

DISPOSITIF D'AIDE A L'HABITAT EN FAVEUR DU PARC PUBLIC

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PARIS – VALLEE DE LA MARNE

Le dispositif prévoit deux aides différentes en faveur du parc public :

- Une aide à l'amélioration du parc existant
- Une aide au développement de l'offre

Ces deux aides s'adressent aux organismes HLM ou à tous porteurs, personnes morales à vocation sociale, de projets de logements conventionnés. Sous réserve pour ces derniers de l'étude précise et au cas par cas de chaque dossier, la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne, au vu de l'avis émis par son comité de programmation, se réserve le droit de refuser un projet qui ne remplirait pas pleinement les critères d'éligibilité.

1. L'aide à l'amélioration du parc social existant

Les principes de l'aide à l'amélioration :

Sur l'ensemble du territoire de la CA, une partie du parc social existant est datée et présente d'importants besoins en matière de réhabilitation. Afin d'améliorer l'attractivité de ce parc à bas loyer, la CA entend apporter son aide aux opérateurs souhaitant mettre en œuvre ce type d'opérations.

Au regard du public accueilli dans ce parc de logements, la CA soutient les travaux visant une baisse des charges des locataires et contribuant à l'amélioration de l'empreinte écologique de chaque logement.

L'aide financière directe peut être octroyée en complément éventuellement de la garantie des emprunts contractés par les organismes HLM pour la réalisation des opérations mentionnées ci-dessous (conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 4 avril 2017).

Travaux pris en compte :

Les opérations prises en compte portent sur les parties extérieures, y compris l'enveloppe des bâtiments, les parties communes et éventuellement l'intérieur des logements.

Critères d'éligibilité :

Les opérations soutenues doivent permettre une amélioration des performances énergétiques du bâtiment et la résolution de dysfonctionnements majeurs.

Les opérations soutenues devront garantir une maîtrise des quittances : recherche d'une baisse des charges pour les locataires, pas d'augmentation du loyer (sauf éventuellement pour des cas particuliers d'anciens loyers exceptionnellement bas).

Les opérateurs devront travailler sur les modalités de gestion urbaine de proximité. A ce titre, ils se rapprocheront des services communaux.

Modalités de calcul :

- Le taux maximum de la subvention est de 10% du coût des travaux HT.
- Le plafond de base est de 1 000 € par logement.
- Un bonus de 300 € par logement est ajouté au plafond pour les opérations permettant une amélioration des performances énergétiques avérée (atteinte du niveau BBC Rénovation, atteinte de classes énergétiques supérieures...)
- Un bonus de 100 € par logement est ajouté au plafond en cas de baisse des charges pour les locataires
- Un bonus de 50 € par logement est ajouté au plafond si le loyer n'est pas augmenté
- Un bonus de 50 € par place de parking est ajouté au plafond lorsque des travaux permettant d'améliorer leur attractivité sont réalisés sans augmentation des loyers.
- Les logements PLAI et PLUS ou équivalents sont prioritairement aidés.
- L'aide forfaitaire est limitée à 150 logements financés par opération.

2. L'aide au développement de l'offre locative sociale

Les principes de l'aide au développement :

Etant située en secteur tendu, la CA entend cibler autant que possible les opérations pour s'assurer de l'effet levier de l'aide qu'elle apporte aux organismes HLM et porteurs à vocation sociale. Consciente de la difficulté rencontrée par les opérateurs pour équilibrer une opération lorsque la charge foncière est particulièrement élevée, la CA, a opté pour une approche de type « aide à la surcharge foncière ».

Afin de favoriser une mixité sociale à l'échelle des quartiers, le contexte dans lequel s'insère l'opération est également pris en compte. Les opérations financées doivent permettre de favoriser la diversification sociale dans le secteur où elles seront réalisées.

En cohérence avec les orientations régionales et locales, les opérations répondant au critère de charge foncière élevée et réalisées à proximité des pôles de transports ou dans le cadre de projets urbains structurants pour la commune pourront également être étudiées.

L'aide financière directe peut être octroyée en complément éventuellement de la garantie des emprunts contractés par les organismes HLM pour la réalisation des opérations mentionnées ci-dessous (conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 4 avril 2017).

Quatre types d'opérations sont éligibles :

- La construction de programmes neufs de logements locatifs sociaux.
- La création de logements locatifs sociaux dans le parc existant (surélévation, transformation de locaux existants...).
- L'acquisition en VEFA de logements locatifs sociaux.
- L'acquisition-amélioration, dès lors qu'elle aboutit au conventionnement des logements¹.

