

PROGRAMME D'AIDE A LA CRÉATION DE LOGEMENTS POUR LES SAISONNIERS, LES APPRENTIS, LES ETUDIANTS ET LES JEUNES EN INSERTION PROFESSIONNELLE

REGLEMENT

Objectifs

Inciter à la création de logements locatifs pour les travailleurs saisonniers, les apprentis, les étudiants, et les jeunes en insertion professionnelle, afin de leur permettre de se loger décemment et à un coût modéré.

PREMIERE PARTIE

1. Bénéficiaires

Propriétaires bailleurs privés, sociétés civiles immobilières, société par action simplifiée, associations, collectivités ou leur groupement, organisme HLM (uniquement dans le cadre du CCH article L442-8-1 alinéa 8).

2. Projets éligibles

Les opérations concernées visent la production de logements à destination :

- des travailleurs saisonniers,
- des apprentis,
- des étudiants,
- des jeunes en insertion professionnelle de moins de 30 ans (contrat à durée déterminée, contrat de professionnalisation, intérim...).

Le projet doit être situé dans le département de la Vendée.

Seront financés les travaux de construction d'un logement neuf, les travaux de réhabilitation et d'aménagement d'un logement existant ou d'extension d'un logement existant.

Les logements indépendants ainsi que les projets se composant de plusieurs chambres avec des parties communes sont éligibles.

L'habitat léger n'est pas éligible à ce programme.

3. Accompagnement du porteur du projet

Le porteur du projet pourra trouver des conseils gratuits :

- ✓ auprès d'un architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Vendée (45, boulevard des États-Unis à LA ROCHE SUR YON). Les architectes du CAUE pourront alimenter les réflexions sur le projet, aider à définir les attentes avec plus de précisions, conseiller sur l'agencement et les normes ainsi que sur les démarches administratives.
A noter que le CAUE ne se charge pas de la maîtrise d'œuvre et n'a pas de fonction de contrôle, il ne réalise donc pas les plans et n'assure pas l'organisation du chantier.
- ✓ auprès de l'Agence d'Information sur le Logement et l'Energie de Vendée (ADILE 143, boulevard Aristide Briand à LA ROCHE SUR YON), qui assure une information gratuite, neutre et complète sur tous les aspects juridiques, financiers, fiscaux et locatifs touchant au logement.

- ✓ pour un porteur de projet (bailleur privé), auprès d'Action logement, notamment pour le dispositif VISALE. Il s'agit d'une caution gratuite pour le propriétaire et le locataire, accordée au locataire par ACTION LOGEMENT visant à prendre en charge le paiement du loyer et des charges de sa résidence principale, en cas d'impayés. Plus d'information sur www.visale.fr

4. Conditions

Les travaux devront être réalisés par des professionnels et le porteur de projet devra respecter le cahier des charges en annexe du présent règlement.

4.1 - Pour un projet à destination de travailleurs saisonniers

- Le logement devra être meublé,
- Engagement de location de 10 semaines minimum par an pendant 5 ans, à ce type de public,
- Le loyer ne devra pas dépasser le plafond de 60 € maximum par semaine et par chambre hors charge pour des logements de 16 à 20 m²,
- Le loyer ne devra pas dépasser le plafond de 75 € maximum par semaine et par chambre hors charge pour des logements dont la surface est supérieure à 20 m²,
- Le logement devra être décent (décret 2002-120 du 30/01/2002),
- Dans le cas d'un projet se composant de plusieurs chambres avec des parties communes, la surface des parties communes (habitables) est prise en compte au prorata.

Pour le cas d'organisme HLM intervenant dans le cadre de l'article L442-8-1 alinéa 8 du code de la construction et de l'habitation, ces organismes doivent louer les dits logements à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail.

