utilisation différente de leur destination des fonds versés par la Communauté de Communes entraînera la résiliation de plein droit de la présente convention, sans préavis, sur simple lettre de la Communauté de Communes.

En cas de résiliation, la totalité des sommes perçues seront restituées.

ARTICLE 10 : Le reversement partiel de la subvention

Dans le cas particulier d'une réalisation partielle concertée ou due à un cas de force majeure, les parties s'entendent pour définir les nouvelles modalités de financement applicables sur la base d'un prorata des logements aidés réalisés.

Les sommes non utilisées seront restituées à la Communauté de Communes.

ARTICLE 11 : Le tribunal compétent en cas de litige

En cas de désaccord entre les parties, le Tribunal Administratif de TOULON sera seul compétent pour trancher les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention.

ARTICLE 12 : La légalité de la convention et sa notification

La présente convention ne sera exécutoire qu'après notification à Var Habitat.

Fait en 2 exemplaires, à Solliès-Pont, le

Le Directeur Général
de Var Habitat

Martial AUBRY

Dr André GARRON

Président de la CCVG
Maire de Solliès-Pont

PJ : règlement d'interventions financières des aides en faveur de l'habitat.

AR Prefecture

083-248300410-20221207-22_12_07_19-DE
Reçu le 13/12/2022

Envoyé en préfecture le 17/05/2019

Regu en préfecture le 17/05/2019

Affiché le 17/05/19

ID : 083-248300410-20190507-19_05_07_02-DE



2019

Dr André GARRON Président, date publication le 13/12/2022

Règlement d'interventions financières

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2013-2019

COMMUNAUTE DE COMMUNES LA VALLEE DU GAPEAU

LINOL Amandine
Hewlett-Packard Company
04/04/2019



✚ Préambule

Conformément à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Programme Local de l'Habitat définit pour 6 ans, les principes et les objectifs d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les efforts de production de logements engagés ont permis de renforcer et de diversifier la production locative aidée. Pour autant l'évolution des prix sur le marché locatif privé, comme en accession à la propriété, réduit encore les perspectives d'accès à un logement pour les ménages les plus modestes. Face à ce constat, développer une production de logements à loyers abordables et adaptés aux besoins des ménages est un enjeu fort du PLH.

Le présent règlement d'intervention a pour objet de définir, en fonction du programme d'actions du PLH adopté par délibération du Conseil Communautaire du 31 octobre 2013, puis modifié par délibération du 19 juin 2018, les modalités d'attribution et le montant des aides financières accordées par la Communauté de communes la Vallée du Gapeau au titre de sa politique de l'habitat.

Les aides du présent règlement doivent concourir de façon significative à la réalisation des objectifs du PLH. Le dispositif d'accompagnement financier mis en place doit permettre d'atteindre les préconisations du PLH en termes de programmation, de répartition, et de typologie.

Il détermine les moyens financiers mis en œuvre au regard des orientations du PLH :

- Adapter l'offre de logements aux revenus de la majorité des demandeurs,
- Produire dans un souci d'équilibre territorial et de développement durable,
- Répondre à la diversité des besoins,
- Favoriser une offre de logement accessible aux familles,
- Améliorer les conditions de vie dans l'existant,
- Mettre en place un dispositif de pilotage et d'animation,
- Favoriser l'accession sociale.

Aussi, dans l'objectif de faciliter la réalisation de cette offre nouvelle de logements, et répondre aux objectifs du PLH (2013-2019), la Communauté de communes recentre son soutien financier à la réalisation des logements locatifs aidés bénéficiant des dispositifs de conventionnement tant pour les opérations neuves, qu'en acquisitions-améliorations. Elle privilégiera le développement d'une offre locative sociale de qualité sur son territoire afin de satisfaire les besoins de la population.

✚ Règles générales

Les aides de la Communauté de communes La Vallée du Gapeau ne sont pas de droit. Elles devront nécessairement faire l'objet d'une demande selon les modalités décrites dans le présent règlement. Les instances communautaires (commissions, bureau, conseil) décident de leur opportunité et de leur attribution définitive au cas par cas en vue d'assurer une transparence concernant la destination des aides.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du périmètre de la Communauté de communes la Vallée du Gapeau, composé des communes suivantes : Solliès-Ville, Solliès-Pont, Solliès-Toucas, Belgentier et La Farlède.

