

RÈGLEMENT D'INTERVENTION DU DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE EN MATIÈRE DE SOUTIEN AU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAL

TABLE DES MATIÈRES

Règlement d'intervention du Département de l'Isère en matière de soutien au logement social et communal ..	1
Préambule	3
Soutien à la rénovation du parc locatif social pour prévenir la précarité énergétique	5
Cibles patrimoniales prioritaires du Département	6
Modalités de choix des opérations à inscrire en programmation départementale	6
Moyens financiers	7
Une contrepartie : Maîtrise de la quittance	7
Modalités d'intervention	8
Evaluation du dispositif	10
Soutien aux PLAI diffus portés par des structures agréées en Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)	11
Principes	11
Publics prioritaires de l'action sociale départementale	11
Conditions	12
Moyens financiers	12
Evaluation du dispositif	13
Financement des espaces de vie sociale et partagée dans les programmes sociaux en habitat inclusif	14
Contexte	14
Projets éligibles	15
Modalités d'intervention	15
Moyens financiers	16
Evaluation du dispositif	16



Soutien aux pensions de famille	17
Définition :	17
Contexte départemental :	17
Modalités d'intervention	18
Moyens financiers	18
Evaluation du dispositif	18
Soutien à la rénovation de logements communaux et appui en ingénierie pour la définition de plans stratégiques de patrimoine	19
Contexte	19
Aide à l'ingénierie pour la rénovation des logements communaux	19
Aides financières pour la rénovation des logements communaux	21
Moyen financiers	24
Dossier de demande de subvention	24

PREAMBULE

L'engagement du Département en matière de politique logement répond à des enjeux majeurs.

Conformément aux lois MAPTAM et Notre qui confèrent aux Départements une compétence générale en matière de résorption de la précarité énergétique, le Département de l'Isère a souhaité ancrer sa politique logement au coeur des missions qui lui sont confiées en tant que chef de file de l'action sociale, de la solidarité territoriale et de la contribution à la lutte contre la précarité énergétique* avec une entrée « logement » résolument sociale.

**Ces compétences sont mentionnées à l'art L1111-9 alinéa III CGCT.*

De ce fait, il organise les modalités de l'action commune des collectivités territoriales et de leurs établissements publics pour contribuer à la résorption de la précarité énergétique afin :

- de favoriser le développement d'une offre de logements adaptée aux publics bénéficiaires de l'action sociale Départementale ;
- de renforcer l'attractivité du territoire Isérois.

La délibération du budget 2016 a réorienté les aides à l'investissement apportées par le Département pour le financement du logement social vers la lutte contre la précarité énergétique et la rénovation du parc locatif social existant.

Le programme 2023-2028 s'inscrit dans la continuité de cette politique tout en s'adaptant aux évolutions des enjeux et au contexte réglementaire. C'est donc dans ce cadre que le Département a souhaité en tant que copilote du PALDHI et gestionnaire du FSL participer au soutien au logement social pour les publics les plus fragiles. Sa nouvelle politique de soutien au logement social s'organise autour de trois enjeux :

- 1- La prévention de la **précarité énergétique** des ménages du parc public (HLM et communal) par un soutien à la rénovation thermique des logements occupés par des ménages fragilisés.
La loi climat et résilience d'août 2021 vise à éradiquer les passoires thermiques (logements classés E, F ou G au diagnostic de performance énergétiques) d'ici 2033.
- 2- La promotion d'une **offre dédiée aux plus fragiles** (logements PLAI en diffus réalisés par des structures agréées en maîtrise d'ouvrage d'insertion et pensions de familles)
- 3- L'adaptation de la société au vieillissement et **l'incitation à l'émergence de nouvelles formes d'habitat inclusives** : soutien à l'investissement des espaces de vie sociale et partagée.

