



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL

l'agglomération



REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT SUR LES TERRITOIRES DE LA C.A.C.L

L'an deux mille vingt, le x,



SOMMAIRE

OBJET 4

CONTEXTE ET ENJEUX DE L'INTERVENTION INTERCOMMUNALE SUR L'HABITAT 4

TERRITOIRES ELIGIBLES ET ENGAGEMENTS GENERAUX DES BENEFICIAIRES 5

1- LES AIDES RELATIVES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE CADRE DE LA PROGRAMMATION DU PLH 6

LES AIDES A LA PIERRE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS TRES SOCIAUX 6

LES AIDES RELATIVES A LA GARANTIE D'EMPRUNT 8

LES AIDES POUR L'AMENAGEMENT DU FONCIER DES OPERATION DES BAILLEURS SOCIAUX SUR LES TERRITOIRES (HORS OIN) : ABONDEMENT DU FOND REGIONAL D'AMENAGEMENT FONCIER URBAIN 10

LES AIDES POUR LE PORTAGE DU FONCIER AUX OPERATEURS SOCIAUX SUR LES SECTEURS HORS OIN ... 12

LES AIDES A LA PIERRE A DESTINATION DES PRIMO-ACCEDANTS POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LE CADRE DE PROGRAMMES ABORDABLES (PSLA) OU D'ACCESSION TRES SOCIALE (LES, OFS) 13

2- AIDES A L'INVESTISSEMENT DES STRUCTURES 15

LES AIDES A L'INVESTISSEMENT POUR LA REALISATION DE PROJETS 15

A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES 15

3- LES AIDES A L'INGENIERIE ET A L'INVESTISSEMENT A DESTINATION DES COMMUNES 17

LE SOUTIEN EN INGENIERIE ET FINANCIER DE LA C.A.C.L AUX COMMUNES POUR LES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES OU SUIVI-ANIMATION DES OPAH/RU – PIG - NPNRU – ACTION CŒUR DE VILLE/ORT 17

4- LES AIDES A L'AMELIORATION DE L'HABITAT 19

LES AIDES A L'AMELIORATION DE L'HABITAT A DESTINATION DES PROPRIETAIRES PRIVES OCCUPANTS DANS LE CADRE NOTAMMENT D'OPERATIONS PROGRAMMEES (OPAH/PIG) 19



Vu la délibération du Conseil Communautaire du XXX approuvant la mise en place d'aides spécifiques à l'Habitat



OBJET

Conformément à l'article L 302-1 du Code de la Construction et de l'habitation, le Programme Local de l'Habitat (PLH) communal approuvé le 5 mars 2020, définit pour 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement en développant l'offre de logements adaptés tout en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de cette dernière. Il vise également à renforcer le renouvellement urbain et favorise l'inscription des principes du développement durable au sein de la politique locale de l'habitat. Le présent règlement décline le PLH et a pour objet de préciser les modalités d'octroi des aides financières à l'habitat de la C.A.C.L.

CONTEXTE ET ENJEUX DE L'INTERVENTION INTERCOMMUNALE SUR L'HABITAT

- Une production qui ne permet pas de répondre à la totalité des besoins en termes de volumes, de types de logements, de prix ou de localisation, et qui ne parvient pas à concurrencer le développement de l'habitat spontané sur le territoire.
- Un manque de mobilité dans le parc de logement et des enjeux forts de relogement, notamment dans le cadre des NPNRU.
- Des situations de précarité qui s'intensifient sur le territoire
- Des produits difficilement accessibles pour une partie des ménages du territoire et des parcours résidentiels bloqués
- Des contraintes d'aménagement et mutabilité des fonciers privés et publics (insuffisance de terrains viabilisés, difficultés à équilibrer financièrement les opérations, en particulier les programmes sociaux ou très sociaux, problèmes d'indivision...).
- Une vacance de logements importante (9,9% de logements vacants au sein de la C.A.C.L).
- Un manque de connaissance des fonciers et de suivi des transactions, qui permettraient de saisir les opportunités d'intervention et favoriser des projets d'ensemble diversifiés et équilibrés.
- Un renforcement de l'habitat durable nécessaire (un habitat : confortable, avec une offre de services utiles au quotidien, adaptée aux modes d'habiter et économe en énergie)
- Un phénomène important d'habitat spontané, en forte croissance (+7,4% / an entre 2011 et 2015) qui revêt des formes diverses : une partie relevant de situations d'habitat indigne et insalubre.
- Un habitat insalubre en progression constante en Guyane et qui recouvre différentes situations
- Une offre d'hébergement, d'habitat adapté et de solutions de relogements temporaires (ou pérennes) insuffisante et un manque de prise en charge des publics très précaires
- Des outils et réponses alternatifs trop peu développés et mal connus pour répondre aux besoins des publics spécifiques