Les aides sont octroyées dans la limite des crédits inscrits au budget de la Communauté de communes et dans la limite des objectifs de production inscrits dans le PLH. Toute modification substantielle du projet pour lequel une aide est sollicitée devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Les opérations éligibles à une aide communautaire font l'objet d'une délibération spécifique et d'une convention à intervenir entre la Communauté de communes et l'organisme bénéficiaire, précisant d'une part les conditions et les modalités d'attribution et de versement de la subvention communautaire et d'autre part les engagements du bénéficiaire en contrepartie de celle-ci.

Le respect des remarques, préconisations du service habitat de la communauté de communes la Vallée du Gapeau est une condition nécessaire à l'octroi de la subvention. Il est vivement conseillé au porteur de projet de se rapprocher des services de la communauté de communes le plus en amont possible pour discuter de la programmation et notamment de la typologie des logements prévus qui devra être cohérente au regard de la demande de logements sociaux enregistrés.

Plusieurs types de financements proposés dans le présent règlement peuvent être cumulés. En cas de cumul des aides pour une même opération, l'intervention financière de la Communauté pourra être plafonnée.

I. INSTRUCTION DU DOSSIER ET CONDITIONS DE VERSEMENT DES AIDES

Les dossiers de demande d'aide sont à adresser à :

Communauté de communes la Vallée du Gapeau
Service habitat
1193 Avenue des Sénéès
83210 SOLLIES-PONT

➤ Procédure d'instruction

L'organisme saisit par écrit la communauté de communes en produisant à l'appui de sa demande de subvention un dossier comprenant tous les éléments suivants afin d'en assurer l'instruction :

- Décision de financement de l'État,
- Caractéristiques du ou des emprunts souscrits,
- Décision d'autorisation d'emprunt de l'organe délibérant de l'organisme avec précision de la sollicitation auprès de la communauté de communes et de la commune d'implantation de l'opération,
- Délibération de la commune d'implantation de l'opération indiquant son accord de garantie à hauteur de 50%,
- Prix de revient prévisionnel et plan de financement de l'opération,
- Justificatifs de l'obtention des autres financements,
- Acte de propriété ou document attestant de la mise à disposition des terrains (délibérations, acte de réservation en cas de VEFA,...).

➤ 1.1. Modalités d'attribution des aides

• 1.1a. Programmation budgétaire

En fin d'année, les bailleurs devront être en mesure de transmettre la liste des opérations dont le financement est envisagé au cours de l'année suivante. Cette disposition concourra à l'établissement du budget de la Communauté de communes la Vallée du Gapeau.

- **1.1b. Pièces constitutives des demandes d'aides**

- Localisation de l'opération (plan de situation, plan de masse),
- Descriptif du programme (nature de l'opération, nombre total de logements, type de financement avec répartition, surface des logements, simulation de loyers et des charges locatives prévisionnelles),
- Plan de financement prévisionnel (faisant apparaître le coût du foncier, les autres financements sollicités, le montant et les types de prêts, le montant des fonds propres investis dans l'opération),
- Calendrier de réalisation,
- Nature des surcoûts d'opération (foncier, VRD, etc...)
- Décision de lancement d'opération.

- **1.1c. Délais d'examen et de validation par les instances communautaires**

A réception de la demande accompagnée des pièces nécessaires à son instruction, le service habitat engagera la procédure d'examen de recevabilité et adressera un accusé de réception à l'organisme.

Le dossier sera ensuite soumis à la validation des membres de la commission, du bureau puis du Conseil Communautaire.

L'accord d'attribution d'une subvention communautaire ne deviendra définitif qu'après examen et instruction du dossier par le service habitat de la communauté de communes, puis délibération de son instance délibérante.

Les aides ne sont pas de droit. Le Conseil Communautaire se réserve le droit de rejeter un dossier ne présentant pas une qualité jugée suffisante. La décision du Conseil Communautaire est souveraine.

- **1.1d. Modalités de versement des aides**

L'engagement de la subvention ne pourra intervenir qu'après validation de la décision d'attribution par les instances communautaires. Pour chaque subvention, une convention financière précisant le montant accordé sera transmise pour signature à l'organisme demandeur. Le versement interviendra en deux phases :

- 50% de la subvention dès réception du premier ordre de service,
- 50% de la subvention dès réception de la déclaration d'achèvement de travaux, sur présentation des copies du procès-verbal de réception des travaux.

- **1.1e. Suivi et évaluation du dispositif d'aides**

Un suivi des financements, des livraisons et des coûts de production sera assuré par la mission habitat de la Communauté de communes dans le cadre d'un tableau de bord. Cet outil, conjugué aux entretiens avec les communes, permettront d'évaluer la pertinence des subventions, afin de réajuster le cas échéant les aides communautaires allouées.

