



**PLUi-H d'Annonay Rhône Agglo**

**Règlement d'interventions financières en faveur de  
la production de logements locatifs sociaux en  
renouvellement urbain pour des opérations  
complexes ou dans la trame urbaine historique des  
communes**

Approuvé par délibération du Conseil communautaire n°xxxx-xx du 10 avril 2025

Ce règlement est lié à la fiche A2 du programme d'orientations et d'actions (POA) « Fluidifier les parcours résidentiels » et des actions qui en découlent qui visent à développer l'offre locative sociale.

Compte tenu du fort taux de logements vacants dans le parc privé, l'agglomération encourage la mobilisation de ce parc pour produire une offre nouvelle de logements sociaux. Le programme d'action fixe comme objectif, que 25 % des logements locatifs sociaux soient réalisés en renouvellement urbain, soit 104 logements sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo sur la durée du PLUi-H. Ces opérations doivent permettre de rénover le patrimoine existant des communes, d'insérer l'offre sociale dans un tissu urbain déjà constitué ce qui, par conséquent, contribue à renforcer la mixité sociale des communes. Elles contribuent également à réduire la consommation foncière.

## Article 1 : les opérations éligibles

L'agglomération finance la production de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain pour des opérations complexes ou dans la trame urbaine historique des communes.

Par opération en renouvellement urbain, sont entendues :

- Les opérations d'acquisition et d'amélioration de logements existants ;
- Les opérations de démolition et de reconstruction ;
- Les opérations de réhabilitation d'un logement existant associés à une extension ou une construction en densification de la parcelle concernée.

L'opérateur devra justifier de la complexité de l'opération (part de fond propre supérieure à la moyenne pratiquée habituellement, opération soumise à des contraintes architecturales ou techniques, bilan d'opération déficitaire, relogement préalable, coût d'opération par logement supérieur à la moyenne, etc.). L'appréciation de la complexité de l'opération sera à la discrétion des membres de la commission.

Par trame urbaine historique sont entendues des projets voyant le jour dans le zonage UA1 correspondant aux cœurs anciens des communes.

Annonay Rhône Agglo apporte son aide dans le cadre d'une négociation, à l'appui d'une programmation en logements et d'un bilan d'opération partagé. Le niveau d'aide apporté selon calibré au cas par cas selon les modalités définies dans l'article 4.

Les projets de logements locatifs sociaux seront examinés selon les critères suivants :

- **La qualité de la démarche partenariale**
  - L'association de l'Agglo et des partenaires à l'élaboration du projet, le plus en amont possible ;
  - La transparence du bilan d'opération prévisionnel,
- **La localisation**
  - Intégration urbaine (proximité des commerces, et points de mobilités, densification d'un centre bourg, renouvellement urbain ...)
  - Prise en compte des communes prioritaires (les onze communes identifiées comme prioritaires, notamment Davézieux, Roiffieux et Boulieu-lès-Annonay)

- **La diversité et la qualité de la programmation immobilière**
  - Respect de la programmation du POA
  - Respect de la mixité sociale
  - Prise en compte de la diversification des typologies de logement dans le parc social, notamment du point de vue des typologies :
    - Les petites typologies de T1 et T2 (qui représente actuellement 16% de l'offre pour 30% de la demande) ;
    - Les typologies complémentaires à l'offre de logements familiaux ;
    - Logements adaptés aux problématiques de vieillissement dans le centre-bourg.
  - L'ambition qualitative pour garantir la singularité architecturale et urbaine du projet, la qualité des espaces extérieurs, le traitement des limites et des vis-à-vis, la végétalisation, le maillage des voies et l'organisation du stationnement.

## Article 2 : les secteurs concernés

Les aides devront privilégier les secteurs prioritaires, identifiés dans le cadre du POA, à savoir:

Cœur d'agglomération	Polarités locales	Villages
Annonay Boulieu-lès-Annonay Davézieux Roiffieux	Peaugres Quintenas Serrières Villevoacance	Saint-Clair Saint-Cyr Vernosc-lès-Annonay

Les communes non prioritaires peuvent accueillir des projets de logements locatifs sociaux et peuvent aussi bénéficier d'un conventionnement et d'un financement éventuel.