**ORIENTATIONS DU
PLH**

**FACILITER LES PARCOURS
RESIDENTIELS EN DEVE-
LOPPANT UNE OFFRE DE
LOGEMENTS DIVERSIFIEE**

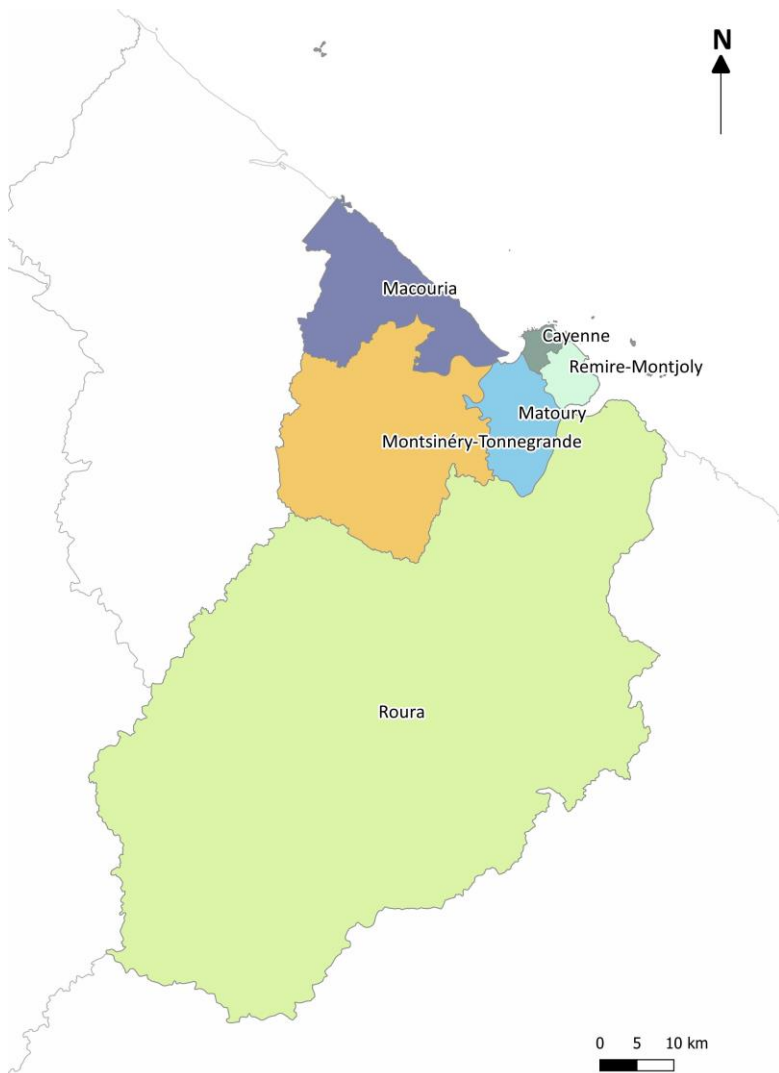
**PREVENIR ET TRAITER LES
DIFFERENTES FORMES
D'HABITAT SPONTANE**

**REHABILITER LE PARC EXIS-
TANT DANS UNE PERSPEC-
TIVE D'AMELIORATION DU-
RABLE DU PARC**

**DEVELOPPER UNE OFFRE
D'HABITAT ADAPTEE POUR
REPENDRE AUX BESOINS
DES PERSONNES A TOUS LES
AGES DE LA VIE**



TERRITOIRES ELIGIBLES ET ENGAGEMENTS GENERAUX DES BENEFICIAIRES



Sauf conditions particulières, le présent règlement s'applique sur l'ensemble du périmètre de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (C.A.C.L.) : Cayenne, Matoury, Macouria, Montsinéry-Tonnégrande et Roura.

Les aides de la C.A.C.L en faveur de l'habitat ne sont pas de droit et devront permettre de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et nécessairement faire l'objet d'une demande selon les modalités décrites dans le présent règlement.

Les commissions Habitat de la C.A.C.L et le Bureau décident de leur opportunité et de leur attribution définitive au cas par cas, en vue d'assurer une transparence concernant la destination de ces aides.

Les aides sont octroyées dans la limite des crédits inscrits annuellement au budget de la Communauté d'Agglomération.

Plusieurs types de financement proposés dans le présent règlement d'intervention peuvent être cumulés.

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.

Les bénéficiaires s'engagent à utiliser les aides financières afin de réaliser les opérations dans le respect des principes de la convention signée entre les parties. Ils s'engagent, également, à fournir l'ensemble des pièces nécessaires à l'instruction et à la réalisation du bilan des aides allouées par la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral. Enfin, les opérateurs

sociaux doivent également mettre à disposition de l'intercommunalité l'ensemble des éléments justificatifs permettant de suivre et de vérifier le respect des principes inscrits dans le cadre de la Convention Intercommunale des Attributions et notamment ceux concernant l'occupant sociale des logements, le rééquilibrage du parc et la mixité sociale.



1- LES AIDES RELATIVES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE CADRE DE LA PROGRAMMATION DU PLH

LES AIDES A LA PIERRE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS TRES SOCIAUX

OBJECTIFS

Le soutien direct financier de la C.A.C.L aux opérations des bailleurs sociaux de la production de logements très sociaux doit permettre le développement d'une offre neuve accessible et abordable pour les ménages du territoire et suffisante au regard des objectifs du Programme Local de l'Habitat et du PDALHPD. Elle doit ainsi, in fine, contribuer à lever les contraintes des ménages pour qu'ils puissent évoluer dans leur parcours résidentiel, en augmentant le rythme de production des logements locatifs très sociaux notamment.

NATURE DE L'AIDE

- ☘ La C.A.C.L octroie sa subvention pour les opérations visant à la création en neuf ou en acquisition-amélioration, de logements financés au moyen d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) conduites sous maîtrise d'ouvrage directe (construction neuve ou acquisition-amélioration) ou en promotion externe, notamment en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).
- ☘ L'aide est subordonnée à l'obtention des aides de l'Etat et l'opérateur doit, de manière concomitante déposer le dossier de demande de subvention et informer la C.A.C.L du dépôt de ce dernier en transmettant les éléments nécessaires.
- ☘ Elle est cumulable mais pas subordonnée aux aides attribuées par la CTG
- ☘ L'aide doit permettre de répondre aux objectifs du PLH concernant la production de logements très sociaux ci-dessous.

Objectif de production entre 2020 et 2025

Communes	Objectif total de production de logements (social, intermédiaire, privé et en accession sociale)	Objectifs de production de LLTS en poids de production	Objectif de production de LLTS en volume sur l'ensemble de la production de logements
Cayenne	4473	335	7,5%
Macouria	3554	222	6,2%
Matoury	3638	273	7,5%
Montsinéry-Tonnegrande	452	34	7,5%
Rémire-Montjoly	2978	509	17,1%
Roura	230	35	15,2%

BENEFICIAIRES ET CRITERES D'ELIGIBILITE

- Les organismes de logement social, au sens de l'art. L. 411-2 du CCH,
- Les associations titulaires d'un agrément, au sens des art. L. 365-1 et suivants du CCH,
- Les Sociétés d'économie mixte.
- Pour bénéficier de l'aide de l'agglomération, les bailleurs sociaux devront être propriétaires du terrain d'assiette des opérations ou bénéficier d'un bail, d'un contrat ou d'une convention au sens des articles L 251-1 et suivants,

CONTRIBUTIONS ET CONTREPARTIE

- Le montant forfaitaire de l'aide est de 2 500 euros (deux mille cinq cent euros) par logement.
- Le montant sera modulé en fonction du nombre de logements proposé en financement et des besoins du territoire concerné. Les opérations éligibles au présent règlement seront financées, dans la limite des crédits inscrits annuellement au budget de la Communauté d'agglomération.
- Le dispositif d'accompagnement financier proposé doit permettre d'atteindre les préconisations du PLH en



L 252-1 et suivants, L 253-1 et suivants, L 254-1 et suivants et L 255-1 et suivants du C.C.H.