Toute modification de programme devra être notifiée dans les plus brefs délais à la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau, qui au regard des éléments apportés pourra réviser l'octroi de sa subvention.

A l'analyse des pièces fournies, la communauté de communes se réserve le droit de minorer sa participation financière, si après examen du bilan financier définitif de l'opération, celui-ci devait être différent du plan de financement prévisionnel.

- **1.2.7f. Obligation de publicité**

Tous les supports promotionnels ou contractuels (panneau de chantier, plaquette de communication...) devront mentionner explicitement la participation communautaire à l'opération.

- **1.1g. Délai de validité**

L'opération doit être achevée dans un délai de 4 ans, soit 48 mois à compter de l'ordre de service, afin de bénéficier du solde de la subvention. A défaut l'opération sera considérée comme inachevée et la communauté de communes procédera à l'émission d'un titre de recette afin de récupérer le premier acompte de 50 % perçu par l'opérateur.

En cas de non démarrage des travaux dans un délai de 2 ans à compter de la délibération communautaire, l'aide est caduque.

- **1.1h. Cas et procédures relatives à l'annulation ou au versement des aides**

En cas de manquements au présent règlement et aux engagements conventionnels pris par les bailleurs, le versement pourra être remis en cause.

- **1.1i. Cas et procédures relatives à l'annulation**

Le présent règlement pourra être révisé en fonction des évolutions législatives, des révisions éventuelles du PLH ou de nouvelles orientations souhaitées par les instances communautaires.

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

II. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DES AIDES

II.1 La garantie des emprunts

➤ 1.1. Nature des prêts éligibles

Les prêts contractés susceptibles d'être garantis par la Communauté de communes devront faire l'objet d'une instruction notamment concernant l'évaluation des risques.

➤ 1.2. Conditions de garantie

Afin de limiter les contraintes financières qui pèsent sur les communes et les organismes HLM, la Communauté de communes la Vallée du Gapeau peut garantir les emprunts des bailleurs sociaux avec les communes concernées par les opérations de construction ou de réhabilitation.

Les bailleurs réalisant une opération sur le territoire de la Vallée du Gapeau peuvent solliciter son accompagnement.

En contrepartie de sa garantie sur 50% du prêt, la Communauté de communes bénéficie d'un droit de réservation maximum équivalent à 10% du nombre de logements par opération de construction neuve ou d'acquisition-amélioration.

Ce contingent de logements sera laissé à disposition de la commune concernée par l'opération. Le renoncement à l'exercice du droit de réservation de la Communauté de communes pour le compte de la commune sera précisé dans les conventions de garantie qui seront conclues lors de chaque opération.

Les conditions d'une reprise de ce droit seront également précisées afin de permettre une éventuelle gestion du contingent et des attributions à l'échelle intercommunale, si des communes en faisaient la demande.

La communauté de communes la Vallée du Gapeau pourra exercer, à toute date, son contrôle sur les opérations de l'emprunteur. Le bailleur s'engage notamment à lui fournir ses comptes financiers annuels et à autoriser l'organisme prêteur à lui transmettre ses propres analyses financières.

Si la lecture de ces analyses financières, en entente avec l'organisme prêteur laisse présager des difficultés, le bailleur social s'engagera à se rapprocher de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) afin de se prémunir face à toutes défaillance et à tout risque de mise en jeu de la garantie. Cette sollicitation sera obligatoire et préalable à toute cessation de paiement.

Au cas où, après l'engagement d'une procédure auprès de la CGLLS, les organismes constructeurs, pour quelque motif que ce soit, ne seraient plus en capacité de s'acquitter de ces sommes, obligeant la communauté de communes à effectuer le paiement en ses lieux et place, la communauté de communes se réserve le droit de prendre une hypothèque sur les biens faisant l'objet de la garantie.

Par ailleurs, préalablement à la validation par le conseil communautaire de chaque demande de garantie, un projet de convention sera rédigé. Cette convention rappellera et entérinera les engagements réciproques liant la communauté de communes, la commune et le bailleur. Un modèle de convention de garantie sera élaboré en collaboration avec les représentants des organismes.

Un état de l'encours garanti et de la somme des annuités de la dette garantie sera réalisé annuellement et annexé au budget de l'intercommunalité.

➤ 1.3. Nature de la garantie

La Communauté de communes la Vallée du Gapeau accordera sa garantie dans la limite de 50 % du capital emprunté (y compris les intérêts, indemnités et frais y afférents), sous réserve de l'apport d'une garantie complémentaire par la commune d'implantation de l'opération, égale à celle de la communauté de communes. Cette garantie s'applique aux opérations neuves de construction, d'acquisition-amélioration, d'achat en état futur d'achèvement, de réhabilitation du patrimoine existant, qui concernent des logements locatifs sociaux.