Il dispose pour cela d'une enveloppe de :

- **16,4 M€ sur 6 ans (2023-2028) dans le cadre de l'autorisation de programme 9T.**
 - ✓ 14 400 000 € au titre de l'éradication des passoires thermiques dans le parc locatif social
 - ✓ 2 000 000 € pour le développement de PLAI en diffus réalisés par des structures agréées en maîtrise d'ouvrage d'insertion
- **1.8 M€ sur 6 ans (2023-2028) dans le cadre de l'autorisation de programme 4U.**
 - ✓ 1 800 000 € pour le financement des espaces de vie sociale et partagée dans les programmes sociaux en habitat inclusif
- **250 000 € en 2023 pour la construction de nouvelles places en pension de famille**
- **1 000 000 € en 2023 au titre de la dotation départementale pour le financement de la rénovation des logements communaux**

SOUTIEN A LA RENOVATION DU PARC LOCATIF SOCIAL POUR PRÉVENIR LA PRECARITE ENERGETIQUE

Le Département a souhaité réorienter ses aides vers le soutien à la réhabilitation du parc de logements sociaux dans le cadre d'une approche concertée avec les bailleurs sociaux, les EPCI et l'action sociale selon deux axes :

- agir en lien avec les bailleurs sociaux sur la prévention des risques des ménages en situation de précarité énergétique dans le parc public en éradiquant les passoires thermiques dans la parc HLM (classes E, F et G au DPE).
- agir prioritairement sur les immeubles dans lesquels les ménages sont mis en difficulté par rapport au coût de l'énergie du fait, soit de bâtiments mal isolés contre le froid ou la chaleur, soit de l'inadaptation ou du prix des ressources énergétiques à leur revenu, soit de l'usage de l'énergie.
- agir prioritairement sur les territoires excédentaires en logements classés E, F ou G, et en particulier les territoires de montagne et ruraux doublement impactés par la précarité énergétique habitat et transport.

Ce dispositif s'adosse par ailleurs à une dynamique nationale et locale impulsée par la Loi Climat et Résilience d'août 2021 qui vise à éradiquer les passoires thermiques. Seront interdits à la location les logements de classe G en 2025, F en 2028 et E en 2033.

Le Département, à travers ce dispositif entend :

- **Avoir un effet levier du point de vue de l'utilisateur :**
 - o En prenant en compte les critères d'occupation sociale dans la politique de soutien aux opérations.
 - o En évaluant le résultat pour l'utilisateur : maîtrise du niveau de quittance globale suite à la rénovation (réflexion en cout global loyer + charges).
- **Introduire une logique de priorité sociale dans la programmation de la réhabilitation du logement social**
 - o En faisant dialoguer l'approche patrimoniale des bailleurs sociaux et l'action de terrain des travailleurs sociaux.
 - o En se positionnant dans une approche territoriale complémentaire soit en intervenant sur des EPCI qui n'ont pas de politique en la matière soit en complément des dispositifs portés par les EPCI.

Enfin, les acteurs du PALHDI impliqués dans l'action de lutte contre la précarité énergétique constatent un besoin de coordination et de partage des informations pour mieux cibler les interventions, les rendre plus efficaces et surtout apporter une réponse adaptée à la situation sociale et patrimoniale des groupes concernés, dans une logique de prévention des risques.

C'est pourquoi, dans le cadre des expérimentations du PALHDI, le Département, l'Action sociale, l'Etat, les bailleurs sociaux et les EPCI ont souhaité développer une méthodologie de repérage des groupes « sensibles » par une approche croisée et concertée des données sociales et patrimoniales. Cette approche croisée est partie prenante de ce dispositif.

CIBLES PATRIMONIALES PRIORITAIRES DU DÉPARTEMENT

- les immeubles classés G, F et E au DPE (par ordre de priorité).
- les EPCI sur lesquels la part des logements classés G, F ou E est supérieure à la moyenne départementale.
- les immeubles considérés comme « en crise » du point de vue de l'action sociale, des EPCI, des communes, ou des associations de défense des locataires.
- des immeubles identifiés comme prioritaires par les bailleurs dans leur plan stratégique de patrimoine et faisant l'objet d'une rénovation programmée dans l'année qui présentent une double problématique sociale et patrimoniale.
-

MODALITÉS DE CHOIX DES OPERATIONS A INSCRIRE EN PROGRAMMATION DEPARTEMENTALE

Le Département se dote d'une méthodologie de diagnostic partagé du risque social sur ces résidences avec 2 finalités :

