

DÉPARTEMENT DU NORD  
ARRONDISSEMENT DE DUNKERQUE  
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES FLANDRE LYS**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DE LA  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES FLANDRE LYS

Séance du 15 décembre 2022

L'an deux mille-vingt-deux, le 15 décembre à 19 heures et 00 minutes, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis à La Gorgue, 500 rue de La Lys, sur la convocation qui leur a été adressée par Jacques Hurlus, le Président de la Communauté de communes Flandre Lys, le 9 décembre 2022.

**Nombre de conseillers en exercice le jour de la séance : 42**

**Nombre de présents : 28 puis 29 ( au point 9)**

**Nombre de pouvoirs : 9**

**Nombre de votants : 37 puis 38 (au point 9)**

***Etaient présent(e)s :***

Mme BERTRAND Dorothee, Mme BEURAERT Martine, M. BEZILLE Marc, M. BLERVAQUE Philippe, M. BODART Michel, Mme BOULENGER Delphine, Mme BROUARD Bénédicte, M. BROUTEELE Philippe, Mme DE SWARTE Marie-Dominique, Mme DEBAISIEUX Nathalie, M. DELABRE Aimé, M. DELVALLE Jean, Mme DERONNE Véronique, Mme DURUT Jocelyne, M. DUYCK Joël, M. FAIDUTTI Jean-Marc, Mme FERMENTEL Geneviève, M. FICHEUX Bruno, M. HENNEON François-Xavier, Mme HIEL Anne, M. HURLUS Jacques, M. LORIDAN Bernard, M. MAHIEU Philippe, Mme PLE Sandra, M. PRUVOST Philippe, M. SÉRÉ Soarey ( arrivé au point 9), Mme THERON MARESCAUX Stéphanie, M. THOREZ Jean-Claude, Mme VERHAEGHE Marie-Thérèse,.

***Absents excusés :***

Mme VILLE Augustine pouvoir donné à Monsieur François Xavier Henneon  
Mme DUHAYON Monique pouvoir donné à Monsieur Bruno Ficheux  
M. PARENT Michael pouvoir donné à Monsieur Jacques Hurlus  
Mme EVRARD Monique pouvoir donné à Monsieur Philippe Mahieu,  
M. BOONAERT Jean-Philippe pouvoir donné à Nathalie Debaisieux,  
M. MOUQUET Denis pouvoir donné à Madame Fermentel Geneviève,  
M. LAPIERRE Julien pouvoir donné à Madame Boulanger Delphine,  
M. MORVAN Hervé pouvoir donné à Madame Sandra PLE,  
Mme LORPHELIN Martine pouvoir donné à Monsieur LORIDAN Bernard

***Absents :***

M. DEHAENE Michel, M. VANECCLOO Serge, M. SERE Soarey jusqu'au point 9, M. RAVET Pierre-Luc, Mme HERDIN Andrée,

***Secrétaire de séance :***

M. DELVALLE Jean .

## Délibération 2022D210 Habitat, Action sociale et CIAS - Reconstitution du budget lié à l'aide à la production de logements à loyer modéré.

*La Vice-Présidente expose au Conseil :*

Vu la délibération du Conseil communautaire du 16 décembre 2015 relative à la mise en place d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) interne à la CCFL et notamment, la mise en place d'une aide à la production de logements à loyer modéré,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 23 juin 2016 relative à la modification des modalités d'octroi de la subvention dans le cadre du soutien de la production de logements à loyer modéré,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 14 décembre 2018 portant engagement du territoire sur l'élaboration et la concertation du PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial) sur le territoire de la Communauté de Communes Flandre Lys,

Vu la délibération 2021D017 du Conseil communautaire du 18 février 2021 prescrivant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat,

Considérant que, par délibération du 16 décembre 2015, la Communauté de Communes Flandre Lys a souhaité mettre en place une politique de soutien financier à la production de logements à loyer modéré pour une durée de six ans ; que ce dispositif a ensuite été reconduit pour l'année 2021 et 2022,

Considérant qu'il apparaît nécessaire de poursuivre les efforts de la Communauté de Communes pour soutenir la production de logements à loyer modéré afin de répondre aux besoins des ménages locaux et de satisfaire aux obligations de la loi SRU,

Considérant que le Plan Climat Air Énergie Territorial, en cours d'élaboration, vise à répondre localement aux objectifs nationaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de réduction des consommations d'énergie et d'augmentation de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique français,

Considérant qu'au regard du diagnostic du PCAET, la réduction des consommations d'énergie de chauffage dans les logements, liée à la déperdition énergétique des bâtiments, se dessine comme un enjeu fort du territoire,

Considérant que, selon le diagnostic du précédent PLH, un peu plus de la moitié du parc social a été construit entre 1975 et 1990 et plus d'un tiers du parc social disposait d'une étiquette énergétique inférieure à D,

Considérant que, pour répondre aux enjeux de précarité énergétique et de réduction des consommations d'énergie, la CCFL souhaite donc élargir le champ d'action de sa politique de soutien aux actions de maîtrise de l'énergie en proposant un dispositif dédié spécifiquement aux bailleurs sociaux du territoire,

Il est proposé de reconduire le budget attribué en 2022.

Par conséquent, il est proposé :

- de reconduire le dispositif d'aide à la production de logements locatifs sociaux pour l'année 2023.
- Les montants forfaitaires sont les suivants :
  - 6 000€ par logement pour les PLAI

- 2700€ par logement pour les PLUS/PLS
  - + aide additionnelle de 3 000€ en cas d'opération de démolition-reconstruction dans la limite de 50% du coût de la démolition. L'aide additionnelle de 3 000€ par logement peut également concerner la réhabilitation d'habitations créant de nouveaux logements locatifs sociaux
  - 2000€ par logement pour le financement de logements avec services pour personnes âgées, EHPAD et logements spécifiques au handicap.
- d'aider les bailleurs sociaux à rénover leur parc de logements par le biais d'une aide financière dont les montants sont les suivants :
- 4 000€ pour les travaux réalisant un saut de deux étiquettes énergétiques avec un objectif d'atteindre à minima l'étiquette C, soit une consommation inférieure à 150 kwep/m2/an pour chaque logement
  - Une majoration de 3 000€ sera accordée sur le niveau BBC rénovation est atteint, soit une consommation inférieure à 104 kwep/m2/an.

Les opérations éligibles sont les opérations de rénovation énergétique des logements disposant d'une étiquette énergétique D, E, Fou G.

Les logements qui intégreraient la classe énergétique C à compter du 1er juillet 2021 pourront bénéficier de l'aide, sous réserve de la production d'un OPE antérieur au 1er juillet 2021.

Les logements devront être construits depuis au moins 15 ans ; peuvent être individuels ou collectifs. L'aide est plafonnée à 15% du montant HT des travaux (hors frais d'études et honoraires).

Les demandes d'aides devront être adressées par courrier de la Commune avant le 31 octobre 2023.

Après avis favorables de la Commission et du Bureau, il est proposé au Conseil communautaire de :

- APPROUVER la reconduction du dispositif d'aide à la production de logements à loyer modéré pour l'année 2023 dans les conditions énoncées ci-dessus,
- APPROUVER la mise en place du dispositif d'aide à la rénovation énergétique des logements locatifs sociaux dans les conditions énoncées ci-dessus,
- AUTORISER le Président à signer tout document relatif à ce dossier.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire accepte à l'unanimité (38 voix POUR) la proposition ci-dessus.

Pour extrait conforme au registre,  
Fait à la CCFL,

Le Président,  
Jacques HURLUS



## Dispositif d'aide à la production de logement à loyer modéré et à la rénovation énergétique des logements locatifs

### Préambule :

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat dit « interne » voté par les élus communautaires en 2015 pour 6 ans, un dispositif d'aide à la production de logements locatifs sociaux a été créé. Ce dispositif a permis la réalisation de 476 logements locatifs sociaux.

Le 18 février 2021, les élus de la CCFL ont prescrit l'élaboration du futur PLH. En parallèle de l'élaboration de ce dernier, le dispositif d'aide à la production de logements à loyer modéré a été reconduit pour l'année 2021.

Au vu du programme prévisionnel de production de logements sociaux des communes et compte tenu des obligations de production liées à la loi SRU, un nouveau dispositif est reconduit pour la période 2022-2026. Celui-ci sera susceptible d'évoluer en fonction des orientations qui seront définies dans le PLH.

Aussi, au regard, notamment, des orientations du PCAET Flandre et Lys en cours d'élaboration, il s'agit, par l'octroi d'une subvention, de soutenir la rénovation énergétique des logements locatifs sociaux, contribuant ainsi à résorber les passoires énergétiques au sein du parc social et tendre vers l'objectif fixé par la loi de transition Énergétique pour la Croissance Verte qui vise à atteindre le niveau BBC en 2050 sur l'ensemble du parc de logements. Le dispositif est applicable pour l'année 2023.