## Article 3 : les bénéficiaires

Les subventions peuvent être accordées à :

- Des offices publics de l'habitat, des entreprises sociales pour l'habitat ;
- Des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L.481-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Des collectivités territoriales ou leurs groupements ;
- Des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

## Article 4 : le montant des aides forfaitaires

Opérations	Montant cible
Opérations complexes en « renouvellement urbain » ou dans la trame urbaine historique des communes	5 000 €/logement

Le niveau cible sera une aide de 5 000 €/logement. Cependant, selon la qualité de l'opération, le plan de financement prévisionnel de l'opération et l'intérêt du projet pour le développement urbain de l'agglomération, cette aide pourra être modulée dans une fourchette comprise entre 2 000 € et 8 000 €.

## Article 5 - Les contreparties

### Qualité du projet

En contreparties des aides apportées dans l'opération, Annonay Rhône Agglo se réserve le droit de pouvoir exiger certaines typologies de logement dans l'opération. Des exigences sur la qualité du projet pourront aussi être exprimées (nature des matériaux, etc.)

### Droit de réservation d'Annonay Rhône Agglo

Selon les conditions du code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 441-1 et R. 441-5-4, en cas de garantie d'emprunt accordée en parallèle, des réservations supplémentaires seront consenties à Annonay Rhône Agglo par les bailleurs, en contrepartie des financements accordés.

Dans le cadre de la réservation en flux, les réservations ne portent plus sur des logements identifiés physiquement, mais sur le flux annuel de logements mis à disposition par le bailleur. Le droit de réservation sera géré par le service habitat d'Annonay Rhône Agglo en lien étroit avec les communes. Annonay Rhône Agglo pourra faire des propositions de candidature à hauteur du flux total, calculée comme suit : volume réservé multiplié par la rotation annuelle du bailleur.

Conformément à l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la gestion en flux des contingents implique la mise à jour du volume de logements réservés (sans précisions de localisation) afin de déterminer annuellement :

- Un objectif d'attributions au titre du contingent EPCI dans le parc de chaque bailleur,
- Un nombre de propositions d'attributions à réserver aux publics prioritaires (en application du taux légal de 25%).

Ces dispositions sont régies par la CIA (Convention Intercommunale d'Attributions) d'Annonay Rhône Agglo qui aura aussi pour rôle d'acter les objectifs d'attributions annuels au titre du contingent EPCI.

## Article 6 : les modalités d'intervention et contenu du dossier de demande d'aide

Lors de la réunion de recensement des projets organisée par la DDT au cours du 2ème semestre de l'année N-1, le service habitat d'Annonay Rhône Agglo prendra connaissance auprès des bailleurs sociaux intervenant sur son territoire, des projets de production de logements locatifs sociaux afin d'élaborer son budget prévisionnel.

Pour les opérations éligibles, les bailleurs devront transmettre une demande écrite accompagnée des pièces suivantes :

- Note descriptive de l'opération selon le cadre défini, joint en annexe I ;
- Plan de situation et plan masse de l'opération ;
- Photos, plans des logements ou du bâti existant, année de construction ;
- Etat actuel et état projeté ;
- Documents présentant l'insertion du projet dans le site ;
- Plan des logements projetés ;
- Etiquette d'énergie avant travaux et étiquette énergétique attendue après travaux (atteinte minimale d'une étiquette C pour les opérations en acquisition-amélioration) ;
- Autorisation d'urbanisme : copie de l'arrêté de permis de construire, ou de l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable ;
- Copie de la décision de l'Etat relative à l'octroi de l'agrément et des éventuelles subventions ;
- Délibération du Conseil d'Administration, ou de l'instance équivalente, approuvant l'opération et son plan de financement prévisionnel ;
- Attestation de non commencement des travaux ;
- Plan de financement prévisionnel de l'opération comportant le prix de revient prévisionnel, distinguant la charge foncière, le bâtiment, les honoraires, les études, la décomposition détaillée du financement (emprunts, fonds propres, et garanties d'emprunts, subventions ...) ;
- Indication des loyers de sortie par type et catégorie de financement ;
- Equilibre financier prévisionnel global de l'opération (bilans prévisionnels annualisés) ;
- Calendrier de l'opération ;
- Note justifiant de la complexité de l'opération ;
- Relevé d'identité bancaire.