- Concernant les immeubles repérés par l'action sociale et les fédérations de locataires : rechercher avec les partenaires les solutions pour sortir de la « crise » (médiation, accompagnement des occupants, petits travaux palliatifs, transparence sur le quittancement des charges, amélioration du cadre de vie, ou projet de rénovation à prioriser dans le cadre du PSP du bailleur).
- Concernant les immeubles inscrits en programmation des EPCI, dans le cadre des PSP des bailleurs : orienter prioritairement les aides du Département sur les résidences qui présentent une double problématique sociale et patrimoniale.

Cette méthodologie s'appuie sur outil de diagnostic partagé du risque social à partir de quelques indicateurs simples à mobiliser par les partenaires et sur une approche qualitative des résidences concernées, du point de vue de l'action sociale, des EPCI et des bailleurs.

L'étiquette énergétique (E, F ou G) des bâtiments est l'un des principaux indicateurs en cohérence avec la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Le choix des opérations soutenues sera conduit conjointement par l'EPCI et le Département, en lien avec les travailleurs sociaux des territoires, les fédérations de locataires et les bailleurs sociaux.

La fiche de repérage et de programmation Départementale est jointe en annexe au présent document.

MOYENS FINANCIERS

Le Département consacrera une enveloppe de 14 400 000 € à ce programme (Autorisation de Programme 9T) sur la période 2023-2028 soit 2.4 millions d'euros par an au titre du fonds d'aide pour l'éradication des passoires thermiques.

Le dispositif proposé par le Département accompagne les aides mises en place dans les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat. Il pourra également soutenir des opérations sur les territoires où il n'existe pas encore de dispositif de soutien à la rénovation du parc social.

L'enveloppe départementale est fongible avec le dispositif de soutien aux PLAI dans le diffus.

UNE CONTREPARTIE : MAÎTRISE DE LA QUITTANCE

En contrepartie de l'aide qu'il apporte aux rénovations, le Département souhaite que les bailleurs s'engagent dans un processus de maîtrise globale de la quittance (loyer + charges) pour leurs locataires.

La rénovation ne doit pas se traduire, pour les occupants, par une hausse du couple loyer et charges composé par :

- Les consommations d'énergie (chauffage et eau chaude sanitaire)
- Les charges d'entretien des équipements
- Les loyers
- L'application d'une 3^{ème} ligne de quittance (contribution des locataires au financement des économies d'énergie – sur 15 ans et en théorie jusqu'à due concurrence des gains espérés sur les consommations).

Cette maîtrise de la quittance s'entend à coût d'énergie constant et sans évolution notable des usages.

Cette maîtrise globale de la quittance sera évaluée en 2 temps :

- De manière théorique au moment de la rénovation thermique (examen du plan de financement et de l'équilibre théorique de l'opération, gain sur les consommations, évaluation des charges d'entretien...).
- Ce critère est intégré à la fiche de repérage et de programmation Départementale et concourt à la priorisation des opérations soutenues.
- Par une évaluation des groupes ciblés conjointement par le bailleur, l'EPCI et le Département, 2 ans après livraison dans le cadre des travaux menés par Absise (association des bailleurs sociaux de l'Isère) sur le suivi de la performance énergétique des livraisons d'immeubles neufs et rénovés.

Un rendez-vous annuel permettra à Absise de rendre compte de cette évaluation dans les instances du Plan Départemental de l'Habitat.

MODALITES D'INTERVENTION

TYPES DE TRAVAUX SOUTENUS

Seront prioritairement soutenus par le Département les travaux permettant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et de la gestion des fluides pour les locataires :

- Renforts d'isolation des parois opaques
- Conversion énergétique et système d'énergie renouvelable
- Changement des équipements de chauffage avec individualisation des consommations
- Mise en œuvre de système de ventilation performants
- Remplacement des menuiseries extérieures

CRITERES POUR PRIORISER LA PROGRAMMATION

Les opérations seront priorisées comme suit :

Les opérations de rénovation ou d'amélioration ayant fait l'objet d'un repérage « **immeuble en crise** » seront examinées prioritairement dans le cadre du dispositif.