- De plus, le programme prévu par le bailleur doit correspondre aux objectifs fixés par le PLH (types de financement, part de LLTS, typologie, localisation...)

termes de programmation, de répartition et de typologie.

- En contrepartie de cette aide financière, les opérateurs devront mettre à disposition des logements à destination des publics prioritaires de la Convention Intercommunale d'Attribution (ex : relogement de ménages sortant d'habitat indigne, accompagnement des parcours résidentiels au sein de la C.A.C.L...). Le taux de réservation pourra varier selon les opérations.

PROCEDURES

Instruction du dossier

L'organisme de logement social devra transmettre l'ensemble des pièces justificatives suivantes (correspondant aux pièces sollicitées par l'Etat, en application de l'arrêté du 5 mai 2017)

- La situation de l'opération et plans
- une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
 - ses caractéristiques techniques
 - le nombre et le type de logements
 - un état des surfaces permettant de déterminer la surface utile de l'opération
 - le coût prévisionnel de l'opération, décomposé en charge foncière (coût d'acquisition du terrain, travaux d'aménagement du terrain...), prix de revient des bâtiments, honoraires (architecte, contrôle technique, géomètre...)
- le plan de financement prévisionnel de l'opération
- l'équilibre financier prévisionnel de l'opération (bilan d'exploitation)
- le calendrier prévisionnel de l'opération (appel d'offres, déclaration réglementaire d'ouverture de chantier (DROC), achèvement, livraison, mise en service ...)
- la justification de la disponibilité du terrain (titre de propriété, promesse de vente, bail, lettre de cession...)
- avec une spécificité pour les projets menés en promotion externe, pour lesquels il est demandé aussi la production du permis de construire
- la lettre d'engagement de principe de l'établissement de crédit
- Pour les projets menés en promotion externe, il est également demandé la production du permis de construire

Le dossier sera ensuite soumis à la validation **des membres du Bureau ou du Conseil Communautaire.**

Conventionnement

Une convention d'attribution de l'aide communautaire sera établie entre la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral et l'organisme bénéficiaire.

Le paiement de la C.A.C.L interviendra en deux versements : le premier versement, correspondant à **60%** du montant de la subvention, est conditionné, d'une part, à la signature de la convention et, d'autre part, à la transmission au service Habitat, Planification et Développement social de la C.A.C.L de :

- l'ordre de service de commencement des travaux, l'arrêté de permis de construire, les plans,
- à la place de l'ordre de service, le compromis de vente dans le cas de VEFA et de l'acte de vente dans le cas de l'acquis-amélioré.

Le solde sera versé à la déclaration d'achèvement des travaux accompagné d'un bilan financier global par poste et des factures justificatives.

A la clôture d'opération, la C.A.C.L procédera à l'analyse du bilan d'opération définitif. Au regard des pièces justificatives fournies, en cas de diminution de plus de **5% du prix de revient par rapport au prix de revient prévisionnel**, la C.A.C.L ajustera l'aide communautaire à la baisse proportionnellement à la diminution constatée et au coût réel des travaux.

En cas de manquements aux engagements conventionnels pris par les bailleurs, le versement des subventions pourra être remis en cause.

Evaluation

A l'issue de la première période triennale, à l'occasion du bilan à mi-parcours du PLH, une analyse de l'impact du dispositif d'aide sera menée afin de juger des modalités de sa reconduction éventuelle.



LES AIDES RELATIVES A LA GARANTIE D'EMPRUNT

OBJECTIFS

La garantie d'emprunt représente un des soutiens majeurs à la politique intercommunale de l'habitat. En effet, la C.A.C.L s'engage ainsi auprès des bailleurs sociaux pendant la durée de leur prêt, en cas de défaillance de ce dernier, à assurer pour lui l'exécution de son obligation. La solvabilité de la C.A.C.L permet, ainsi, à l'emprunteur (le bailleur social) d'obtenir le prêt et de bénéficier d'un abaissement de la prime de risque, donc du coût du crédit, et de se soustraire à une garantie plus coûteuse auprès d'un organisme spécialisé. Cet outil doit venir consolider le partenariat entre les bailleurs sociaux et la C.A.C.L et devrait contribuer à accélérer le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en soutenant les bailleurs sociaux. Il devrait permettre également de participer au développement de la mixité sociale dans les quartiers pour rééquilibrer l'occupation sociale entre ces derniers.

NATURE DE L'AIDE

- ☀ La Communauté d'agglomération peut garantir les emprunts aux bailleurs sociaux réalisant une opération sur son territoire. Elle s'engage ainsi à régler les annuités impayées dans la limite et au prorata de ses engagements fixés dans la convention de garantie.
- ☀ Cette garantie concerne des logements locatifs sociaux, au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat (C.C.H) et financées conformément à l'article L 301-2 du C.C.H et les logements financées en PSLA.
- ☀ Elle s'applique aux opérations :
 - neuves de construction,
 - démolition - reconstruction
 - d'acquisition/amélioration,
 - d'achat en état futur d'achèvement,
 - de réhabilitation du patrimoine existant,

BENEFICIAIRES ET CRITERES D'ELIGIBILITE

- Les bénéficiaires sont :
 - Les organismes sociaux au sens de l'article L 411-2 du C.C.H.
 - Les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux au sens de l'article L 481-1 du C.C.H. ;
 - les coopératives d'habitants au sens de l'article L 201-1 du C.C.H ;
 - les organismes associatifs et fondations bénéficiant de l'agrément « maîtrise d'ouvrage » prévu par les articles L 365-1 et suivants du C.C.H.
- La C.A.C.L octroie sa garantie pour :
 - les opérations de logements sociaux construits, acquis ou améliorés sur son territoire au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat (C.C.H) et financées conformément à l'article L 301-2 du C.C.H ;
 - les opérations financées en Prêt social location-accession (PSLA)
- Les opérations doivent respecter des objectifs du PLH concernant les types de financements (notamment la part de LLTS), la localisation des opérations ou encore la mixité sociale.