4.2 - Pour un projet à destination d'apprentis, d'étudiants ou de jeunes en insertion professionnelle

- Le logement pourra être loué meublé ou nu
- Engagement de location pendant 5 ans à ce type de public
- Le loyer ne devra pas dépasser le plafond de loyer intermédiaire défini dans le dispositif Cosse « Louer abordable » selon le zonage ABC applicable à la date de la décision.
- Le locataire devra avoir moins de 30 ans
- Le logement devra être décent (2002-120 du 30/01/2002)

5. Modalités

En cas de logement indépendant, la subvention sera égale à 25% du coût des travaux et des équipements HT, dans la limite de 5 000 € par logement en cas de projet de construction ou d'extension d'un logement neuf et de 2 000 € par logement en cas de projet de rénovation. L'aide sera plafonnée à 5 logements par opération.

En cas de projet se composant de plusieurs chambres avec des parties communes, l'aide sera de 25 % du coût des travaux plafonnée à 3 000 € par chambre pour une construction ou une extension et à 1 500 € par chambre pour une rénovation. L'aide sera plafonnée à 5 chambres par opération.

Il n'y a pas de cumul possible avec d'autres aides à l'investissement du Département de manière générale, sauf dérogation particulière.

6. Procédure

L'examen et l'instruction de la demande d'aide seront opérés par le secteur Habitat du service Ingénierie Territoriale du Département de la Vendée et par le Service Administration Générale et Comptable du Pôle Territoires et Collectivités.

Les décisions de financement seront prises par la Commission Permanente du Conseil Départemental dans la limite des crédits ouverts au budget départemental au titre de la mise en œuvre de ce programme.

7. Dossier de candidature

La demande de subvention devra être adressée dans un délai maximal de 6 mois après la fin des travaux.

7.1 - Pour un projet à destination des travailleurs saisonniers

Le dossier de demande de subvention devra être adressé au service ingénierie territoriale/secteur Habitat du Département et devra se composer des pièces suivantes :

- le formulaire de demande,
- la copie des devis de travaux et d'équipements, ou estimatifs,
- des photos du logement avant les travaux (parties concernées par les travaux),
- le justificatif de propriété,
- les plans du projet (plan de situation, plan de masse, plan de coupes ...),
- le tableau des surfaces du logement (surface des pièces composant le logement),
- le projet de contrat de location,
- le cas échéant, l'avis du CAUE,
- pour les travaux soumis à déclaration préalable ou à permis de construire, l'autorisation délivrée par le maire ou le président de l'EPCI.
- un R.I.B.

Pour le cas d'organisme HLM intervenant dans le cadre de l'article L442-8-1 alinéa 8, les pièces demandées sont celles du dossier de demande d'agrément complétées par une note de présentation du projet explicitant notamment le besoin.

7.2 - Pour un projet à destination d'apprentis, d'étudiants ou de jeunes en insertion professionnelle

Le dossier de demande de subvention devra être adressé au service ingénierie territoriale/secteur Habitat du Département et devra se composer des pièces suivantes :

- le formulaire de demande,
- la copie des devis de travaux et d'équipements, ou estimatifs,
- des photos du logement avant les travaux (parties concernées par les travaux),
- le justificatif de propriété,
- les plans du projet (plan de situation, plan de masse...),
- le tableau des surfaces du logement (surface des pièces composant le logement),
- le projet de contrat de location,
- le cas échéant, l'avis du CAUE,
- pour les travaux soumis à déclaration préalable ou à permis de construire, l'autorisation délivrée par le maire ou le président de l'EPCI,
- un R.I.B.

Le service instructeur du Département pourra solliciter l'avis du CAUE et de la commune sur le dossier.

8. Modalités de paiement

Le candidat s'engage à ce que les travaux soient terminés 3 ans après la décision de subvention. En cas de circonstances exceptionnelles indépendantes de la volonté et de la responsabilité du porteur de projet ayant retardé l'opération, l'échéance pourra être repoussée d'une année.

8.1 - Pour un projet à destination de travailleurs saisonniers

Les pièces nécessaires au paiement sont les suivantes :

- la demande de paiement,
- une copie des factures des travaux et des équipements, un tableau récapitulatif,
- des photos de l'intérieur des différentes pièces du logement,
- une copie du contrat de location,
- une copie du contrat de travail saisonnier.