Performance énergétique :

- Avant travaux :
 - étiquettes F-G
 - éventuellement E dans un bâtiment comprenant également des logements F-G minoritaires, ou si les logements F-G ont déjà été rénovés à l'échelle de l'EPCI.
- Après travaux : étiquettes C ou mieux, exceptionnellement D (*pour des logements en classe G avant travaux grevés par des contraintes techniques particulières empêchant l'atteinte de la classe C*).

Types d'opérations : rénovation globales (supérieures à 20 k€/logement).

Territoires : EPCI sur lesquels les passoires thermiques sont surreprésentées

Niveau de ressources moyen des ménages : pourcentage de ménages en dessous de 60 % des plafonds de ressources HLM (c'est-à-dire niveau de ressources PLA1) et interventions du FSL sur le groupe en n-1.

Composition du plan de financement de l'opération : évaluation du niveau d'aide publique par rapport aux autres financements

Maîtrise de la quittance globale : loyer + charges + 3^{ème} ligne de quittance

MONTANT DE L'AIDE

L'aide sera de 10 % du prix de revient TTC de l'opération dans la limite de :

- **2 000 € par logement sur les territoires où la part de passoires thermiques est inférieure à 10 %** (source RPLS 2021)
- **4 000 € par logement sur les territoires où la part de passoires thermiques est comprise entre 10 % et 50 %**
- **6 000 € par logement sur les territoires où la part de passoires thermiques est supérieure à 50 % du parc de logements sociaux**

Par exemption, le plafond de subvention applicable aux logements PLAI des organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion est fixé à 6 000 € par logement sur l'ensemble du Département.

Par exception les opérations de rénovation de logements, propriété des communes et gérés par les bailleurs dans le cadre de baux à réhabilitation, emphytéotique ou à construction, bénéficient d'un **financement majoré** dans les mêmes conditions que la rénovation des logements communaux à savoir :

- **Un montant de travaux subventionnable plafonné à 60 000 €**
- **Une subvention de :**
 - 10 % du prix de revient TTC sur les communes dont l'indice de richesse est inférieur ou égal à 15
 - 15 % du prix de revient TTC sur les communes dont l'indice de richesse est compris entre 16 et 25
 - 20 % du prix de revient TTC sur les communes dont l'indice de richesse est supérieur ou égal à 26
- **Ce financement majoré est limité aux opérations de 1 à 5 logements.**

COMPOSITION DES DOSSIERS

POUR LA PROGRAMMATION :

- La fiche de repérage et de programmation du Département dûment complétée par le bailleur (fiche jointe en annexe au présent document).

POUR LA DÉCISION DE FINANCEMENT

- Une lettre de demande adressée au Président du Département
- Une note de présentation du programme comprenant :
 - Plan de situation, localisation
 - Programme de travaux
 - Un prix de revient prévisionnel
 - Un plan de financement et impact de la rénovation sur la quittance après travaux

- Les résultats de l'enquête locataire loyer + charges avant / après travaux
- Le compte rendu de la concertation locative
- Diagnostic énergétique avant / après travaux
- La fiche de repérage et de programmation du Département actualisée si nécessaire
- Le bail à réhabilitation, emphytéotique ou à construction si demande d'aide majorée

PIECES COMPLEMENTAIRES

- Attestation de récupération ou non de la TVA
- RIB
- N°SIRET

EVALUATION DU DISPOSITIF

En complément de l'évaluation menée par les bailleurs sur les effets des rénovations thermiques sur les consommations d'énergie et sur la maîtrise de la quittance pour le locataire, ce dispositif fera l'objet d'une évaluation annuelle.

Cette évaluation aura notamment pour effet de montrer comment les remontées de l'action sociale, des territoires et associations de locataires sont prises en charge et traitées par les bailleurs, nécessitant la réalisation de travaux ou non.

Cette évaluation pourra conditionner la suite du dispositif.

SOUTIEN AUX PLAI DIFFUS PORTÉS PAR DES STRUCTURES AGRÉÉES EN MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION (MOI).