Critères d'éligibilité :

- **Charge foncière** : l'opération doit justifier d'une charge foncière élevée dépassant 350 € par m² de surface de plancher. Afin d'éviter tout risque de spéculation, le coût élevé de la charge foncière devra être justifié par l'opérateur. Dans le cadre d'une VEFA, le prix d'acquisition sera également étudié dans le détail.
- **Secteur d'implantation** : l'opération doit être réalisée dans un secteur à faible mixité sociale, localisée à proximité des pôles de transports ou réalisée dans le cadre d'un projet urbain structurant pour la commune.
- **Type d'opération** : l'aide de la CA vise les opérations de logements familiaux. Les opérations ciblant un public dit « spécifique » seront étudiées au cas par cas.
- **Mise en place d'une clause d'insertion** dans le marché de travaux
- Les opérations PLAI-PLUS seront prioritairement éligibles.

¹ Pour les opérations d'acquisition-amélioration, l'éligibilité sera évaluée au regard des critères de l'aide à l'amélioration du parc existant. En revanche, les modalités de calcul de l'aide appliquées sont celles de l'aide au développement.

Modalités de calcul :

- Subvention forfaitaire socle de 20€ par m² de surface utile produite.
- Un bonus de 10€ par m² est accordé pour les opérations exemplaires ou innovantes sur le plan énergétique, environnemental ou architectural.
- L'aide forfaitaire est limitée à 3 000 m² de surface utile financés par opération.

A partir de 30 000 € de subvention accordée pour une opération, une contrepartie de réservation pourra être demandée en sus des réservations liées à une garantie d'emprunts.

3. Les modalités d'instruction des demandes de financement

Chaque année, la CA réalise une pré-instruction des demandes de financement pour l'année suivante.

Les opérateurs souhaitant solliciter une aide pour l'année N devront en informer la CA **avant le 1^{er} septembre de l'année N-1**. Une fiche de présentation de l'opération devra être jointe à la demande. La fiche type sera fournie aux porteurs de projet par la CA.

L'instruction et le suivi des dossiers de demande de subvention sont réalisés par le service Habitat et Gens du Voyage.

Un comité de pré-programmation est réuni annuellement en octobre de l'année N-1. Ce comité regroupe un représentant de chaque commune et le Vice-Président chargé de l'Habitat et des Gens du Voyage. Ce comité étudie l'ensemble des demandes de subventions reçues avant le 1^{er} septembre.

A l'issue de ce comité, une liste des opérations éligibles au financement de la CA pour l'année N est établie. Cette liste est communiquée aux bailleurs ayant saisi la CA. Toute opération qui ne figurerait pas sur cette liste ne pourra faire l'objet d'une demande pour l'année N.

Les bailleurs dont l'opération aura été retenue par le comité de pré-programmation auront ensuite 1 an pour déposer un dossier complet de demande d'aide.

Dans cette procédure d'instruction, et au-delà de la constitution du dossier administratif, les projets seront toujours étudiés de manière tripartite en lien avec le bailleur, la Communauté d'Agglomération et la commune sur laquelle a lieu l'opération. L'objectif est de s'assurer que l'opération s'insère bien dans un projet d'ensemble, répondant aux orientations et aux priorités de chacun.

La décision d'attribution de l'aide est prise par le Président de la Communauté d'Agglomération, par délégation du Conseil Communautaire.

Une convention précisant les engagements du demandeur et de la CA est signée lorsque la décision d'octroi est notifiée au demandeur.

Les travaux ne peuvent démarrer qu'une fois la décision du Président d'octroyer une aide notifiée au demandeur.

4. Les modalités de versement de l'aide

L'aide, à l'amélioration de l'existant ou au développement de l'offre, est versée en deux fois : 50% au démarrage des travaux et 50 % à la livraison de l'opération.

Afin de permettre les versements, le porteur de projet devra fournir les documents suivants :

Au démarrage des travaux, pour le 1^{er} versement :

- La déclaration d'ouverture de chantier (DOC) validée par la mairie
- L'acte authentique (pour les projets VEFA)
- L'ordre de service de démarrage des travaux
- Le RIB du compte sur lequel effectuer le versement de la subvention

A la livraison de l'opération, pour le versement du solde :

- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) validée par la mairie
- Le procès-verbal de réception des travaux (EXE 6)
- La facture des travaux
- Le RIB du compte sur lequel effectuer le versement de la subvention