Pour le cas d'organisme HLM intervenant dans le cadre de l'article L442-8-1 alinéa 8, les pièces demandées sont celles présentées pour le paiement des aides à la pierre.

8.2 - Pour un projet à destination d'apprentis, d'étudiants ou de jeunes en insertion professionnelle

Les pièces nécessaires au paiement sont les suivantes :

- la demande de paiement,
- une copie des factures de travaux et des équipements, un tableau récapitulatif,
- des photos de l'intérieur des différentes pièces du logement,
- une copie du contrat de location,
- une copie du contrat d'apprentissage, de travail (intérim, contrat à durée déterminée), certificat de scolarisation...

Dans tous les cas, le bénéficiaire devra adresser chaque année, durant la durée d'engagement de 5 ans, une attestation sur l'honneur indiquant au Département que les conditions d'occupation du logement prévues par le règlement sont respectées. Un contrôle aléatoire pourra être effectué par les services du Département sur pièces pendant cette période. En cas d'irrégularité ou de non-respect des engagements détaillés dans le cahier des charges en annexe, le remboursement des sommes perçues sera exigé.

9. Contact

Département de la Vendée
Pôle Territoires et Collectivités
Direction de la contractualisation et de l'ingénierie territoriale
Service ingénierie territoriale – Secteur Habitat
Email : habitat@vendee.fr
Adresse postale :
40 rue Maréchal Foch
85923 LA ROCHE SUR YON Cedex
Tél : 02 28 85 86 85

ANNEXE – CAHIER DES CHARGES (PREMIERE PARTIE)

La location du logement pourra être destinée à un ou plusieurs locataires, donc le bail ou contrat de location pourra être unique ou collectif.

- **Surface du logement**

En cas de construction soumis à l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation : la surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

Dans le cas de logement non soumis à l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation et au décret 2002-120, la surface minimale de l'ensemble du logement doit être de 16 m² pour 1 ou 2 personnes, puis de 9 m² par personne supplémentaire.

- **Composition du logement**

Le logement devra être isolé thermiquement et être équipé d'un chauffage dans chaque pièce.

La production d'eau chaude devra être proportionnée au nombre d'occupants.

Le logement devra être ventilé et disposer d'un éclairage suffisant.

Le logement devra comprendre au minimum les éléments suivants :

- ✓ Une pièce de vie de 9 m² minimum,
- ✓ Une kitchenette,
- ✓ Une chambre ou un **espace coin nuit**,
- ✓ Un ou des espaces de rangement,
- ✓ L'espace sanitaire devra être à l'intérieur du logement et comprendra au moins une baignoire ou une douche, un lavabo et un WC
- ✓ La hauteur sous plafond du logement devra être supérieure à 2,20 m.

Dans le cas d'un logement composé d'une seule chambre le logement devra avoir une surface minimum de 16 m².

Dans le cas d'un logement composé de plusieurs chambres avec des parties communes :

- le logement devra disposer d'une pièce de vie d'au moins 15 m²,
- une chambre ne pourra pas comporter plus de 2 couchages.

Au-delà de 6 occupants, le logement devra être équipé de 2 WC et 2 salles d'eau.

- **Equipements du logement (le cas échéant)**

Si le logement est loué en tant que logement meublé à titre de résidence principale, les équipements attendus sont précisés dans le décret 2015-981.

Si ce n'est pas le cas, le logement « meublé » devra être équipé à minima :

- ✓ Dans le coin cuisine : évier, éléments de cuisson, réfrigérateur, vaisselle complète et adaptée au nombre d'occupants,
- ✓ D'une table et le nombre de chaises proportionné,
- ✓ D'une literie complète, avec autant de couchages que d'occupants.

DEUXIEME PARTIE

1. Bénéficiaires

Opérateurs HLM, collectivités territoriales, EPCI, organismes agréés « Maîtrise d'ouvrage d'insertion »

2. Projets éligibles

Les projets de **création ou d'extension de résidence sociale jeunes actifs ou foyer de jeunes travailleurs** sont éligibles.