Le Département reconduit son aide aux opérateurs associatifs pour la création de logements locatifs très sociaux (PLAI) dans le diffus. Ces logements constituent une offre alternative aux logements locatifs sociaux des bailleurs. Ils accueillent des ménages ayant de réelles difficultés d'accès au logement.

Les opérateurs associatifs offrent une gestion locative adaptée aux fragilités des ménages qu'ils logent.

PRINCIPES

- Une aide complémentaire à celle de l'EPCI. Le Département pourra également soutenir des opérations sur les territoires où il n'existe pas encore de dispositif de soutien à la MOI.
- Des opérations répondant aux objectifs et aux critères de priorité :
 - o Définis par l'EPCI pour répondre aux besoins parfois spécifiques des personnes rencontrant des difficultés d'accès au logement, notamment au regard de leur situation économique et sociale,
 - o Définis dans le cadre du plan d'action pour le logement des personnes défavorisées.

PUBLICS PRIORITAIRES DE L'ACTION SOCIALE DEPARTEMENTALE

Par ce financement, le Département souhaite contribuer au développement d'une offre de logements à bas niveau de quittance et disposant d'une gestion locative adaptée, à destination des publics prioritaires de l'action sociale départementale.

Ces publics sont :

- Les publics listés par l'article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation
- Les publics identifiés par le Plan d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées en Isère (PALHDI) 2022-2028 comme particulièrement exposés à la pauvreté ou à des conditions de logement ou d'hébergement potentiellement fragiles :
 - o Jeunes de moins de 25 ans, en particulier les jeunes en contrat d'engagement jeune et les jeunes sortant de l'ASE.
 - o Personnes souffrant de troubles psychiques avec des problèmes d'autonomie dans le logement ;
 - o Personnes victimes de violence ;
 - o Familles monoparentales ;
 - o Ménages à la rue ;
 - o Personnes âgées précaires et populations vieillissantes en perte progressive d'autonomie.

CONDITIONS

- Opérateurs agréés au titre de la Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion (MOI),
- Maîtrise du couple loyer et charges :
 - o La note de présentation devra faire état du niveau de quittance (loyer + charges).
 - o Les majorations de loyers et loyers annexes devront être justifiées au regard de l’équilibre opérationnel et être compatibles avec l’accessibilité des logements aux publics prioritaires. Le Département analysera cet équilibre de façon globale sur les opérations financées.
- Justification de la présence d’une demande/besoin émanant de publics prioritaires,
- Des logements s’inscrivant dans un processus d’attribution mutualisé : mis à disposition de la commission sociale intercommunale, ou contractualisés,
- Les acquisitions sans travaux ne sont pas éligibles.

MOYENS FINANCIERS

Le Département consacrera une enveloppe de 2 000 000 € à ce programme (Autorisation de Programme 9T) sur la période 2023-2028 pour un total de 180 logements nouveaux mis en location (soit environ 30 logements par an).

MONTANT DE L’AIDE

Les modalités de financement sont une prime forfaitaire de 11 200 € par logement PLAI réalisé dans le diffus.

Chaque projet fait l’objet d’une instruction analysant l’équilibre financier du programme et sa cohérence avec la demande locale. L’aide pourra être modulée à la baisse selon l’équilibre global du projet.

L’enveloppe départementale est fongible avec le dispositif de soutien à la rénovation des logements HLM.

COMPOSITION DES DOSSIERS

POUR LA PROGRAMMATION :

Les opérateurs devront fournir les études d’opportunité des projets, le plus en amont possible, afin que les services puissent donner un avis de principe sur le programme et son adéquation avec les objectifs poursuivis par le Département.

Un avis préalable devra être demandé systématiquement pour toute opération de 3 logements ou plus.