➤ 1.4. Procédure d'instruction

L'organisme saisit par écrit la communauté de communes en produisant à l'appui de sa demande de subvention un dossier comprenant tous les éléments suivants afin d'en assurer l'instruction:

- Décision de financement de l'État,
- Caractéristiques du ou des emprunts souscrits,
- Décision d'autorisation d'emprunt de l'organe délibérant de l'organisme avec précision de la sollicitation auprès de la communauté de communes et de la commune d'implantation de l'opération,
- Délibération de la commune d'implantation de l'opération indiquant son accord de garantie à hauteur de 50%,
- Prix de revient prévisionnel et plan de financement de l'opération,
- Justificatifs de l'obtention des autres financements,

- Acte de propriété ou document attestant de la mise à disposition des terrains (délibérations, acte de réservation en cas de VEFA,...).

➤ 1.5. Contenu du dossier de demande de garantie d'emprunt

- Localisation de l'opération (plan de situation, plan de masse),
- Descriptif du programme (nature de l'opération, nombre total de logements, type de financement avec répartition, surface des logements, simulation de loyers et des charges locatives prévisionnelles),
- Plan de financement prévisionnel (faisant apparaître le coût du foncier, les autres financements sollicités, le montant et les types de prêts, le montant des fonds propres investis dans l'opération),
- Calendrier de réalisation,
- Contrat de prêts de la CDC,
- Nature des surcoûts d'opération (foncier, VRD, etc...)
- Décision de lancement d'opération.

II.II Les aides directes pour les logements neufs

➤ 2.2.1. Bénéficiaires

Le soutien financier de la communauté de communes la Vallée du Gapeau pourra être accordée aux opérateurs sociaux (Entreprise sociale pour l'habitat, Office Public de l'Habitat, Société d'Economie Mixte et associations agréées par l'Etat pour le logement des personnes défavorisées), qui réaliseront des opérations de construction neuve et /ou d'acquisition/amélioration financées en PLUS (Prêts Locatifs à Usage Social) et/ou en PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'intégration).

Les communes pourront également être bénéficiaires des aides pour les opérations relevant de leur maîtrise d'ouvrage et pour lesquelles elles obtiennent un conventionnement logement social avec l'Etat.

➤ 2.2.2. Nature des logements aidés

Les aides s'appliquent aux opérations contribuant à la création d'une offre nouvelle conforme aux préconisations du PLH en termes de programmation et qui concourent significativement à la réalisation des objectifs de ce dernier, avec un équilibre sur le territoire :

- Construction neuve,
- Acquisition-amélioration,
- Acquisition en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement).

Le soutien financier de la Communauté de communes concerne la réalisation de logements locatifs sociaux qui relèvent des dispositifs de financement de tous les types PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) au sein d'opérations en construction neuve ou en acquisition-amélioration. L'objectif est de favoriser le développement du logement locatif très social dans un contexte de montée de la précarité et de fortes tensions sur le marché local de l'habitat.

➤ 2.2.3. Montants des aides

Le montant de l'aide financière communautaire sera au mieux égal à la mise de fonds propres de l'opérateur social, dans la limite maximale de 1286 € par logement et dans la limite de 25 logements financés par opération.

L'enveloppe budgétaire communautaire est répartie au vu de l'ensemble des dossiers déposés.

➤ **2.2.4. Rappel des objectifs généraux visés dans le cadre de l'attribution des aides**

Les aides du présent règlement doivent concourir de façon significative à la réalisation des objectifs du PLH. Le dispositif d'accompagnement financier mis en place doit permettre d'atteindre les préconisations du PLH en termes de programmation, de répartition, et de typologie.

• **2.2.4a. Des objectifs de production par commune**

Les interventions financières de la Vallée du Gapeau sont mises en œuvre dans le but d'atteindre un niveau de production de logements sociaux nécessaire à l'équilibre social et territorial. Les objectifs validés dans le PLH tiennent compte de la diversité des communes.

