



Délibération cadre du dispositif financier d'accompagnement du PLH 2014-2019

Délibération d'ajustement

18 décembre 2019

Le PLH comporte un programme d'actions 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, le dispositif d'aides financières mis en place par délibération du 18 décembre 2014 a été adapté.

L'adaptation du dispositif d'aides a été 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 se sont appuyées 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, une contractualisation avec les principaux bailleurs du territoire sous forme d'un conventionnement global d'objectifs a été signée afin de privilégier un partenariat global et adapté aux enjeux de chaque organisme et de Grand Chambéry.

Après la mise en œuvre de ces dispositions sur deux exercices et afin de tenir compte de l'évolution de la législation et du contexte territorial, il a été proposé d'apporter quelques ajustements sur les modalités d'aides par délibérations du conseil communautaire en date du 2 mai (pour l'accession sociale) puis du 26 septembre 2019.

Les subventions sont accordées dans la limite des autorisations d'engagement disponibles.

Le dispositif financier d'accompagnement se décline autour de trois axes de financement :

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.

Les besoins en développement du parc social se situent majoritairement au sein des communes en rattrapage au sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Ces opérations constituent donc une priorité d'intervention sans pour autant exclure la possibilité d'intervenir sur d'autres parties du territoire.

Il est proposé d'allouer un montant d'aide de base couplé à un système de bonifications qui prenne en compte les spécificités des opérations et la qualité de service.

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

Bénéficiaires de l'aide	Organismes de logement ou associations bénéficiant d'un agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion. Communes de la communauté d'agglomération (pour la PALULOS communale).
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 Grand Chambéry (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><i>L'aide de base et les bonifications sont cumulables pour un montant maximum de 130€ par m² de surface utile.</i></p> <p><i>Les bonifications sont conditionnées à la mise en place d'un conventionnement global d'objectifs pour la période 2017-2020.</i></p>
Conditions relatives aux logements	<ol style="list-style-type: none"> 1. Logements ordinaires neufs ou en acquisition- amélioration (hors foyers), 2. Bénéficiaire d'un agrément PLUS (prêt locatif à usage social) ou PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), 3. Bénéficiaire pour une commune d'une aide de l'Etat PALULOS communale (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) dans le cas d'un premier conventionnement ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, 4. 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.

2. Garanties d'emprunt contractées par les organismes de logement social

Lorsque les organismes d'habitat social construisent ou réhabilitent des logements sociaux, l'organisme bancaire, le plus souvent la Banque des Territoires (caisse des dépôts), exige la présence d'un ou de plusieurs garants pour couvrir le prêt sur toute sa durée.

Cette garantie est traditionnellement apportée par les collectivités locales, communes ou département.

Grand Chambéry pourra apporter une garantie d'emprunt aux organismes de logements sociaux et associations :

- Pour les prêts agréés par l'Etat en matière de production et de réhabilitation de logements sociaux et d'accession sociale à la propriété,
- Pour les prêts bancaires non agréés par l'Etat mais servant à financer des opérations de production ou de réhabilitation de logements sociaux ou d'accession sociale à la propriété elles-mêmes agréées, Grand Chambéry pourra accorder sa garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus, après un examen particulier au cas par cas,
- Pour les prêts de portage foncier proposés par la caisse des dépôts (prêt GAIA notamment) afin de favoriser la mobilisation de foncier en vue de la réalisation de logements sociaux,
- Pour les opérations d'acquisition réalisées par des organismes de foncier solidaire définis au premier alinéa de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme.

Le montant garanti par Grand Chambéry s'élèvera à 50% du prêt en complément du Département. La garantie pourra être portée à 100% pour Cristal Habitat dans le cas de certains prêts le nécessitant et pour lesquels le Département n'intervient pas.

La Communauté d'agglomération se réserve le droit de n'attribuer sa garantie qu'au cas par cas en fonction de l'analyse financière de l'organisme de logement social ou de l'association.

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, Grand Chambéry s'est engagé 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 déclinées :

1. Aide à la réhabilitation du parc social existant

En apportant une aide financière, uniquement en réhabilitation lourde du parc existant Grand Chambéry :

- 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 Grand Chambéry 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) Aides conditionnées à la mise en place d'un conventionnement global d'objectifs pour la période 2017-2020
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 le dispositif ci-dessous permet de prendre en compte les nouveaux objectifs de l'opération mon PASS'RENOV par une meilleure articulation des financements de Grand Chambéry 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. Par ailleurs, ce dispositif permet également d'accompagner l'OPAH-RU menée par la ville de Chambéry sur le centre ancien.

Aides contractualisées des opérations programmées sur le territoire :

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> <p>Syndicats de copropriété réalisant des travaux de rénovation d'habitat dégradé dans un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriété dégradée » ou d'un volet « copropriétés dégradées ».</p>
Montant et nature de l'aide	<p><u>Aide octroyée en complément de l'aide de l'ANAH</u> <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). <p><u>Pour les syndicats de copropriété :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 5% de la dépense subventionnable retenue par l'Anah avec un plafond HT de travaux éligibles de 300 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale. Possibilité de déplafonnement décidée au cas par cas selon le plan de financement.
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 Grand Chambéry en application de l'article R 321-10 du code de la construction.
Objectif annuel	100 logements par an

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 linéaires. Par ces dispositifs, Grand Chambéry 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).

Le dispositif d'accompagnement se décline sous les deux interventions suivantes :

1. Soutien à l'accession sociale sécurisée des ménages à revenus modestes par l'accompagnement financier des projets immobiliers proposés par des bailleurs sociaux à des prix encadrés

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 Grand Chambéry une convention d'objectifs pour la période 2017- 2020.
Montant et nature de l'aide	<p>Dans le neuf : 100€/m² de surface utile plafonné à :</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> <p>Intégration de clauses anti-spéculatives dans l'acte de vente</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), en Bail Réel Solidaire (BRS), en zone ANRU-QPV et bande de 300m, - Habitat collectif ou individuel groupé, - Sur Chambéry, prix moyen par opération plafonné à 2 475€ HT/m² de surface utile (garage inclus) avant déduction de l'aide, soit 2 611€ TTC au taux actuel de TVA (5,5%), - Sur les autres communes en zone B1, 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%), - Sur les communes en zone C, prix par logement plafonné à un montant par m² SH inférieur à 15% du prix de vente de l'opération. <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. 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

Bénéficiaire de l'aide	Acquéreurs sur une liste de logements agréés par Grand Chambéry 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 en moyenne, 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"> - 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 +, - Sur Chambéry, prix par logement plafonné à 2 500€ HT/m² de surface habitable (hors stationnement), soit 3 000€ TTC au taux actuel de TVA (20%) ou 2 638€ TTC en TVA (5,5%), - Sur les autres communes en zone B1, prix 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%), - Sur les communes en zone C, prix par logement plafonné à un montant par m² SH inférieur à 15% du prix de vente de l'opération, - Plafond de prix de vente du stationnement : 15 000 € HT pour un stationnement couvert simple, 21 000 € HT pour un stationnement couvert double, 7 000 € HT pour un stationnement non couvert simple. <p>Dans l'existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat collectif ou individuel (en zone B1 ou C), - Respect du référentiel thermique de Grand Chambéry.
Conditions relatives aux acquéreurs	<ul style="list-style-type: none"> - Ménage primo-accédant à la propriété (au sens réglementaire), - Ménage 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).