Annonay Rhône Agglo se réserve le droit de demander des documents complémentaires pour permettre une meilleure compréhension du projet le cas échéant.

## Article 7 : modalités de versement des subventions

Les aides financières sont attribuées par la Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo en cohérence avec le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) figurant dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H). Elles sont attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire.

**Procédure :**

- Vérification et analyse du dossier par le service habitat l'Agglomération
- Avis de la Commission qui confirme l'éligibilité du projet et détermine le montant maximum de l'aide, au regard du budget disponible de l'Agglo et de l'appréciation du projet. La commission sera composée du Vice-président délégué à l'urbanisme et de la Conseillère Communautaire déléguée à l'Habitat
- Délibération du Bureau Communautaire. La délibération précisera les ménages prioritaires pour Annonay Rhône Agglo dans la cadre de la mise en œuvre du droit de réservation.

Le bénéficiaire pourra, sur simple demande écrite, et après obtention de l'accord de l'aide, solliciter un premier versement à hauteur de 50 % sur présentation d'une attestation de l'engagement juridique du projet (ordre de service, bon de commande, marché...)

En cas de non achèvement de l'opération objet de la subvention, l'acompte pourra faire l'objet d'une demande de remboursement de la part de la communauté d'agglomération.

Le solde de l'aide sera versé sur présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (document CERFA).

**Notification :**

La décision, qu'elle soit favorable ou non, fera l'objet d'une réponse écrite adressée au demandeur. Le bureau communautaire est le seul compétent pour juger de l'opportunité des décisions. Toute modification substantielle du projet devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Conditions d'attribution des aides : l'opération ne doit pas avoir débutée avant la décision d'Annonay Rhône Agglo.

## Article 8 : contrôle de l'emploi des subventions

Les bénéficiaires des aides de la Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo s'engagent à :

- Utiliser la participation financière aux fins pour lesquelles elle a été attribuée.
- Apporter tous les éléments justificatifs permettant de vérifier le respect des critères d'éligibilité (occupation sociale, loyers appliqués, etc.).
- Mentionner explicitement la participation de la Communauté d'Agglomération sur tous les supports promotionnels ou contractuels.
- Inviter la Communauté d'Agglomération à toutes les opérations de communication liées à l'opération.

**Sanctions :**

Le non-respect de ces engagements peut entraîner un ordre de remboursement de tout ou partie de l'aide financière versée.

## Article 9 : délai de validité de l'aide

Les travaux doivent débuter dans un délai de 2 ans à compter de la notification de la décision d'obtention de l'aide. A l'expiration de ce délai, si aucun démarrage de l'opération n'est constaté, le porteur de projet peut perdre le bénéfice de la décision valant accord de subvention.

Les travaux doivent être achevés dans un délai maximum de 4 ans à compter de la date de notification de l'aide financière. Une prorogation de ce délai, qui ne peut être supérieure à 2 ans, peut être accordée sur demande écrite auprès de la Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo.

Le non-respect des engagements conventionnels entraînera l'annulation de la subvention ou le remboursement total ou partiel des sommes versées.

## Article 10 : modification du règlement

La Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo se réserve la possibilité de modifier, par délibération, les modalités d'octroi et de versement de ces aides communautaires.

## Article 11 : diffusion du règlement

Le présent règlement peut être transmis sur simple demande adressée à la Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo. Il est également téléchargeable sur le site officiel de d'Annonay Rhône Agglo.

## Article 12 : comptable assignataire

Le comptable assignataire de la dépense est la Trésorerie de la Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo.