

Extrait du registre des délibérations

Conseil communautaire du 18 mai 2017

Objet : RD - Adaptation du dispositif financier d'accompagnement du Programme local de l'habitat intercommunal 2014-2019
Modification de la délibération n° 229-14 C du 18 décembre 2014

• date de convocation le 12 mai 2017

• nombre de conseillers en exercice : 82

L'an deux mille dix-sept, le jeudi dix-huit mai à vingt heures, les membres du Conseil communautaire de Chambéry métropole - Cœur des Bauges, légalement convoqués, se sont réunis à Chambéry, Parc des expositions, Hall des conventions, sous la présidence de Xavier Dullin, président de Chambéry métropole - Cœur des Bauges.

• étaient présents : 63

Aillon-le-Jeune	Philippe Trepier
Aillon-le-Vieux	Christian Gogny
Arith	Pierre Gerard
Barberaz	David Dubonnet - Yvette Fetaz
Barby	Catherine Chappuis
Bassens	Anne Manipoud - Alain Thieffenat
Bellecombe-en-Bauges	Jean-Luc Berthalay
Challes-les-Eaux	Daniel Grosjean
Chambéry	Josiane Beaud - Driss Bourida - Françoise Bovier-Lapierre - Jean-Benoît Cerino - Aloïs Chassot - Nathalie Colin-Cocchi - Michel Dantin - Jean-Claude Davoine - Christine Dioux - Xavier Dullin - Henri Dupassieux - Marie-José Dussauge - Mustapha Hamadi - Muriel Jeandet - Delphine Julien - Sylvie Koska - Bernadette Laclais - Pierre Perez - Patrick Roulet - Isabelle Rousseau - Jean-Pierre Ruffier - Walter Sartori - Alexandra Turnar
Cognin	Suzanne Boucher
Curienne	
Doucy-en-Bauges	Marie Perrier
Ecole	Annick Bonniez
Jacob-Bellecombette	Brigitte Bochaton
Jarsy	Pierre Duperier
La Compôte	Jean-Pierre Fressoz
La Motte-en-Bauges	Damien Regairaz
La Motte-Servolex	Luc Berthoud - Christiane Boisselon - Denis Callewaert - Pascal Mithieux - Anne Routin
La Ravoire	Marc Chauvin - Patrick Mignola - Françoise Van Wetter
La Thuile	Dominique Pommat
Le Châtelard	Pierre Hemar
Le Noyer	
Les Déserts	Michel André
Lescheraines	
Montagnole	Jean-Maurice Venturini
Puygros	
Saint-Alban-Laysse	Michel Dyen
Saint-Baldoph	Christophe Richel
Saint-Cassin	Philippe Dubonnet
Sainte-Reine	
Saint-François de Sales	Maryse Fabre
Saint-Jean-d'Arvey	Bernard Januel
Saint-Jeoire-Prieuré	Jean-Marc Léoutre
Saint-Sulpice	Louis Caille
Sonnaz	Daniel Rochaix
Thoiry	Jérôme Esquevin
Vérel-Pragondran	Jean-Pierre Coendoz
Vimines	Lionel Mithieux

• conseillers excusés ayant donné pouvoir : 15

de Jean-Pierre Beguin à Bernard Januel - de Frédéric Bret à Françoise Van Wetter - de Danièle d'Agostin à Daniel Grosjean - de Philippe Gamen à Xavier Dullin - de Céline Lapoléon à Michel Dyen - de Claudette Levrot-Virot à Jean-Pierre Ruffier - de Françoise Marchand à Jean-Benoît Cerino - de Gérard Marcucci à Dominique Pommat - de Dominique Mornand à Christine Dioux - de Christian Papegay à Mustapha Hamadi - de Benoît Perrotton à Josiane Beaud - de Dominique Saint-Pierre à Muriel Jeandet - de Bruno Stellan à Brigitte Bochaton - de Florence Vallin-Balas à Catherine Chappuis - de Sylvie Vuillermet à Luc Berthoud

• conseillers excusés : 4

Philippe Bard - François Blanc - Stéphane Bochet - Albert Darvey

Les décisions administratives peuvent faire l'objet d'un recours gracieux devant l'autorité territoriale ou d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble, dans le délai de deux mois :
- à compter de leur publication lorsque les décisions sont réglementaires,
- à compter de leur notification lorsque les décisions sont individuelles.

*identité provisoire

Conseil communautaire du 18 mai 2017

délibération n° 205-17 C

objet **RD - Adaptation du dispositif financier d'accompagnement du Programme local de l'habitat intercommunal 2014-2019**

Modification de la délibération n° 229-14 C du 18 décembre 2014

Brigitte Bochaton, vice-présidente chargée de l'habitat, du programme local de l'habitat, des aménagements et de la maintenance des aires d'accueil des gens du voyage, rappelle que la Communauté d'agglomération s'est dotée d'un Programme local de l'habitat (PLH) adopté par le Conseil communautaire du 19 décembre 2013, valable pour six ans (2014-2019).

Le PLH comporte un programme d'action composé de 20 actions, dont l'action 20 « mobiliser des financements en veillant à la cohérence et à la pérennité des interventions ». A mi-parcours du Programme local de l'habitat, il paraît nécessaire d'adapter le dispositif d'aides financières mis en place par délibération du 18 décembre 2014.

Pour rappel, les aides actuelles en matière de logement de Chambéry métropole - Cœur des Bauges sont les suivantes :

Axe d'intervention	Nature de l'aide	Intervention financière actuelle
Poursuivre le développement et le rééquilibrage géographique du logement locatif social	Production de logements sociaux en offre nouvelle (PLUS, PLAI, etc.)	150€/m² de surface utile
Inciter au développement d'une offre pour les primo-accédants à la propriété dans le neuf et dans l'existant	Accession à la propriété dans les programmes neufs en TVA réduite ou en TVA à 20 % avec des prix plafonnés	Accession sociale 100€/m² de surface utile Accession abordable 50€/m² de surface utile
Améliorer la qualité du parc privé résidentiel en luttant contre l'habitat dégradé et l'habitat indigne	Amélioration du parc privé pour lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne	Pour les propriétaires occupants à revenus modestes : en moyenne, 3 000€ par logement Pour les propriétaires bailleurs en conventionnement Anah : 7 000€ par logement (en moyenne).

L'adaptation du dispositif d'aides est proposée pour répondre aux principaux enjeux suivants :

- prendre en compte les enjeux de réhabilitation du parc de l'agglomération,
- prendre en compte les nouvelles opérations d'amélioration de l'habitat privé sur le territoire,
- amplifier l'action en faveur de l'accession à la propriété,
- améliorer l'effet de levier des aides et le calibrage financier du dispositif.

Les propositions déclinées ci-après s'appuient sur plusieurs éléments :

- une analyse technique du dispositif d'aides sur les trois dernières années,
- une concertation avec les acteurs de l'habitat (bailleurs sociaux, promoteurs, banque partenaire, action logement, représentant des propriétaires, etc...),
- un redéploiement des aides par actions afin de maintenir l'enveloppe globale dédiée au PLH au sein de la programmation pluriannuelle des investissements.

Dans ce contexte, trois axes de financement adaptés sont ainsi proposés :

I. Poursuivre le développement et le rééquilibrage géographique du logement locatif social (action 4 du PLH 2014-2019)

Le Programme local de l'habitat a fixé comme objectif la production de 250 logements locatifs sociaux nouveaux par an, en construction-neuve ou en acquisition-amélioration.

Il ressort de l'analyse des aides réservées sur ces trois dernières années que le montant d'aide accordé par logement par Chambéry métropole - Cœur des Bauges est 20 % supérieur à la moyenne nationale des financements des EPCI pour des financements de même type. L'analyse permet également de constater que les autres financements du logement au niveau régional restent globalement inférieurs par rapport au niveau national et que les coûts de construction sur le territoire sont élevés.

Dans ces conditions, il est proposé de modifier l'intervention dans les conditions suivantes :

- diminuer le montant d'aide de base permettant une intervention financière dans l'habitat existant,
- mettre en place un système de bonifications qui prennent en compte les spécificités des opérations et la qualité de service.

Nature de l'aide	Intervention financière proposée (en moyenne)
Production de logements sociaux en offre nouvelle (PLUS, PLAI, PLAI-CD) <i>Logements ordinaires, hors foyers.</i>	80€/m² de surface utile + si convention d'objectifs pluriannuelle Bonification possible de 20€/m² si gestion locative de proximité et/ou Bonification possible jusqu'à 30€/m² si opérations complexes + garanties d'emprunts

II. Pérenniser l'attractivité du territoire par l'accompagnement de la réhabilitation du parc social et du parc privé de l'agglomération (action 6, 8 et 9 du PLH 2014-2019)

Le PLH 2014-2019 a défini des orientations fortes en matière d'utilisation de toutes les potentialités de mobilisation du parc existant pour atteindre les objectifs de confort de vie des habitants. Par ailleurs, Chambéry métropole - Cœur des Bauges s'est engagée dans une démarche TEPOS (territoire à énergie positive) avec une volonté d'agir sur l'amélioration énergétique du parc existant.

L'analyse du dispositif d'aides a permis de proposer deux modifications majeures :

- intervenir financièrement pour la réhabilitation lourde du parc social existant,
- prendre en compte les nouveaux objectifs plus ambitieux de la nouvelle opération d'amélioration de l'habitat « mon Pass'Renov ».

Dans ces conditions, il est proposé de modifier l'intervention dans les conditions suivantes :

Nature de l'aide	Intervention financière proposée (en moyenne)
Soutien à la réhabilitation du parc social (Priorité aux logements réhabilités situés en périmètre politique de la ville)	<u>Pour les réhabilitations lourdes du parc social existant : 50€/m²</u> de surface utile (plafonné à 4000€)
Soutien à la rénovation du parc privé	<u>Pour les propriétaires occupants à revenus modestes : 3 000€</u> par logement. <u>Pour les propriétaires bailleurs en conventionnement Anah : 4 000€</u> par logement <u>Pour les copropriétés réalisant des travaux performants : un maximum de 2 000€</u> par lot d'habitation principale

III. Inciter au développement d'une offre pour les primo-accédants à la propriété dans le neuf et dans l'existant (Action 5 du PLH 2014-2019)

De nombreux ménages en recherche d'un premier logement à acquérir rencontrent des difficultés, compte tenu des niveaux de prix pratiqués dans l'agglomération.

Le PLH s'est fixé comme objectif de permettre l'accession à la propriété dans l'agglomération, avec un volume de 800 logements nouveaux pour les primo-accédants (130 par an).

Les premiers éléments de bilan des trois dernières années ont permis d'identifier les besoins d'adaptations afin d'élargir le champ d'intervention de l'aide en lien avec la mobilisation du parc existant :

- l'aide à l'accession abordable a été peu mobilisée,
- le dispositif d'aides manque de lisibilité pour les acquéreurs,
- il n'existe pas d'aide dans l'ancien avec travaux.

Dans ces conditions, il est proposé de modifier l'intervention dans les conditions suivantes :

Nature de l'aide	Intervention financière proposée (en moyenne)
Accession à la propriété dans les programmes neufs et dans l'ancien avec travaux en TVA réduite ou en TVA à 20% avec des prix plafonnés. <i>Par contractualisation avec les opérateurs</i>	Accession sociale : <ul style="list-style-type: none">- dans le neuf : 100€m² de surface utile- dans l'ancien avec travaux : 50€m² de surface utile Accession abordable : 50€m² de surface utile (neuf et ancien avec travaux)

L'ensemble des nouvelles modalités de financement sont précisées dans le rapport de présentation joint en annexe.

Par ailleurs, le partenariat avec les organismes de logement social dépasse aujourd'hui la question de la construction neuve et doit être renforcé dans différents domaines : la réhabilitation et l'entretien du parc (12 000 logements sociaux dans l'agglomération), la qualité de service, la gestion de la demande et des attributions, les politiques de loyers. Aussi, il est proposé de contractualiser avec les principaux bailleurs du territoire pour établir un conventionnement d'objectifs afin de privilégier un partenariat global et adapté aux enjeux de chaque organisme et de Chambéry métropole - Cœur des Bauges.

Le dispositif d'intervention sur les garanties d'emprunts n'est pas modifié.

Enfin, un règlement d'interventions régissant les conditions d'éligibilité et de paiement des aides sera proposé lors d'un prochain Bureau.

Considérant la nécessité d'adapter le dispositif financier d'accompagnement du PLH 2014-2019 aux orientations et au contexte financier de l'agglomération,

Vu les statuts de Chambéry métropole - Cœur des Bauges qui disposent que la Communauté d'agglomération est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération n° 154-13 C du Conseil communautaire du 19 décembre 2013, adoptant le Programme local de l'habitat 2014-2019,

Vu la délibération n° 229-14 C du Conseil communautaire du 18 décembre 2014, adoptant un dispositif financier d'accompagnement du Programme local de l'habitat 2014-2019,

Vu l'avis de la commission chargée de l'habitat, du Programme local de l'habitat, des aménagements et de la maintenance des aires d'accueil des gens du voyage du 9 mai 2017,

Le Conseil communautaire de Chambéry métropole - Cœur des Bauges, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

Article 1 : **approuve** les modalités d'interventions présentées ci-avant et en annexe de la présente délibération, et **précise** qu'elles modifient les modalités d'interventions définies par délibération n° 229-14 C,

Article 2 : **dit** que ces modalités s'appliquent à compter du 1^{er} juin 2017,

Article 3 : **autorise** le président ou son représentant à signer tous documents à intervenir, et notamment les conventions avec les opérateurs dans le cadre de la prime aggro logement,

Article 4 : **délègue** au Bureau l'approbation de conventions globales d'objectifs avec les principaux organismes de logement social du territoire à partir de 2017

le président,
Xavier Dullin

Accusé de réception - contrôle de légalité

Nature de l'acte : Délibération

Numéro attribué à l'acte : 205-17 C

Objet de l'acte : RD - Adaptation du dispositif financier d'accompagnement du
Programme local de l'habitat intercommunal 2014-2019
Modification de la délibération n° 229-14 C du 18 décembre 2014

Thème Préfecture : 8 - Domaines de compétences par thèmes 5 - Politique de la ville-
habitat-logement

Date de l'acte : 18 mai 2017

Annexe : Rapport présentation PLH;

Identifiant de télétransmission : 073-200069110-20170518-lmc1H19597H1-DE

Identifiant unique de l'acte : lmc1H19597H1

Date de transmission en Préfecture : 02 juin 2017

Date de réception en Préfecture : 02 juin 2017