CONTRIBUTIONS ET CONTREPARTIE

- La C.A.C.L peut garantir entre 40% et 100% de l'emprunt en substitution de la garantie communale (selon les communes)
- Dans le cas d'une garantie à hauteur de 100% de l'opération, la C.A.C.L bénéficiera de 20% des réservations de logement de l'opération. La C.A.C.L fixera ses priorités d'attribution sur ce contingent, notamment en lien avec les publics prioritaires de la Convention Intercommunale d'Attribution (ex : relogement de ménages sortant d'habitat indigne, accompagnement des parcours résidentiels au sein de la C.A.C.L...)
- Les opérateurs s'engagent également, dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du PLH, à mettre à disposition de la C.A.C.L leurs bases de données concernant : l'état du parc (recensement, localisation (cadastrale) et qualification (financement, type, etc...) des opérations), - l'occupation de leur parc - les modifications de leur parc (ventes, changements d'usage, démolitions, réhabilitations) - le fonctionnement de leur parc (vacance, taux de rotation, nombres d'attribution et mutations internes, sorties) - la demande en logement social recensée annuellement (nombre de demandeurs par commune (originaires de la C.A.C.L et extérieurs), ancienneté moyenne de la demande, profil des demandeurs).



PROCEDURES

Instruction du dossier

Le bailleur fait la demande de garantie d'emprunt et transmet les éléments relatifs au programme, ainsi que

- La décision de financement de l'Etat
- Les caractéristiques du ou des emprunts souscrits
- La décision d'autorisation d'emprunt de l'organe délibérant de l'organisme, avec précision de la sollicitation auprès de la C.A.C.L et de la commune d'implantation de l'opération ;
- Le prix de revient prévisionnel et plan de financement de l'opération ;
- Les justificatifs de l'obtention des autres financements,
- L'acte de propriété ou document attestant de la mise à disposition des terrains (délibérations, acte de réservation en cas de VEFA,...)
- Tout document jugé utile par l'opérateur

La C.A.C.L instruit la demande. Elle vérifie la concordance entre le programme proposé par le bailleur et les objectifs du PLH. Elle s'assure de la conformité de la demande de garantie avec le cadre réglementaire (plafonnement du montant total des annuités d'emprunt...).

Conventionnement

- Elaboration de la convention définissant les modalités de l'engagement de l'EPCI. Cette dernière rappelle les engagements réciproques liant la Communauté d'agglomération, le bailleur et la commune et fixe les modalités de fonctionnement de la garantie.
- Un état de l'encours garanti et de la somme des annuités de dette garantie sera réalisé annuellement et annexé au budget de l'intercommunalité.
- Délibération en Conseil Communautaire pour valider l'octroi d'une garantie d'emprunt par la C.A.C.L

Suivi

- La C.A.C.L vérifie la situation financière du bailleur chaque année et 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.
- L'agglomération mettra en place un dispositif de suivi des attributions réalisées sur son contingent, en lien avec la politique de mixité sociale et d'accueil des ménages



LES AIDES POUR L'AMENAGEMENT DU FONCIER DES OPERATION DES BAILLEURS SOCIAUX SUR LES TERRITOIRES (HORS OIN) : ABONDEMENT DU FOND REGIONAL D'AMENAGEMENT FONCIER URBAIN

OBJECTIFS

Le FRAFU¹, Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain, vise à coordonner les interventions financières de l'Etat, de la Collectivité Territoriale de Guyane et de l'Union Européenne en vue d'assurer la production de surface foncière aménagée, pour construire des logements et des équipements publics. C'est l'outil principal de la politique de production de foncier aménagé. La priorité affichée par le FRAFU de Guyane consiste à soutenir la réalisation de logements notamment sociaux. Au vu des difficultés importantes que connaissent les opérateurs pour assurer le financement des VRD1 et 2 sur des ZAC et opérations groupées assurées par les bailleurs sociaux, la C.A.C.L propose d'abonder le FRAFU afin d'engendrer un effet levier sur la facilitation des opérations – hors secteurs OIN - de logements sociaux, de renouvellement urbain et de lutte contre l'étalement urbain.

NATURE DE L'AIDE

- ☀ La subvention est alimentée par les ressources propres de la C.A.C.L. La minoration de la C.A.C.L sera incluse au sein du FRAFU (Etat/CTG). Les tranches dégressives sont variables suivant le type d'opérations. L'abondement du FRAFU par la C.A.C.L doit permettre de boucler des plans de financement d'opérations spécifiques présentant un déficit et consistera à prendre en charge une partie des charges foncières dont :
 - les financements liés à l'aménagement : études pré-opérationnelles d'aménagement, études préalables aux interventions foncières, VRD primaires nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'opérations destinées à accueillir majoritairement du logement social
 - les financements liés à la réalisation de logements: VRD secondaires nécessaires à la réalisation d'opérations de logements sociaux, surcoûts architecturaux (fondations spéciales ou profondes, libération d'emprise, stationnements en centres urbains denses, constructions en secteurs protégés) et surcoûts pour les constructions édifiées dans les sites isolés.

BENEFICIAIRES ET CRITERES D'ELIGIBILITE

- Les opérateurs d'aménagement urbain
- Cette aide ne s'applique pas aux opérations en VEFA et en acquisition-amélioration car dans ces deux cas l'opérateur achète un support immobilier et non foncier
- La subvention privilégiera les opérations structurantes pour le territoire, qui répondront le plus aux critères :
 - 1) Opérationnels :
 - logements neufs ou acquisition/rénovation, potentiel fiscal des communes et niveau de performance environnementale
 - 2) Spatiaux sur :
 - les opérations de logements sociaux et très sociaux (au moins 50%),
 - les logements évolutifs sociaux,
 - les RHI, les opérations de renouvellement urbain ou d'aménagement dans les pôles Capitale, Capitales en devenir, d'Equilibres du SCOT,
 - les sites à urbaniser dans les secteurs les mieux desservis (TCSP/BHNS, arrêts de liaisons urbaines ou interurbaines - voir carte en annexe).