POUR LA DÉCISION DE FINANCEMENT

- Une lettre de demande adressée au Président du Département
- Une note de présentation du projet comprenant notamment :
 - o Plan de situation, localisation,
 - o Le détail du programme de travaux,
 - o Les niveaux de loyers et de charges prévus après travaux (dont évaluation des charges énergétiques),
 - o L'impact des travaux en termes de gain de consommation énergétique et l'étiquette DPE de chaque logement, avant et après travaux,
 - o Les éventuelles majorations de loyers et une note démontrant l'impact et la nécessité de cette majoration sur l'équilibre économique du programme,
 - o L'étude de faisabilité économique complète comprenant :
 - Le prix de revient prévisionnel détaillant les poste de dépense (charge foncière, lots de travaux, honoraires du bailleur, honoraires externe).
 - Le plan de financement détaillé (prêts, subventions par financeur, certificats d'économie d'énergie, fonds propres, ...).
 - Le tableau annuel d'amortissement du programme.

PIECES COMPLEMENTAIRES

- Attestation de récupération ou non de la TVA
- RIB
- N°SIRET

EVALUATION DU DISPOSITIF

Les opérateurs fourniront chaque année :

- un bilan des logements mis en service (loyers charges), avec les caractéristiques des ménages logés, et des données de gestion locative (impayés, rotation, vacance) + les financements spécifiques de type GLA / intermédiation locative... mobilisés
- en lien avec l'action sociale : un bilan annuel des mesures d'accompagnement mobilisées pour le maintien des ménages logés dans ce parc (ensemble du parc) et des aides individuelles accordées par le FSL.

Cette approche croisée sera versée au bilan du PALHDI pour permettre d'appréhender le fonctionnement du couple logement/ménage et notamment les moyens à mobiliser pour faciliter l'accès au logement de droit commun des ménages rencontrant des difficultés particulières.

La programmation des opérations soutenues se fait conjointement par les EPCI, le Département et les opérateurs associatifs.

FINANCEMENT DES ESPACES DE VIE SOCIAL ET PARTAGÉE DANS LES PROGRAMMES SOCIAUX EN HABITAT INCLUSIF

CONTEXTE

Le Département de l'Isère s'est engagé auprès de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) dans le déploiement de l'habitat inclusif, et s'est porté volontaire pour déployer en 2022 une nouvelle prestation « aide à la vie partagée » (AVP) octroyée à tout habitant d'un habitat inclusif dont la personne morale porteur du projet d'habitat a passé une convention avec le Département.

L'AVP est une aide individuelle concourant à solvabiliser les personnes faisant le choix d'habiter dans un habitat conventionné habitat inclusif par le Département. Elle est destinée à financer l'animation, la coordination du projet de vie sociale et partagée ou encore la régulation du « vivre ensemble », à l'intérieur comme à l'extérieur de l'habitat (entourage, voisinage, services de proximité).

Le Département accompagne également les communes dans l'étude de l'opportunité et l'émergence des projets à destination des personnes âgées, dans le cadre de la Cellule Conseil Logement. De nombreux projets sont en réflexion.

Dans ce domaine se pose en particulier la question du financement de la partie investissement, plus particulièrement des espaces de vie partagée prévu au L281-1 du Code de l'action sociale et des familles.

Pour ces espaces non productifs de revenus locatifs, il n'existe pas aujourd'hui de modèle de financement. Cela constitue un point de blocage dans le développement de l'habitat inclusif.

Le prix de revient de cet espace est estimé par les bailleurs sociaux à environ 150 000 € par opération.

A titre d'expérimentation, le Département met en place une aide financière pour accompagner ces projets d'habitat inclusif en habitat social

L'enveloppe est gérée par la DAU-CGP afin d'assurer la cohérence avec ses autres dispositifs de financement de l'habitat inclusif (aide au fonctionnement AVP, appels à projets Investissement Habitat Inclusif CNSA, appel à manifestation d'intérêt projets innovants et autres AMI à venir).

La DAU (service CGP), pilote du déploiement de l'habitat inclusif en Isère, assurera donc le guichet d'entrée de cette aide dont l'instruction est déléguée à la DSO-LOG.

