



Délibération-Cadre pour l'adaptation du dispositif financier d'accompagnement du PLH 2014-2019

Rapport de présentation

25 avril 2017

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.

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 notre 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 2014-2019

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 un conventionnement global 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.

Dans ce cadre, trois axes de financement 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 se fixe 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 mêmes types. 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 constructions sur le territoire sont élevés.

Dans ces conditions, il est proposé de diminuer le montant d'aide de base permettant une intervention financière dans l'habitat existant. Il est également proposé de mettre en place un système de bonifications qui prennent en compte les spécificités des opérations et la qualité de service.

Il donc proposé de maintenir un soutien à ces programmes :

1. Une subvention à la création de logements locatifs sociaux dans le neuf ou en acquisition-amélioration

Modalités :

Bénéficiaires de l'aide	Organismes de logement ou associations bénéficiant d'un agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion
Montant de l'aide	<p>Aide de base de 80€ par m² de surface utile,</p> <p>Bonification possible de 20€ par m² de surface utile appliquée à tout logement PLUS ou PLAI produit par un organisme disposant, à l'agrément de l'opération, d'une agence de gestion locative située sur le territoire de Chambéry métropole-Cœur des Bauges (permettant une gestion de proximité avec les futurs locataires),</p> <p>Bonification possible pouvant aller jusqu'à 30€/m² de surface utile pour des opérations spécifiques avec montage financier complexe (palulos communale, valorisation du patrimoine architectural, construction neuve en zone 3, acquisition-amélioration avec maîtrise des charges, contrainte technique majeure)</p> <p>L'aide de base et les bonifications sont cumulables pour un montant maximum de 130€ par m² de surface utile.</p> <p>Les bonifications sont conditionnées à la mise en place d'un conventionnement global d'objectifs pour la période 2017-2020</p>
Conditions relatives aux logements	<ol style="list-style-type: none"> 1. Logements ordinaires neufs ou en acquisition-amélioration (hors foyers), 2. Bénéficiant d'un agrément PLUS (prêt locatif à usage social) ou PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) 3. En cas de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par un promoteur, le prix d'acquisition des logements est plafonné à 2100€HT/m² de surface habitable (stationnement inclus)
Objectif annuel	250 logements par an répondant aux priorités définies par le PLH

Ce dispositif de soutien au logement locatif social devra intégrer certaines opérations spécifiques comme la reconstitution d'une offre de logements sociaux en compensation de logements déconstruits dans le cadre du projet de rénovation urbaine, ou de projets d'habitat adapté pour les gens du voyage.

II. Pérenniser l'attractivité du territoire par l'accompagnement de la réhabilitation du parc social et privé existant 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 l'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.

Dans ce contexte, deux types d'interventions sont proposées :

1. Création d'une aide à la réhabilitation du parc social existant

Le parc existant de l'agglomération représente plus de 12 000 logements sociaux dont 40% doit faire l'objet d'une réhabilitation lourde d'ici à 2026. Les deux-tiers de ce parc sont détenus par deux bailleurs du territoire.

En apportant une aide financière, uniquement en réhabilitation lourde du parc existant Chambéry métropole-Cœur des Bauges :

- favorise l'amélioration du confort de vie des locataires dans le parc existant,
- conforte l'attractivité du parc existant face à la production neuve,
- améliore l'intensification des espaces, économise la ressource foncière,
- accroît le partenariat avec les bailleurs ayant un parc existant (vers une logique de partenariat tendant vers des objectifs communs).

Les besoins en réhabilitation lourde du parc social se situent majoritairement au sein des quartiers dits « politique de la ville ». Ces opérations constituent donc une priorité d'intervention sans pour autant exclure la possibilité d'intervenir sur d'autres parties du territoire.

Il a également été pointé un besoin particulier sur la restructuration d'unités logements du fait d'une offre importante de T5 et + qui ne correspond plus à la typologie actuelle des demandes de logement.