Objectifs en nouveaux logements 2017-2019	
Belgentier	13 / an, soit 39 sur 3 ans
La Farlède	77 / an, soit 231 sur 3 ans
Solliès-Pont	100 / an, soit 300 sur 3 ans
Solliès-Toucas	78 / an, soit 234 sur 3 ans
Solliès-ville	16 / an, soit 48 sur 3 ans
CCVG	284 / an, soit 852 sur 3 ans

Objectifs en LLS 2017-2019	
Belgentier	3 / an, soit 9 sur 3 ans
La Farlède	52 / an, soit 157 sur 3 ans
Solliès-Pont	67 / an, soit 199 sur 3 ans
Solliès-Toucas	50 / an, soit 149 sur 3 ans
Solliès-ville	3 / an, soit 9 sur 3 ans
CCVG	175 / an, soit 523 sur 3 ans

• **2.2.4b. Des objectifs par type de financement**

Concernant les types de financements, les objectifs sont de produire 70% de PLUS et 30% de PLAI.

• **2.2.4c. Des objectifs en termes de typologie**

Concernant les typologies de logements, les objectifs sont de produire : 35% de T1-T2, 30% de T3, 25% de T4, et 10% de T5 et +. Ces typologies permettent de répondre à une demande variée.

Il serait souhaitable que chaque opération s'inscrive également dans les préconisations du PLH relatives à la typologie de logements à développer.

➤ **2.2.5. Équilibre territorial des logements sociaux dans la Communauté**

L'ensemble du territoire communautaire est concerné par les aides. La situation d'une commune au regard de l'article 55 de la loi SRU n'est pas directement prise en compte pour l'octroi d'une subvention à bailleur. Il est toutefois rappelé que les objectifs communaux de production ont été fixés en tenant compte du rattrapage que les communes déficitaires doivent opérer.

Les opérations subventionnées par la Communauté de communes la Vallée du Gapeau devront se situer dans des périmètres dont les critères suivants seront observés :

- Centralité autour des zones agglomérées,
- Densification des zones préalablement urbanisées,
- Présence de services de proximité,
- Présence de réseaux,
- Proximité des zones d'emploi.

➤ **2.2.6. Contrepartie communale à l'attribution des aides**

Aucune contrepartie communale n'est obligatoire pour l'attribution des subventions de la Communauté de communes la Vallée du Gapeau. Toutefois, les communes sont fortement encouragées à participer aux opérations, notamment en mettant du foncier à la disposition des opérateurs.

➤ **2.2.7. Droit de réservation**

En contrepartie des aides versées, la Communauté de communes bénéficie d'un droit de réservation maximum équivalent à 10% du nombre de logements par opération de construction neuve ou d'acquisition-amélioration.

Ce contingent de logements sera laissé à disposition de la commune concernée par l'opération. Le renoncement à l'exercice du droit de réservation de la Communauté de communes pour le compte de la commune sera précisé dans les conventions qui seront conclues lors de chaque opération.

Les conditions d'une reprise de ce droit seront également précisées afin de permettre une éventuelle gestion du contingent et des attributions à l'échelle intercommunale, si des communes en faisaient la demande.

➤ **2.2.8. Mise en œuvre du dispositif**

Ce nouveau règlement prend effet à la date où il aura acquis son caractère exécutoire.

III. L'AMELIORATION DU PARC PRIVE

III.1 Le cadre des aides à l'amélioration du parc privé

Les interventions financières la Communauté de communes la Vallée du Gapeau en direction du parc privé sont limitées, à ce jour, aux opérations programmées faisant l'objet d'un partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), auquel la région Provence Alpes Côtes d'Azur et/ou le Département peuvent être associés. L'amélioration du parc locatif privé par la préparation et la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) est destinée à lutter contre l'insalubrité, la vacance et l'inadaptation du parc de logement.

Les modalités de financement seront détaillées dans la convention signée avec les différents partenaires financiers.

IV. L'ACCESSION SOCIALE**IV.I Le cadre des aides à l'accession sociale**

Les prix pratiqués sur le territoire sont inférieurs à ceux de l'agglomération toulonnaise. Néanmoins, les marchés de l'accession n'ont pas échappés à la forte croissance des prix. En effet, l'augmentation importante des prix des biens dans les pôles urbains proches a impacté les prix du territoire du fait du report de nombreux ménages. L'accession à la propriété pour les primo-accédants est devenue ainsi plus difficile. Cette aide vise à encourager une production diversifiée en accession à la propriété en lien avec l'ensemble des profils habitants.

IV.II Mode de calcul et montant de la subvention

La communauté de communes soutient la réalisation de logements neufs en PSLA ou BRS (baux réels solidaires) sur son territoire par la mise en place d'une aide à l'équilibre des opérations.

Une décision d'aide pourra être prise par le conseil communautaire au vu des dispositions du PLH et en fonction des dispositions applicables au titre I du présent règlement.