### Objet :

Le présent règlement définit les conditions d'intervention de la Communauté de communes Flandre Lys dans le cadre de ce dispositif.

Les opérations de construction ou de rénovation doivent se dérouler sur l'une des huit Communes de la Communauté de Communes Flandre Lys. Les logements doivent avoir obtenu l'agrément de l'État.

Les organismes de logements sociaux veilleront à communiquer le plus en amont possible leurs programmes de rénovation auprès de la communauté de Communes Flandre Lys et de la commune concernée.

Les bailleurs sociaux s'engagent à la pose d'une plaquette sérigraphiée portant le logo de la Communauté de Communes Flandre Lys ainsi que la mention « cette opération est subventionnée par la Communauté de Communes Flandre Lys ».

### 1/ L'aide à la production de logements à loyer modéré

Les montants planchers de l'aide forfaitaire sont les suivants :

6 000€ par logement pour les PLAI (Prêt Locatif aidé d'intégration). Les bailleurs peuvent le contracter dans le cadre d'opérations d'acquisitions ou de constructions immobilières, dispositif de financement des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales.

2 700€ par logement pour les PLUS (Prêt Locatif à usage social, dispositif le plus couramment utilisé par les bailleurs sociaux, permet de financer la construction ou l'achat d'immeubles dans un objectif de mixité sociale, mise en location encadrée par une convention précisant un plafond de ressource et un loyer maximum) et PLS (Prêt Locatif Social-destiné aux personnes physiques ou morales de droit privé ou public, désirant financer des logements sociaux dont le loyer et les ressources du locataire ne dépassent pas un certain plafond)

Aide supplémentaire de 3 000€ par logement pour les démolitions reconstructions dans la limite de 50% du coût de la démolition (Prêt locatif à usage social, dispositif le plus couramment utilisé par les bailleurs sociaux, permet de financer la construction ou l'achat d'immeubles dans un objectif de mixité sociale, mise en location encadrée par une convention précisant un plafond de ressource et un loyer maximum. L'aide supplémentaire de 3 000€ par logement peut également concerner la réhabilitation d'habitations créant de nouveaux logements sociaux.

2 000€ par logement pour les opérations en acquisition-amélioration pour le financement de logements avec services pour personnes âgées, EHPAD, et logements spécifiques au handicap.

### **Constitution de la demande :**

L'octroi de la subvention sera conditionné à l'accord du Maire avec le bailleur sur la typologie des logements du programme prévu. La demande de subvention devra être adressée par la Commune à la Communauté de Communes Flandre Lys à l'appui d'un dossier comprenant les pièces justificatives détaillées ci-après. La commission Habitat étudiera les projets proposés sur la base d'un bilan complet et prendra en compte le prix du foncier (coût d'achat, coût de viabilisation, coût des honoraires, coût de construction). La CCFL consultera si besoin le service des Domaines et l'EPF. Sur proposition de la commission, le dossier sera soumis à validation du conseil communautaire. Les subventions après délibération et signature d'une convention seront versées à la Commune à l'achèvement des travaux.

Il sera demandé aux bailleurs sociaux, avec l'appui des services des Communes, les documents prévisionnels annuels afin d'anticiper les enveloppes budgétaires.

Les dossiers devront être réputés complets au plus tard le 31 octobre de l'année N.

### **Les critères d'éligibilité**

Les logements locatifs sociaux concernés sont ceux financés via un PLUS (prêt locatif à usage social), un PLS (Prêt Locatif social) ou un PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)

### Les pièces exigées sont les suivantes :

Une note de présentation du projet  
L'arrêté du permis de construire  
La délibération de garantie des prêts  
La notice sur le terrain et le projet  
L'acte de vente  
Les plans de situation, de masse et des logements

Les pièces financières :

le décompte des surfaces,  
la charge foncière ou la charge immobilière,  
le prix de revient du bâtiment ou le coût des travaux,  
le coût des prestations intellectuelles, notamment celles rendues par la maîtrise d'œuvre  
la décision de financement des services de l'État  
la décision ou délibération du bailleur autorisant le prêt  
les plans de financement PLUS/PLAI

Pièces à fournir à l'achèvement des travaux:

la convention entre la Commune et le bailleur social stipulant le versement de la subvention. Cette convention doit préciser les engagements du bailleur social repris dans l'article 3 de la convention ou l'engagement du bailleur social à respecter les conditions reprises audit article 3.  
la délibération de la Commune actant le principe du versement de la subvention de la Commune au bailleur social  
la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux  
la copie du mandat acquitté attestant du versement de la subvention de la commune au bailleur social, visé par le Trésor Public  
tout document faisant état de la pose de la plaquette

**2/ L'aide à la rénovation énergétique des logements locatifs sociaux**

Cette aide financière est fixée à 4000€ par logement : il s'agit de réaliser un saut de 2 étiquettes énergétiques et d'atteindre l'étiquette « C » issue de l'ancien DPE soit, une consommation inférieure à 150 Kwhep/m2/an pour chaque logement.

Une majoration de 3000€ sera accordée si le niveau BBC Rénovation est atteint (consommation inférieure à 104 kwhep/m2/an) \*.

L'attribution se fera après examen particulier de chaque dossier en commission Habitat.

**Constitution de la demande :**

Le demandeur transmettra à Monsieur le Président de la Communauté de Communes (500 rue de la Lys, 59253 LA GORGUE), un dossier complet présentant l'opération (localisation, nombre et typologie des logements, nature des travaux, objectif de performance énergétique atteint) détaillant le montage financier de celle-ci et précisant si un label est visé.

Le dispositif est ouvert pour l'année 2023. Les demandes devront être déposées avant le 31 octobre 2023

Les projets concernés sont ceux dont l'ordre de service (OS) de commencement des travaux est signé avant le 31 décembre 2023. Les dossiers devront être réputés complets au plus tard dans les 6 mois suivant la date de l'OS.

Le versement de l'aide s'effectuera lorsque l'ensemble des travaux est achevé sur production de l'attestation de non-contestation à la conformité des travaux ainsi que les documents permettant d'attester du niveau de performance énergétique atteint. Une convention stipulera les modalités de versement de l'aide et les engagements réciproques de la Communauté de Communes Flandre et Lys

et le bailleur social. Un contrôle du service Habitat pourra être effectué pour vérifier la réalisation des travaux pendant et après le chantier.

### Critères d'éligibilité :

Les opérations éligibles sont les opérations de rénovation énergétique des logements disposant d'une étiquette énergétique D, E, F ou G. Les logements qui intégreraient la classe énergétique C à compter du 1er juillet 2022 pourront bénéficier de l'aide, sous réserve de la production d'un DPE antérieur au 1er juillet 2022.

Montant	Conditions
4 000€	Saut de 2 étiquettes énergétiques + atteinte étiquette C (Cep < 150 kWh/m <sup>2</sup> .an)
+ 3000€	si atteinte du niveau BBC Rénovation (Cep < 104 kWh/m <sup>2</sup> .an)

Le logement doit avoir été construit depuis au moins 15 ans.

L'aide est plafonnée à 15% du montant HT des travaux (hors frais d'études et honoraires). Les logements peuvent être individuels ou collectifs.

### Autres conditions :

Les bailleurs sociaux s'engagent :

à répercuter les baisses de consommation d'énergie sur les charges locatives,  
à ne pas revendre les logements pendant une durée minimale de cinq ans.

### Les pièces nécessaires sont les suivantes :

Pièces à fournir lors du dépôt de la demande :

Pour la subvention forfaitaire de 4 000 € par logement :

Dossier présentant l'opération (localisation, nombre et typologie des logements, nature des travaux)

L'étude thermique TH-C-E ex du projet, détaillant l'état initial et l'état final du projet

A défaut d'étude thermique (pour les opérations isolées) un OPE avant travaux et après travaux

Le plan de financement

La décision de non-opposition à déclaration préalable ou l'arrêté du permis de construire

Le montant des charges locatives et le coût du loyer avant et après travaux

L'OS de démarrage

En complément pour la bonification de 3 000 € par logement :

Une note de faisabilité technique et financière sur l'intégration d'éco-matériaux dans le projet, rédigée par la maîtrise d'œuvre \*

Une note détaillant le plan d'action prévu pour accompagner les locataires dans leur logement rénové, rédigé par la maîtrise d'ouvrage \*

Pièces à fournir à la livraison des logements :

Pour la subvention forfaitaire de 4 000 € par logement :

L'étude thermique TH-C-E ex du projet, dont l'état final du projet est mis à jour selon les éventuels ajustements lors de la réalisation des travaux

A défaut d'étude thermique, le OPE après travaux réel

Plan de financement mis à jour selon les éventuels ajustements lors de la réalisation des travaux

Attestation de non-contestation à la conformité des travaux

Le montant actualisé des charges locatives et le coût du loyer après travaux selon les éventuels ajustements lors de la réalisation des travaux

#### En complément pour la bonification de 3 000 € par logement :

Pour les opérations groupées d'au moins 10 logements, les rapports des tests d'infiltrométrie après travaux sur au moins 10% des logements de l'opération\*

Rapport d'autocontrôle de VMC : fiches de mesure de débit conformes sur la totalité des bouches d'extraction de la totalité des logements de l'opération. La fiche « attestation d'essais de fonctionnement ventilation mécanique contrôle simple flux » de l'AQC peut être utilisée comme support ou modèle. \*

#### **Complément d'information sur les pièces justificatives**

Une note de faisabilité technique et financière sur l'intégration d'éco-matériaux dans le projet, rédigée par la maîtrise d'œuvre

Dans sa mission d'établissement du programme et du chiffrage du projet, le maître d'œuvre rédige une note d'1 à 2 pages sur la faisabilité technique et financière de l'intégration d'éco-matériaux dans l'opération. Sans chercher à imposer l'usage de ces matériaux, cette note vise à prouver que la maîtrise d'œuvre a étudié la question sans l'écarter d'emblée.

Une note détaillant le plan d'action prévu pour accompagner les locataires dans leur logement rénové, rédigé par la maîtrise d'ouvrage

Le comportement des usagers d'un logement a une influence non négligeable sur les consommations énergétiques du logement et sur la pérennité des équipements techniques. Il est primordial que les locataires soient informés des travaux réalisés, des bonnes pratiques à adopter (entrées d'air à laisser libre, entretien locatif minimal des bouches de VMC, notice d'utilisation du thermostat...). Au-delà d'une simple présentation, c'est une véritable sensibilisation qui doit être mise en place pour que la compréhension des enjeux pousse les locataires à maintenir leur vigilance et poursuivre les bonnes pratiques dans le temps.

Pour les opérations groupées d'au moins 10 logements, les rapports des tests d'infiltrométrie après travaux sur au moins 10% des logements de l'opération

La réalisation de tests d'infiltrométrie (blower door, mesure de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe) a une grande portée pédagogique au sein des équipes de mise en œuvre. Réaliser un test en présence des entreprises permet de repérer les principaux points de fuite du logement et de mettre en place des réflexes de traitement simples et peu coûteux (ajouter un joint au niveau d'une jonction constructive, utiliser des diamètres de percement adaptés aux fourreaux, soigner le curage des supports avant isolation...). Si le présent règlement n'impose pas de valeur limite d'étanchéité à l'air à atteindre, il impose en revanche de sensibiliser les équipes par la réalisation de tests de manière à vulgariser la compréhension de l'étanchéité à l'air et massifier les bons réflexes de mise en œuvre.

Rapport d'autocontrôle de VMC : fiches de mesure de débit conformes sur la totalité des bouches d'extraction de la totalité des logements de l'opération. La fiche « attestation d'essais de fonctionnement ventilation mécanique contrôle simple flux » de l'AQC peut être utilisée comme support ou modèle.

Plus de la moitié des installations neuves de VMC sont défectueuses à la livraison des logements. Les

mesures de débit sur l'ensemble des bouches de VMC permettent à la fois de vérifier que les installations fonctionnent correctement, et à la fois de sensibiliser les entreprises aux défauts pouvant occasionner des pertes de débit (longueur de réseau, coudes, écrasement...). Ces mesures peuvent être réclamées à l'entreprise en auto-contrôle, ou réalisées par le maître d'œuvre ou maître d'ouvrage selon l'organisation souhaitée.

**Conditions d'instruction du dossier :**

Le dossier devra être présenté dans le respect des réglementations en vigueur (urbanisme, accessibilité, etc.).

Les dossiers devront être réputés complets avant le 31 octobre par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la communauté de Communes Flandre Lys (500 rue de la Lys 59253 LA GORGUE) ou par mail à l'adresse suivante : [habitat@cc-flandrelys.fr](mailto:habitat@cc-flandrelys.fr).

Après instruction et validation technique par le service Habitat, les projets seront soumis à la validation des élus de la Commission Habitat puis en Conseil Communautaire.

Les organismes de logements sociaux veilleront à apposer une plaquette sérigraphiée sur la façade du bâtiment.