Bénéficiaires de l'aide	Organismes de logement social ayant contractualisé avec Chambéry-métropole-Cœur des Bauges une convention d'objectifs pour la période 2017-2020
Montant et nature de l'aide	Aide de base de 2000€ par logement réhabilité, + Prime possible de 1000€ par logement réhabilité pour les logements situés en quartiers politique de la ville, + Prime possible de 1000€ par logement ayant fait l'objet d'une restructuration (transformation de la typologie du logement pour répondre à la demande) <i>Aides attribuées en fonction d'une liste prédéfinie de logements annexée à la convention d'objectifs</i>
Conditions relatives aux logements	Logements faisant l'objet d'une réhabilitation lourde avec amélioration de la performance énergétique du bâtiment ou d'une restructuration.
Objectif annuel	A définir par contractualisation avec chaque organisme de logement social

Les coûts de réhabilitation étant très variables d'une opération à une autre, un montant complémentaire d'aide pourra être attribué au cas par cas en fonction de la nature et de l'équilibre financier de l'opération (sous réserve d'enveloppe budgétaire disponible).

Au cas par cas, l'aide en réhabilitation pourra être attribuée hors conventionnement global sur demande de l'organisme et en fonction de l'étude de la nature des travaux envisagées, des coûts et de l'équilibre financier de l'opération (sous réserve d'enveloppe budgétaire disponible).

2. Améliorer la qualité du parc privé résidentiel en luttant contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique

Le PLH 2014-2019 s'est fixé l'objectif de « miser sur le parc existant » pour contribuer à la réponse aux besoins en logements.

C'est pourquoi l'adaptation du dispositif présentée ci-dessous permet de prendre en compte les nouveaux objectifs de l'opération mon PASS'RENOV par une meilleure articulation des financements de Chambéry métropole-Cœur des Bauges et des autres aides existantes. Les aides aux propriétaires bailleurs ont été diminuées et recentrées sur les priorités du PLH afin de poursuivre une remise sur le marché de logements conventionnés mieux localisées et tenir compte du nouveau dispositif fiscal COSSE adossé au conventionnement Anah.

Aides contractualisées dans le cadre du Programme d'intérêt général (PIG):

Bénéficiaires de l'aide	<p>Propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes (au sens de l'Anah) pour la rénovation de leur logement.</p> <p>Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de rénovation en contrepartie d'un conventionnement Anah.</p>
Montant et nature de l'aide	<p><u>Pour les propriétaires occupants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 15% de la dépense subventionnable Anah (en l'état actuel de la réglementation 20 K€ HT par logement). - Au cas par cas, jusqu'à 35% de la dépense subventionnable Anah(en l'état actuel de la réglementation 20 K€ HT par logement). <p><u>Pour les propriétaires bailleurs en contrepartie d'un conventionnement Anah:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prime de 50€/m² de surface fiscale plafonnée à 80m² (déplafonnement possible dans les communes situées en zone C)
Conditions relatives aux logements et à leurs occupants	Conditions définies par la réglementation de l'Anah et le Programme d'actions (PA) annuel adopté par Chambéry métropole-Cœur des Bauges en application de l'article R 321-10 du code de la construction.
Objectif annuel	100 logements par an

Dans le cadre de l'action 8 requalification du centre ancien, Chambéry métropole-Cœur des Bauges pourra éventuellement adapter ces modalités d'intervention pour prendre en compte la spécificité des opérations en renouvellement urbain.

3. Aide à l'amélioration énergétique des copropriétés (action 9 du PLH) dans le cadre des crédits accordés par le ministère de l'environnement au titre du TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte).

Bénéficiaire de l'aide	Syndicats de copropriété réalisant des travaux de rénovation énergétique performants (dans le cadre de l'opération mon PASS'RENOV)
Montant et nature de l'aide	<p>Montant forfaitaire par lot d'habitation appliqué en fonction d'un niveau énergétique atteint :</p> <p>1 500€/logement si : 25% d'économie d'énergie ou Isolation thermique par l'extérieur (ITE) des murs + ventilation</p> <p>1 800€/logement si : 35% d'économie d'énergie ou Isolation thermique par l'extérieur (ITE) des murs + ventilation+ plancher haut ou plancher bas ou remplacement du système de production de chaleur et amélioration de l'enveloppe (1 lot minimum entre ITE des murs, plancher haut ou plancher bas</p> <p>2 000€/logement si : atteinte du niveau BBC (96 kWh/m²/an) ou isolation complète : ITE des murs+ ventilation+ plancher haut+ plancher bas</p>
Objectif prévisionnel pour 18 mois	8 copropriétés

Ce dispositif est mis en place pour une durée de 18 mois renouvelable une fois. Il fera l'objet d'une évaluation lors de ces deux échéances pour analyser les conditions d'une poursuite éventuelle.

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. Ce phénomène est accentué par la diversification des parcours de vie qui rendent les parcours résidentiels de moins en moins linéaire. Par ces dispositifs, Chambéry métropole-Cœur des bauges souhaite favoriser la primo-accession gage d'attractivité pour le territoire et du bien vivre ensemble.