CONTRIBUTIONS ET CONTREPARTIE

- La C.A.C.L abonde via une enveloppe budgétaire annuelle, votée annuellement afin de prendre en charge une partie de la charge foncière opérationnelle supportable par le bilan d'opération (les coûts investis par l'opérateur : acquisition, proto aménagement, coûts de portage et coûts induits).
- Le projet doit participer à répondre aux objectifs du PLH en matière de développement et d'adaptation de l'offre de logements et de mixité sociale

¹Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU) : article L 340 du code de l'urbanisme et protocole FRAFU de la CTG (7/03/2015)



PROCEDURES

- x



LES AIDES POUR LE PORTAGE DU FONCIER AUX OPERATEURS SOCIAUX SUR LES SECTEURS HORS OIN

OBJECTIFS

L'aide sur les frais de portage foncier délivrée par la C.A.C.L doit permettre de maîtriser le foncier et l'aménagement pour la réalisation de logements aidés en facilitant, pour les opérateurs, l'acquisition et/ou la conservation de la propriété d'un terrain dont l'usage n'est pas effectif immédiatement. Elle doit venir soulager le coût de portage par les partenaires, qui engendrent un manque à gagner qui résulte de l'immobilisation de leurs actifs.

Cette aide vient en complément des prêts de la Caisse des Dépôts via les prêts Gaïa pour les opérations foncières comportant une dimension de logement social.

NATURE DE L'AIDE

- ☼ Le projet doit concerner une opération d'acquisition ou de viabilisation de terrains, dans le cadre d'une opération de portage foncier. Le portage permet de constituer des réserves foncières en vue de réaliser un projet d'aménagement.
- ☼ Celui-ci doit être dans le cadre d'une anticipation foncière, d'opérations d'aménagement ou de portage immobilier sur des opérations de construction de logements :
 - permettant la valorisation des dents creuses et donc des parcelles vides entre des constructions au sein d'un tissu bâti dense
 - ou situées au cœur de ville des communes de la C.A.C.L
- ☼ Le financement concerne les dépenses d'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation d'une l'opération en vue de la construction de logements aidés (LLS, PSLA, LES, BSR/OFS).
- ☼ La modulation du financement se fera en fonction des contraintes de portage (ex : dépollution, démolition, remboursement, ...)

BENEFICIAIRES ET CRITERES D'ELIGIBILITE

- Les opérateurs de la production de l'offre de logements aidés.
- La durée de portage ne doit pas dépasser x à x année.
-

CONTRIBUTIONS ET CONTREPARTIE

- La C.A.C.L prend en charge une partie des frais de portage foncier (de x à x%))
- Le projet doit participer à répondre aux objectifs du PLH en matière de développement et d'adaptation de l'offre de logements et de mixité sociale
-

PROCEDURES

- x



LES AIDES A LA PIERRE A DESTINATION DES PRIMO-ACCEDANTS POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LE CADRE DE PROGRAMMES ABORDABLES (PSLA) OU D'ACCESSION TRES SOCIALE (LES, OFS)

OBJECTIFS

En Guyane, le taux de propriétaires occupants est relativement bas (37%, contre une moyenne de 58% en France), alors même que les spécificités du mode d'habiter de la population guyanaise et les aspirations des ménages marquent la nécessité d'un déploiement accru de produits accessibles d'accession à la propriété. Cependant, le dispositif peine à se déployer sur le territoire notamment parce qu'il persiste un manque d'offre en accession sociale et une absence d'interface sociale et financière pour accompagner les ménages modestes, qui peinent à contracter des prêts. L'aide à l'accession sociale à destination des ménages doit donc contribuer au développement de l'offre, à améliorer le taux de rotation des locataires du parc locatif social et à répondre aux objectifs de production de logement en accession sociale. Ces derniers (PSLA, BRS, LES) prévoient d'atteindre sur la C.A.C.L 25% de la production totale de logements sur 6 ans.

NATURE DE L'AIDE

- ☘ L'aide à l'accession de la C.A.C.L vise à favoriser la première accession à la propriété d'une résidence principale des ménages, confrontés à la forte pression foncière et immobilière.
- ☘ Elle est conditionnée aux ressources des ménages qui doivent respecter les plafonds de ressources du Prêt Social Location Accession et du Bail Réel Solidaire, tous deux similaires.
- ☘ L'aide est également conditionnée au coût du projet d'accession.
- ☘ Cette aide doit permettre de répondre aux objectifs de PLH en ciblant 100 à 150 ménages par an, soit une aide totale de 250 000 à 375 000 euros par an.

BENEFICIAIRES ET CRITERES D'ELIGIBILITE

- Personnes privées physiques ;
- Maîtres d'ouvrages d'opération de construction ou d'acquisition de logements neufs ou anciens faisant l'objet d'un contrat de location accession à la propriété ;
- Les revenus maximums des ménages à ne pas dépasser pour bénéficier de l'aide à l'accession à la propriété sont ceux en vigueur pour le PSLA.

CONTRIBUTIONS ET CONTREPARTIE

- Les moyens financés alloués sont de 2 500 euros par ménage.
- En tout état de cause, le versement des subventions de la C.A.C.L aux ménages éligibles au présent règlement, se fera dans la limite des crédits annuels budgétés à cet effet.

PROCEDURES

Elaboration du dossier et pré-instruction de la demande

- Les opérateurs devront vérifier si le ménage est éligible à l'aide à l'accession des ménages. Si le ménage est éligible, les opérateurs devront constituer le dossier de demande de subvention. Le ménage peut également élaborer sa demande directement et envoyer son dossier au service Habitat Planification et Développement social Territorial.
- Ce dossier doit comporter :
 - Le formulaire de demande transmis par la C.A.C.L dûment complété,
 - La notice synthétique de présentation de l'opération précisant : le nom des demandeurs, la taille du ménage, l'âge des personnes du couple ou de la personne seule achetant le bien, l'adresse du bien acheté, la surface de la parcelle et du logement (notice téléchargeable sur le site internet de la C.A.C.L),
 - lettre d'engagement des propriétaires à occuper le logement pendant 5 ans,
 - Une copie de l'offre de prêt non définitive rédigée par la banque,
 - Une copie du compromis de vente ou de la promesse de vente ou du contrat de réservation,
 - L'avis d'imposition (ou de non-imposition) N-1 sur les revenus de l'année N-2 et le cas échéant l'avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement1,
 - Une copie du livret de famille (des cartes d'identité, en l'absence de livret de famille).

Instruction du dossier



- Chaque dossier complet déposé fera l'objet d'un accusé réception rédigé par la Direction Habitat, Aménagement et Mobilité et de la C.A.C.L.
- Les demandes seront traitées par ordre chronologique de réception des dossiers complets.
- L'instruction sera réalisée en interne, sur la base des pièces du dossier.
- Après instruction, le dossier est soumis à l'examen de la commission Habitat de la C.A.C.L, puis à une validation au Bureau.
- La décision est ensuite notifiée par la C.A.C.L au demandeur par courrier recommandé avec accusé réception, avec les modalités de versement de la subvention. La décision est également transmise à la banque auprès de laquelle la demande de prêt a été déposée.

Versement de la subvention

- Pour bénéficier d'un premier versement forfaitaire 1 500 €, les demandeurs devront transmettre à la C.A.C.L les pièces justificatives suivantes :
 - l'attestation de vente signée indiquant le montant de l'acquisition (et projet d'acte de vente lorsqu'il est disponible),
 - l'offre de prêt définitive établie par la banque et indiquant la subvention attribuée par la C.A.C.L,
 - un Relevé d'Identité Bancaire.
- Pour bénéficier du deuxième versement forfaitaire permettant de solder la subvention, les demandeurs devront transmettre à la C.A.C.L les factures acquittées et signées par l'accédant.

ENGAGEMENT DES BENEFICIAIRES/CLAUSES ANTI-SPECULATIVES

Clauses générales

- L'acquisition doit être réalisée dans un délai de 3 ans (signature de l'acte de vente) ou la décision d'octroi d'une subvention de la C.A.C.L deviendra caduque.
- Durant le délai de 5 ans, les bénéficiaires devront fournir tout justificatif, et notamment leurs avis de taxe d'habitation, en cas de demande de la C.A.C.L.

Clause d'inaliénabilité

L'acquéreur ou ses ayants-droit s'engage(nt) à :

- conserver le bien pendant une durée de 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente avant de pouvoir procéder à son aliénation à titre onéreux excepté sauf :
 - Si le prix de revente du logement ou du terrain n'excède pas le prix d'acquisition initial réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction, auquel il convient d'ajouter les frais d'acquisition du bien (frais notariés et droits d'enregistrement), le montant des travaux d'amélioration réalisés dans le logement, justifiés impérativement par des factures établies par des entreprises.
 - En cas de force majeure résultants de changements de situation familiale (séparation, divorce, décès, ...) ou professionnelle (mutation, chômage, ...) ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement, selon les conditions de plafonds de ressource ;
- et à occuper le logement à titre de résidence principale (la mise en location du bien n'est pas possible)

Sanction en cas de non-respect des obligations

En cas de non-respect par l'acquéreur des obligations relatives à : la conformité de l'opération au dossier de demande déposé - la durée de détention du bien de 5 ans - à l'affectation du logement à l'habitation principale - de la vente à un prix supérieur au prix d'acquisition initial réactualisé, l'acquéreur devra rembourser à la C.A.C.L une somme forfaitaire de 2 500 € correspondant au montant de la subvention perçue.



3- AIDES A L'INVESTISSEMENT DES STRUCTURES

LES AIDES A L'INVESTISSEMENT POUR LA REALISATION DE PROJETS
A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES

OBJECTIFS

Le diagnostic du PLH sur l'hébergement, le logement provisoire et le logement social fait état d'une situation d'engorgement ayant un impact sur toute la chaîne du logement. La rotation au sein de ces différentes formes de logements est extrêmement faible et l'accès à de nouveaux publics difficile alors que la demande est croissante et soutenue. Dans ce contexte, afin de permettre les sorties d'hébergement des publics les plus fragiles vers un habitat passerelle et accompagné et une meilleure rotation du parc de logement social, la C.A.C.L se donne comme objectif de contribuer au développement de l'offre en habitat adapté aux besoins du territoire : de la résidence sociale à l'accession sociale et très sociale par le biais d'une aide directe à l'investissement des structures porteuses de ces projets.

NATURE DE L'AIDE

- 🔗 La C.A.C.L met en place une aide à l'investissement pour la construction de logements produits sous maîtrise d'ouvrage directe et plafonnée par structure pour le développement de l'offre quantitative et qualitative d'habitat spécifique de type :
 - Résidences sociales « ex-nihilo », destinées à l'accueil de publics recensés comme ayant besoin d'un logement transitoire ;
 - Résidences sociales « ex-Foyers travailleurs Migrants » ou « ex-Foyers Jeunes Travailleurs »,
 - Autres logements-foyers (notamment pour personnes âgées et pour personnes handicapées)
 - Logements accompagnés (de types Pensions de familles/Maisons relais) et les dispositifs d'intermédiation locative.
- L'aide de la C.A.C.L sera plafonnée sur la base de l'investissement global du projet, intégrant l'équipement, l'installation et la viabilisation.

BENEFICIAIRES ET CLAUSES ANTI-SPECULATIVES ET D'AFFECTATION DU BIEN COMME RESIDENCE PRINCIPALE

- Les organismes de logement social (dont coopérative HLM), au sens de l'art. L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)
- Les associations titulaires d'un agrément, au sens des art. L. 365-1 et suivants du CCH,
- Les Sociétés d'économie mixte (SEM)
- Les communes

Le public bénéficiant du projet, doit être identifié, accompagné et suivi par une association, un bailleur, un CCAS, une maison départementale de la solidarité et de l'insertion (MDSI) ou dans le cadre d'une MOUS.

CONTRIBUTIONS ET CONTREPARTIES

- Une étude d'opportunité sera réalisée pour chaque projet, au regard des besoins identifiés du Programme Local de l'Habitat et du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).
- Lorsque le maître d'ouvrage est un opérateur, l'aide est conditionnée à une participation financière de la commune qui accueille le projet



PROCEDURES

Constitution du dossier

- Le projet doit être validé et mené en partenariat avec la commune
 - Le porteur de projet devra fournir une fiche descriptive détaillée de l'opération portant sur
 - La situation de l'opération et plans
 - une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
 - ses caractéristiques techniques
 - le nombre et le type de logements
 - un état des surfaces permettant de déterminer la surface utile de l'opération
 - le coût prévisionnel de l'opération, décomposé en charge foncière (coût d'acquisition du terrain, travaux d'aménagement du terrain...), prix de revient des bâtiments, honoraires (architecte, contrôle technique, géomètre...)
- Un comité technique de présentation du projet avec l'ensemble des partenaires doit être mis en place avant tout dépôt de dossier.

Conventionnement d'attribution de subvention

- Une convention d'attribution de l'aide communautaire sera établie entre la C.A.C.L et l'organisme bénéficiaire.

Versement de la subvention

Le paiement de l'EPCI interviendra en deux versements :

- **Le premier versement, correspondant à X% du montant de la subvention**, est conditionné, d'une part, à la signature de la convention C.A.C.L/organisme et, d'autre part, à la transmission au service Habitat – Planification et Développement social de :
 - l'ordre de service de commencement des travaux, l'arrêté de permis de construire et les plans,
 - à la place de l'ordre de service, le compromis de vente dans le cas de VEFA et de l'acte de vente dans le cas de l'acquis-amélioré.
- Le solde sera versé, lorsque l'opération sera réalisée et à l'appui des documents suivants :
 - la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT),
 - le prix de revient définitif,
 - un état descriptif des factures
 - le plan de financement définitif,
 - les agréments des subventions obtenues,
 - les certificats correspondants aux différents labels,

A la clôture d'opération, la C.A.C.L procédera à l'analyse du bilan d'opération définitif. Au regard des pièces justificatives fournies, **en cas de diminution de plus de 5% du prix de revient par rapport au prix de revient prévisionnel**, la C.A.C.L ajustera l'aide communautaire à la baisse proportionnellement à la diminution constatée et au coût réel des travaux.



4- LES AIDES A L'INGENIERIE ET A L'INVESTISSEMENT A DESTINATION DES COMMUNES

LE SOUTIEN EN INGENIERIE ET FINANCIER DE LA C.A.C.L AUX COMMUNES POUR LES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES OU SUIVI-ANIMATION DES OPAH/RU – PIG - NPNRU – ACTION CŒUR DE VILLE/ORT

OBJECTIFS

Face aux enjeux forts de l'habitat sur le territoire, les communes déploient des dispositifs spécifiques permettant le développement local de leur territoire. Les communes ont besoin d'un appui technique et financier pour le renforcement de la connaissance de leur territoire en matière d'habitat et d'aménagement, la montée en ingénierie des techniciens communaux, la détermination de plan d'actions priorisé et hiérarchisé et la mise en œuvre de dispositifs les plus adaptés à leur territoire.

NATURE DE L'AIDE

Outre l'appui à l'organisation et à l'articulation des dispositifs de développement local de l'habitat (NPNRU de Cayenne et Matoury, programme Action Cœur de Ville et OPAH-RU de Cayenne...), la C.A.C.L souhaite, également, accompagner les communes dans la mise en place de ces derniers.

- ☀ L'EPCI met ainsi en place une aide financière directe aux communes pour le déploiement de dispositifs spécifiques à l'habitat permettant de répondre aux enjeux du PLH, et notamment :
 - La lutte contre la vacance
 - Le repérage et le traitement de l'indignité et de l'habitat informel
 - La problématique de dents creuses
 - Le renforcement de l'équilibre sociale et la mixité sociale
 - Le développement de solutions adaptées aux besoins des populations
 - La revitalisation des centres-bourgs.

Cette aide concerne :

- 1- Le financement d'études pré-opérationnelles
- 2- Le suivi-animation permettant de :

Ces deux financements peuvent concerner les opérations, à maîtrise d'ouvrage communale, suivantes :

- NPNRU
- OPAH/RU – PIG, financés par l'Anah
- Action cœur de ville/ORT
- Autres études pré-opérationnelles et de faisabilité sur des secteurs stratégiques pour une mise en œuvre des objectifs du PLH et de développement durable (mixité, densité, forme urbaine...) hors secteur OIN

- ☀ A noter, également, que la C.A.C.L peut contribuer à la montée en ingénierie des techniciens communaux, dans le cadre, par exemple du renforcement d'outils de SIG et de formations du personnel communal à leur utilisation.

BENEFICIAIRES

- L'ensemble des communes de la C.A.C.L : Cayenne, Matoury, Matoury, Macouria, Montsinéry-Tonnegrande, Rémire-Montjoly et Roura

CONTRIBUTIONS ET CONTREPARTIES

- Les moyens financés alloués sont plafonnés à 40 % de l'étude, cette dernière ne doit pas dépasser 40 000 euros.
- Concernant l'aide allouée au suivi-animation, celle-ci sera sous forme d'un forfait compris entre X € et X€ par projet et par an X
- La commune doit avoir engagé si nécessaire la mise en comptabilité de son PLU pour permettre la réalisation des objectifs du PLH.
- Le cahier des charges de l'étude ou de l'équipe de suivi-animation doit prendre en compte les enjeux du PLH.



- La C.A.C.L participe aux diverses instances: du lancement à la finalisation des études. Elle peut également participer au recrutement de l'équipe dans le cadre d'une mission de suivi-animation.

PROCEDURES

Instruction du dossier

- La commune transmet le dossier de demande de subvention, celui-ci doit être constitué, à minima, de :
 - La délibération du Conseil Municipal approuvant la réalisation de l'étude ou une prestation de service pour la mobilisation d'une équipe de suivi-animation
 - Le plan de financement (à noter :: pour les démarches financées par l'Anah, il faut qu'une somme correspondant au minimum à 20% de la dépense reste à la charge de la collectivité maître d'ouvrage)
 - Le cahier des charges
- Pour les opérations OPAH/RU ou PIG, le dossier doit être transmis en concomitance au dépôt du dossier de subvention de l'Anah). Une fois la décision de l'Anah émise, la commune doit également la diffuser à la C.A.C.L.
- La C.A.C.L instruit la demande. Elle vérifie la concordance entre le projet et les objectifs du PLH et le cadre réglementaire et financier.

Le conventionnement

- Délibération en Conseil Communautaire pour valider l'octroi de la subvention
- Elaboration de la convention définissant les modalités de l'engagement de la commune et de l'EPCI

Le versement de la subvention

- La subvention est versée uniquement sur remontée des dépenses à chaque phase validée de l'étude ou à la fin de celle-ci.



4- LES AIDES A L'AMELIORATION DE L'HABITAT

LES AIDES A L'AMELIORATION DE L'HABITAT A DESTINATION DES PROPRIETAIRES PRIVES OCCUPANTS DANS LE CADRE NOTAMMENT D'OPERATIONS PROGRAMMEES (OPAH/PIG)

OBJECTIFS

L'aide à l'amélioration de l'habitat à destination des propriétaires occupants à revenus modestes doit permettre de répondre à un double objectif de lutte contre le logement indigne et très dégradé et de lutte contre la précarité énergétique.

NATURE DE L'AIDE

- L'EPCI met ainsi en place une aide financière directe aux propriétaires privés occupants pour des travaux lourds, dont le bouclage du plan de financement s'avère relativement compliqué. Cette aide peut être dévolue à :
 - la réhabilitation d'un logement en mauvais état : ces travaux peuvent notamment concerner : la fourniture d'eau ou d'électricité, les travaux sur la structure du bâti (toiture, menuiseries) ou encore l'élimination de peintures au plomb ou de matériaux contenant de l'amiante.
 - l'amélioration énergétique, pouvant concerner l'isolation ou encore la ventilation du logement.

BENEFICIAIRES ET CRITERES D'ELIGIBILITE

- Les propriétaires privés occupants modestes ou très modestes, bénéficiant d'une aide de l'Etat dans le cadre de la LBU

CONTRIBUTIONS ET CONTREPARTIE

- L'aide est plafonnée à 3 000 euros pour les propriétaires les plus en difficulté.
- Une fois l'enveloppe financière annuelle épuisée, aucun dossier ne pourra être financé.

PROCEDURES

La constitution du dossier de demande d'aide

- La demande de subvention doit être déposée avant la réalisation des travaux
- Les dossiers seront instruits par ordre d'arrivée, dès qu'ils sont réputés complets.
- Le ménage devra vérifier son éligibilité à l'aide à l'amélioration de l'habitat auprès du service Habitat de la C.A.C.L. Si le ménage est éligible, celui-ci devra lui adresser un dossier de demande de subvention pour bénéficier de l'aide.
- Ce dossier doit comporter :
 - La copie d'une pièce d'identité ou du livret de famille
 - Le titre de propriété du logement
 - Un document justifiant de l'adresse habituelle de l'intéressé (Facture d'eau ou d'électricité)
 - La copie du dernier avis d'imposition pour chaque personne composant le ménage
 - Le cas échéant l'autorisation d'urbanisme requise
 - Les plans des améliorations envisagées et une description détaillée des travaux
 - Les photographies du logement faisant clairement apparaître son état actuel
 - L'estimation détaillée des travaux (Devis)
 - Le plan de financement
 - Le certificat attestant de l'attribution ou de la non attribution d'une aide de l'Etat délivrée par la Direction Générale de la Terre et de la Mer (DGTM - ancienne Direction de l'Environnement et de l'Aménagement et du Logement (DEAL))

[Instruction du dossier](#)



- Chaque dossier complet déposé fera l'objet d'un accusé réception rédigé par la Direction Habitat, Aménagement et Mobilité et de la C.A.C.L.
- Les demandes seront traitées par ordre chronologique de réception des dossiers complets.
- L'instruction sera réalisée en interne, sur la base des pièces du dossier.
- Après instruction, le dossier est soumis à l'examen de la commission Habitat de la C.A.C.L, puis à une validation au Bureau.
- La décision est ensuite notifiée par la C.A.C.L au demandeur par courrier recommandé avec accusé réception, avec les modalités de versement de la subvention. La décision est également transmise à la banque auprès de laquelle la demande de prêt a été déposée.

Versement de la subvention

- La subvention sera versée en deux fois :
 - Le premier versement de 50% sur production de la déclaration d'ouverture du chantier ou tout document attestant du démarrage des travaux (Engagement du bénéficiaire à approvisionner le chantier en matériaux de construction dans le délai d'un mois suivant le versement de cette fraction de l'aide).
 - Pour bénéficier du deuxième versement forfaitaire permettant de solder la subvention, les demandeurs devront transmettre à la C.A.C.L à l'achèvement des travaux l'attestation de réception des travaux ou tout document attestant de l'achèvement des travaux et/ou des factures dûment acquittées et signées par le propriétaire occupant.
- La C.A.C.L se réserve le droit de vérifier l'effectivité des travaux et leur conformité par Rapport au projet validé.

ENGAGEMENT DES BÉNÉFICIAIRES/CLAUSES ANTI-SPECULATIVES

Clauses générales

- Les travaux doivent être réalisés dans un délai de 4 ans ou la décision d'octroi d'une subvention de la C.A.C.L deviendra caduque.
- Durant le délai de 5 ans, les bénéficiaires devront fournir tout justificatif, et notamment leurs avis de taxe d'habitation, en cas de demande de la C.A.C.L.
- Aucune autre aide à l'amélioration de l'habitat ne pourra être accordée pendant une période de 5 ans, comptée à partir de la date de l'arrêté attributif de subvention ou de la convention et ce quel que soit la nature des travaux.

Clause d'inaliénabilité

L'acquéreur ou ses ayants-droit s'engage(nt) à :

- conserver le bien pendant une durée de 5 ans
- et à occuper le logement à titre de résidence principale (la mise en location du bien n'est pas possible)

Sanction en cas de non-respect des obligations

- En cas de non-respect par l'acquéreur des obligations relatives à : la conformité de l'opération au dossier de demande déposé - la durée de détention du bien de 5 ans - à l'affectation du logement à l'habitation principale - l'acquéreur devra rembourser à la C.A.C.L la somme forfaitaire correspondant au montant de la subvention perçue.



ANNEXES – PLAFONDS DE RESSOURCES