PROJETS ÉLIGIBLES

Sont éligibles au présent dispositif les projets portés par les bailleurs locatifs sociaux ou associations agréées MOI pour l'offre nouvelle de logements conventionnés PLUS/PLAI (pouvant comporter une part minoritaire de logements PLS), faisant l'objet d'un agrément dérogatoire de l'Etat au titre de l'article 20 de la loi n° 2015-1176 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) pour l'attribution des logements à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Les projets doivent être retenus en programmation au titre de l'Aide à la Vie Partagée du Département de l'Isère (programme porté par la DAU-CGP).

Les projets destinés aux personnes âgées doivent au préalable avoir fait l'objet d'une analyse de contexte de la Cellule Conseil Logement du Département (DSO-Service Logement).

MODALITÉS D'INTERVENTION

Le financement porte sur l'espace de vie partagée prévu au L281-1 du Code de l'action sociale et des familles.

La dépense subventionnable porte sur :

- Les travaux de construction ou de rénovation des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée (compris quote-part des prestations de service : maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage, assurances...).
- Les travaux d'accessibilité de l'espace de vie partagée.
- L'ameublement nécessaire au fonctionnement de cet espace dans la limite de 20 % de la dépense subventionnable.

La dépense subventionnable est plafonnée à 150 000 € par opération.

Le soutien maximum est plafonné à 50 % du coût de revient TTC.

Règles de cumuls avec d'autres subventions d'investissement du Département ou appels à projet CNSA portés par le Département :

- Si les subventions portent sur un objet différent, le cumul est possible.
- Si les subventions portent sur le même objet, le cumul est possible dans la limite d'une aide cumulée totale respectant le plafond de 50 % de la dépense subventionnable plafonné à 75 000 € de subvention.

Le porteur de projet devra justifier de la nécessité de la subvention dans l'équilibre financier d'opération.

Compte tenu du caractère expérimental de ce programme, le montant de la subvention pourra être modulé au regard de la qualité du projet et de l'équilibre économique.

MOYENS FINANCIERS

Le Département consacrera une enveloppe de 1 800 000 € à ce programme (crédits imputés au budget (personnes âgées) géré par la Direction de l'Autonomie – Autorisation de Programme 4U). L'objectif est de soutenir environ 24 projets dans le cadre de cette expérimentation entre 2023 et 2028.

COMPOSITION DES DOSSIERS

POUR LA DÉCISION DE FINANCEMENT

- Une lettre de demande adressée au Président du Département
- Plan de situation, localisation
- Le projet social déposé pour l'obtention de la dérogation ASV
- Le programme de travaux détaillé
- Le plan de financement et prix de revient du programme dans son ensemble et isolément de l'espace de vie partagée
- L'étude de faisabilité économique complète (prix de revient, plan de financement, tableau d'amortissement...)

PIECES COMPLEMENTAIRES

- Attestation de récupération ou non de la TVA
- RIB
- N°SIRET

EVALUATION DU DISPOSITIF

Ce programme fera l'objet d'un bilan annuel par le Département d'un bilan à mi-parcours et d'un bilan final.

Les porteurs de projets s'engagent à contribuer à ce travail de retour d'expérience dans le cadre de la demande de subvention.

Les indicateurs observés seront :

- La nature et le niveau d'usage de l'espace de vie partagée (en lien avec le porteur de vie social et partagée)
- Les caractéristiques des personnes bénéficiaires des logements (âges, couple/isolés, origine géographique...)
- La durée d'occupation moyenne des logements (turn-over)
- Le niveau de remplissage du groupe (vacance, difficultés éventuelles de remplissage)

SOUTIEN AUX PENSIONS DE FAMILLE

DÉFINITION :

La pension de famille est une résidence sociale au sens de l'article L 633-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : « *un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective* ». Elle est destinée à accueillir « *toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir* » (L301-1, II CCH).

La pension de famille se distingue de l'hébergement dans la mesure où elle offre une solution de logement qui n'est pas limitée dans le temps.

L'accès à une pension de famille se fait via le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation), qui reçoit les demandes et oriente les personnes après évaluation sociale.

Les personnes accueillies en pension de famille relèvent des publics prioritaires du PALHDI mais également des publics autonomie du Département compte tenu du vieillissement de ces populations.