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 permettent d'identifier les besoins d'adaptations des dispositifs d'accession afin d'élargir le champ d'intervention de l'aide en lien avec la mobilisation du parc existant (dans le cadre de l'opération mon PASS'RENOV).

Il est proposé de maintenir et adapter les deux interventions suivantes :

1. Poursuivre le soutien à l'accèsion sociale sécurisée des ménages à revenus modestes par l'accompagnement financier des projets immobiliers proposés par des bailleurs sociaux à des prix encadrés.

Modalités :

Bénéficiaire de l'aide	Acquéreurs via un versement de l'aide en déduction du prix de vente aux organismes de logement social ayant contractualisé avec Chambéry-métropole-Cœur des Bauges une convention d'objectifs pour la période 2017-2020
Montant et nature de l'aide	<p>Dans le neuf : 100€/m² de surface utile en moyenne, traduits sous forme d'une prime forfaitaire plafond :</p> <p>Pour un T2 : 3 000€ Pour un T3 : 6 000€ Pour un T4 et + : 10 000€*</p> <p>Dans l'existant : 50€/m² de surface utile, en moyenne, traduits sous forme d'une prime forfaitaire :</p> <p>Pour un T2 : 2 500€ Pour un T3 : 3 500€ Pour un T4 et + : 4 500€</p>
Conditions relatives aux logements	<p>Dans le neuf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programme bénéficiant d'une TVA à taux réduit en PSLA (location-accession) - Habitat collectif ou individuel groupé - Prix moyen par opération plafonné à 2 275€ HT/m² de surface utile (garage inclus) avant déduction de l'aide, soit 2 400€ TTC au taux actuel de TVA (5.5%) <p>Dans l'existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Possibilité d'ouverture de l'aide aux ventes HLM adossée à un Prêt à taux zéro - Le logement vendu devra respecter l'étiquette D minimum - Habitat collectif ou individuel
Conditions relatives aux acquéreurs	<ul style="list-style-type: none"> - Ménage primo-accédant à la propriété (au sens réglementaire), - Plafonds de ressources PSLA
Objectif annuel	50 logements par an

*pour tenir compte du prix des grands logements, l'aide de 100€/m² de surface utile pourra être déplafonnée en T4 et + à hauteur de 5% maximum du prix hors taxe du logement.

2. Poursuivre le soutien à l'accèsion abordable dans le neuf et dans l'existant dans le cadre de la « Prime aggro logement » pour la primo-accession à la propriété.

Modalités :

Bénéficiaire de l'aide	Acquéreurs sur une liste de logements agréés par Chambéry métropole-Cœur des Bauges en contractualisation avec des opérateurs privés, des organismes de logement social ou dans le cadre de mon PASS'RENOV
Montant et nature de l'aide	50€/m ² de surface utile, traduits sous forme de prime forfaitaire : Pour un T2 : 2 500€ Pour un T3 : 3 500€ Pour un T4 et + : 4 500€
Conditions relatives aux logements	<p>Dans le neuf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat collectif en zone de TVA à taux plein (pour les communes situées en zone B1) - Possibilité d'ouverture de la prime en TVA à taux réduit en secteur ANRU ou bande de 300m autour. - Habitat collectif ou individuel groupé, - Logements T2 et + - Prix moyen par logement plafonné à 2 335€ HT/m² de surface habitable (hors stationnement), soit 2 800€ TTC au taux actuel de TVA (20%) ou 2 463€ TTC en TVA (5.5%) - Forfait de 13 000 HT € maximum de stationnement couvert et boxé <p>Dans l'existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat collectif ou individuel (en zone B1 ou C) pour les acquéreurs bénéficiant d'un Prêt à taux zéro dans l'ancien. - Respect du référentiel thermique de Chambéry métropole-Cœur des Bauges
Conditions relatives aux acquéreurs	<ul style="list-style-type: none"> - Ménage primo-accédant à la propriété (au sens réglementaire) bénéficiant d'un PTZ (prêt à taux zéro) dans le neuf ou dans l'ancien - Plafonds de ressources du PTZ
Objectif annuel	80 logements par an

Les prix plafonds sont définis par rapport aux prix de marché moyens constatés annuellement. En fonction de la spécificité de certaines opérations en communes urbaines, une dérogation exceptionnelle au plafond pourra être accordée (sur justificatif).