

RÈGLEMENT D'INTERVENTION DISPOSITIF LOGEMENT LOCATIF AIDÉ (LLA)

Article 1 - Objet du dispositif

Ce règlement détermine le fonctionnement du dispositif d'aide à la production de logements locatifs aidés instauré par la Collectivité Territoriale de Saint-Pierre et Miquelon par délibération n°164/2024 du 9 juillet 2024.

Conformément au Programme Territorial de l'Habitat adopté par délibération n°226/2023 du 26 septembre 2023 et afin de fluidifier les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages, la Collectivité souhaite déployer et renforcer une offre locative abordable privée.

Cette production de logement locatif devrait permettre également de renforcer l'attractivité du territoire en facilitant le maintien des ménages déjà en place et l'installation de nouveaux ménages et le retour des jeunes partis aux études.

La Collectivité souhaite donc apporter un soutien financier aux projets relatifs au développement d'une offre privée conventionnée à travers un soutien financier auprès des propriétaires bailleurs.

Le territoire pourra ainsi bénéficier de loyers modérés compatibles avec les revenus des ménages à revenus intermédiaires (ex. familles monoparentales, jeunes ménages, étudiants de retour sur le territoire, personnes âgées etc.).

Les logements aidés seront réservés aux personnes à revenus modestes sous conditions de ressources.

Article 2 - Budget et durée du dispositif

Ce dispositif est financé par l'Autorisation de Programme SDS 21-25 (AP2021 SDS 2125).

La durée du dispositif s'étend du 1^{er} octobre 2024 au 31 décembre 2027.

Article 3 - Forme juridique des attributaires

La Collectivité Territoriale entend apporter un soutien financier aux promoteurs désireux de réaliser des opérations d'habitat locatif destinées au logement des personnes à revenus intermédiaires à Saint-Pierre et à Miquelon. Toute personne physique ou morale intéressée par le dispositif est libre de présenter sa candidature.

Article 4 - Opérations éligibles

Les opérations pourront être réalisées en individuel ou en collectif, en construction neuve ou en réhabilitation.

Seuls les logements de petites typologies, du studio au T3 sont éligibles au soutien financier de la Collectivité Territoriale

Article 5 - Obligations du bailleur

Une convention ayant pour objet de fixer les droits et obligations des parties est conclue entre le propriétaire et la Collectivité Territoriale pour une durée de 10 ans.

Le bailleur est tenu à l'obligation de location pendant la durée de la convention (déterminé à compter de la date de mise à disposition des logements), sous réserve du respect des loyers maxima fixés conformément à l'article 6 du présent règlement.

Chaque année, le Président du Conseil Territorial réévalue les loyers maxima du logement vide en s'appuyant sur l'indice de l'INSEE du coût de la construction.

Article 6 - Candidats locataires

Les locataires sont choisis par le propriétaire, ils devront justifier d'un revenu fiscal de référence inférieur à 20 289 € (pour une personne seule). Le propriétaire bailleur devra fournir à la Collectivité Territoriale sur demande les justificatifs permettant d'attester le niveau de revenus des locataires. Les logements seront la résidence principale de leur occupant.

Article 7 - Modalités de calcul de l'aide (cf tableau)

Le présent dispositif entend accompagner uniquement la production de logements de petites typologies suivant les modalités décrites dans le tableau ci-dessous :

| Type | Description | Surface (m ²) | Plafond subventionnable | Tarif location |
|-----------|--|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| T1-studio | 1 pièce principale | 18 à 35m ² | 1600€/m ² | 12€/m ² |
| T2 | 2 pièces - 1 pièce principale et 1 chambre séparée | 45-55m ² | 1800€/m ² | 11€/m ² |
| T3 | 3 pièces - 1 pièce principale et 2 chambres séparées | 65-80m ² | 2000 €/m ² | 10€/m ² |

Le montant de la dépense subventionnable est plafonné suivant le type de logement créé.

Le taux d'aide est fixé à 55% de la dépense subventionnable (dans la limite des plafonds mentionnés ci-dessus), avec une durée de la convention conclue entre le propriétaire et la Collectivité Territoriale de 10 ans.

Les dépenses subventionnables incluent :

- ▶ En construction neuve : les coûts relatifs à l'acquisition du foncier, aux études et à la construction.
- ▶ En réhabilitation : le coût relatif à l'acquisition de l'immeuble à réhabiliter (celui-ci devra être vacant) le coût des études et de la réhabilitation. Les travaux devront porter sur des modifications de construction, des renforcements de structures, des mises aux normes d'installations de chauffage et de l'électricité, l'ensemble devant être au moins équivalent à la valeur vénale de l'immeuble.

Article 8 - Performance énergétique

Afin de contribuer à la diminution de la consommation énergétique mais également de lutter contre la précarité énergétique, les opérations devront intégrer un certain nombre d'objectifs liés à la performance énergétique.

Pour les logements neufs :

- ▶ Utilisation de coffrage isolant
- ▶ Utilisation d'ossatures bois intégrant des éléments d'étanchéité à l'air performant : un volume heure en M50 inférieur à 1
- ▶ Utilisation de matériaux isolants performants :
 - pour les murs, coefficient R de 4,5
 - pour la toiture, coefficient R de 8
- ▶ Pose de vitrage performant : coefficient Ug = minimum 1,3
- ▶ Installation d'une ventilation double flux
- ▶ Utilisation de matériaux plus vertueux (ouate de cellulose par exemple)

Pour les opérations de réhabilitation, le logement devra faire l'objet d'un niveau minimal de performance :

- ▶ Travaux d'isolation avec des matériaux performant à adapter en fonction de la configuration du logement
 - à titre indicatif, pour les murs, coefficient R : de 4,5
 - à titre indicatif, pour la toiture, coefficient R : de 8
- ▶ Travaux d'étanchéité permettant d'atteindre un volume heure en M50 inférieur à 3
- ▶ Si nécessaire, remplacement du système de production d'énergie par un système à moindre empreinte carbone
- ▶ Utilisation de matériaux plus vertueux (ouate de cellulose par exemple)

Le propriétaire bailleur pourra bénéficier d'un accompagnement technique par le Point Info Energie tout au long de l'opération de réhabilitation. Il s'engage à demander la réalisation d'un test d'infiltrométrie par le PIE pour repérer les fuites et orienter les travaux en fonction des résultats.

Article 9 - Règles relatives à l'accessibilité

Tous les logements devront répondre aux normes d'accessibilité prévues par la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées de 2005, et la loi Elan de 2018.

Les prescriptions techniques en matière d'accessibilité s'imposent donc :

- ▶ À tous les immeubles collectifs neufs (minimum 5 logements) qui devront prévoir 20% de logements accessibles PMR. Les 80% restants doivent être des logements évolutifs, c'est-à-dire adaptables par des travaux simples, soit sans nécessité de toucher la structure ou les réseaux encastrés

- ▶ Aux maisons individuelles neuves destinées à être louées Ces obligations ne concernent pas les opérations de réhabilitation.

La Collectivité Territoriale propose d'établir un socle minimum de normes à respecter :

- ▶ la largeur de la porte d'entrée doit mesurer au moins 0,90 mètre pour faciliter l'accès du logement ; les portes à l'intérieur devront mesurer au moins 0,77 mètres
- ▶ les escaliers à l'intérieur du logement doivent avoir une largeur d'au moins 0,80 mètre
- ▶ l'accès aux balcons et terrasses ne doit pas être entravé par un seuil
- ▶ la salle de bain sera équipée d'une douches adaptée aux PMR ou devra pouvoir permettre son installation
- ▶ la présence d'un interrupteur à l'entrée de chaque pièce est obligatoire. Il doit, tout comme les poignées de fenêtre ou tout autre système de commande, être placé à une hauteur située entre 0,90 mètre et 1,30 mètre
- ▶ les branchements (prises de téléphones, d'Internet, de télévision, etc.) et les prises électriques doivent se trouver à une hauteur de 1,30 mètre maximum
- ▶ Toutes les pièces devront prévoir un espace suffisant afin qu'une personne en fauteuil roulant puisse réaliser un demi-tour sans difficulté.

Article 10 – Conditions d'éligibilité

Les services de la Collectivité Territoriale étudieront la pertinence du projet au vu de sa taille et sa qualité.

Seule la commission ad-hoc décidera de l'éligibilité des projets.

Ce dispositif est exclusif de tout autre dispositif d'aide instauré par la Collectivité Territoriale.

Article 11- Dossier de candidature

Le dossier de candidature est composé de :

- Une copie de l'acte de propriété du terrain d'assise
- Une description du projet accompagnée d'un plan
- Un plan de financement
- Une note décrivant les mesures prises en termes de performance énergétique
- Une note décrivant les mesures prises en termes d'accessibilité

La durée de validité des candidatures est de 6 mois à compter de la date de réception.

Article 12- Modalités pratiques de remise des candidatures

Les candidatures seront remises à la COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON par voie postale ou par voie dématérialisée.

Elles pourront le cas échéant être remises en main propre au siège de la collectivité.

- Les candidatures adressées par voie postale doivent impérativement être parvenues à la COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON avant le 31 décembre 2026 et à l'adresse suivante :

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON
POLE ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

2, place Monseigneur Maurer
BP : 4208
97 500 SAINT-PIERRE

- Les candidatures adressées par voie dématérialisée doivent impérativement être parvenues à la COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON avant le 31 décembre 2026 et à l'adresse mail suivante :

accueil@ct975.fr

- La remise des candidatures en main propre contre récépissé se fera au siège de la COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON :

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON
2, place Monseigneur Maurer
97 500 SAINT-PIERRE

Article 13 - Personnes habilitées à donner des renseignements

Les personnes habilitées à donner des renseignements d'ordre administratif et technique relatifs au présent règlement peuvent être contactées à :

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON
PÔLE ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

2, place Monseigneur Maurer
BP : 4208
97 500 SAINT-PIERRE
accueil@ct975.fr
Tel. 05 08 41 01 02

Article 14 - Modalités de paiement

Le début des travaux ne devra pas intervenir avant la notification de l'arrêté d'octroi de l'aide à la production de logements locatifs aidés et la signature de la convention financière.

Le versement de l'aide s'effectuera sous forme d'acompte, après contrôle de l'avancement des travaux et sur présentation des justificatifs de dépense. Ces modalités de versement seront précisées dans les conventions de financement entre la collectivité territoriale et le bénéficiaire. Une avance pourra par ailleurs être prévue.