Les opérations concernées visent donc la production de logements à destination principale :

- des travailleurs saisonniers,
- des apprentis,
- des jeunes en insertion professionnelle de moins de 30 ans (contrat à durée déterminée, contrat de professionnalisation, intérim...),
- des jeunes en formation ou en recherche d'emploi.

Seront financés les opérations :

- situées dans le territoire de délégation des aides à la pierre du Département de la Vendée,
- agréées par le Département de la Vendée via un agrément « PLAI-C pour résidence sociale jeunes actifs ou foyer de jeunes travailleurs » à compter de la date d'application du règlement,

Les projets de réhabilitation de résidence sociale jeunes actifs ou foyer de jeunes travailleurs existants sont exclus.

3. Conditions

Le Département sera associé en amont :

- à l'évaluation des besoins actuels et à venir en logements pour des saisonniers, apprentis ou jeunes en insertion dont le lieu d'activité se situe à proximité,
- à la définition du projet notamment dans le cadre de la délégation des aides à la pierre,
- et à l'élaboration du projet social.

La résidence devra être gérée par un organisme agréée conformément au Code de la Construction et de l'Habitation au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale.

Le projet devra avoir obtenu un avis favorable de la commune et de l'EPCI du lieu d'implantation.

4. Modalités

La subvention sera égale à 2 000 € par logement dans la limite de 50 000 € par opération.

Les dépenses liées au mobilier sont exclues.

Il n'y a pas de cumul possible avec d'autres aides à l'investissement du Département de manière générale, sauf dérogation particulière.

5. Procédure

Les dossiers de demandes de subvention sont à déposer par les bénéficiaires, auprès du Département, au Pôle Territoires et Collectivités, service ingénierie territoriale – secteur habitat.

L'examen et l'instruction de la demande d'aide seront opérés par le secteur Habitat du service Ingénierie Territoriale du Département de la Vendée et par le Service Administration Générale et Comptable du Pôle Territoires et Collectivités.

Les décisions de financement sont prises par la Commission Permanente du Conseil Départemental dans la limite des crédits ouverts dans le budget départemental au titre de la mise en œuvre de ce programme.

L'aide départementale est versée par le Département directement au bénéficiaire.

6. Dossier de candidature

Le bénéficiaire devra formuler une demande d'aide au titre de ce programme départemental en précisant l'aide sollicitée complétée par :

- une note de présentation synthétique, motivant notamment le diagnostic des possibilités de logements existant sur le territoire, les besoins quantitatifs et qualitatifs recensés par public, les objectifs et caractéristiques du projet, l'approche partenariale, le projet social...
- la délibération ou une décision du bénéficiaire,
- si le projet n'est pas porté directement par une commune ou un EPCI, un avis favorable attestant de son intérêt pour le projet.

Le dossier de demande d'agrément ainsi que l'agrément obtenu par décision de financement constituent le fonds de dossier.

7. Modalités de paiement

Le versement de la subvention interviendra lors des versements des subventions au titre des aides à la pierre selon les modalités du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les justificatifs transmis pour le versement des subventions au titre des crédits délégués des aides à la pierre par l'Etat constitueront le fonds de dossier.

La demande de versement comprend également :

- la convention d'engagement signée pour le 1^{er} acompte,
- la décision de clôture d'opération, délivrée par le Conseil Départemental qui confirme que l'opération a été réalisée, pour le solde.

Si lors de la clôture de l'opération, le nombre réel de logements est inférieur au nombre prévisionnel identifié à l'engagement, la subvention sera réduite au prorata du nombre de logements.

Si la décision de financement est annulée, la subvention au titre de ce programme départemental sera également annulée.

8. Contact

Département de la Vendée
Pôle Territoires et Collectivités - Direction de la contractualisation et de l'ingénierie territoriale
Service ingénierie territoriale – Secteur Habitat
Email : habitat@vendee.fr
Adresse postale :
40 rue Maréchal Foch
85923 LA ROCHE SUR YON Cedex
Tél : 02 28 85 86 85/02 28 85 86 08