CONTEXTE DÉPARTEMENTAL :

Dans le cadre du plan de relance des pensions de famille (2016-2022) et du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, l'Etat prévoit de poursuivre le développement des pensions de famille et résidences accueil.

Le département compte 237 places (205 logements répartis sur 10 pensions de famille) en 2022.

Le plan de relance initial prévoyait une ouverture d'ici à 2022 de 128 places supplémentaires qui sont pour la plupart des structures reportées au-delà de 2024 (35 réalisées entre 2017 et 2022 ; 93 restants à réaliser).

Au-delà des objectifs 2016-2022, la suite de ce plan de relance n'est pas encore définie mais l'ouverture de places de pensions de familles et résidences sociales restent pour l'Etat un outil de développement du logement d'abord.

Le département de l'Isère ressort comme l'un des départements les moins bien couverts par l'offre de pensions de famille et le restera après réalisation complète des opérations prévues en programmation. Le développement des pensions de famille est et restera donc un enjeu des années à venir pour l'accès au logement des publics prioritaires.

Les perspectives peuvent donc être estimées, a minima, à l'ouverture de 5 à 7 pensions de familles à échéance de 6 ans.

MODALITES D'INTERVENTION

- **Une aide forfaitaire de 2 000 € par logement créé ou acquis-amélioré.**
- **Une aide complémentaire, sous conditions, de 50 % du déficit opérationnel dans la limite de 6 000 € par logement.**

La mobilisation de cette aide complémentaire est conditionnée par :

- o La mobilisation en amont du service logement du Département, dès la conception du projet, afin de pouvoir intégrer les éventuelles remarques visant à optimiser le projet ;
- o Un apport en fonds propres de 10 % du prix de revient ou une mise à disposition du foncier à coût minoré sous la forme d'un bail emphytéotique par la commune, l'EPCI ou un EPF ;
- o Le fait que des financements majorés de l'État aient été sollicités ;
- o Le fait que des financements privés ou parapublics aient été sollicités ;
- o Et que l'aide globale de l'EPCI (hors foncier) soit au moins équivalente à celle du Département

MOYENS FINANCIERS

Les moyens financiers seront votés annuellement sur la base des projets soumis, instruits et votés. Il est projeté de financer 1 opération de 25 logements en 2023 pour un montant de 250 000 €.

COMPOSITION DES DOSSIERS

POUR LA DÉCISION DE FINANCEMENT

- Une lettre de demande adressée au Président du Département
- Plan de situation, localisation
- Le projet social déposé pour l'obtention de la dérogation ASV
- Le programme de travaux détaillé
- Le plan de financement et prix de revient du programme dans son ensemble et isolément de l'espace de vie partagée
- L'étude de faisabilité économique complète (prix de revient, plan de financement, tableau d'amortissement...)
- Le budget prévisionnel de fonctionnement de la structure établi par le gestionnaire

PIECES COMPLEMENTAIRES

- Attestation de récupération ou non de la TVA
- RIB
- N°SIRET

EVALUATION DU DISPOSITIF

- Nombre de résidences financées, nombre de logements soutenus
- Publics accueillis et cohérence avec les priorités du PALHDI

SOUTIEN A LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS COMMUNAUX ET APPUI EN INGENIÉRIE POUR LA DEFINITION DE PLANS STRATÉGIQUES DE PATRIMOINE

CONTEXTE

Le Département reconduit son aide à la rénovation des logements communaux. Ces logements constituent souvent un complément au logement locatif social, particulièrement en milieu rural où il occupe une place importante dans le parcours résidentiel des ménages.

Le département de l'Isère compte environ 5 000 logements communaux occupés. Les communes disposent également d'un potentiel de logements vacants à rénover de 2 000 à 3 000 logements.

Ces logements, sont idéalement localisés dans les centres villages mais situés dans un bâti ancien avec de forts besoins de rénovation thermique (Les logements sont souvent en classe E, F ou G au Diagnostic de Performance Energétique (DPE)).

Ce parc de logements est donc très fortement impacté par les dispositions de la loi Climat et résilience visant à interdire la location des logements classés E, F et G au DPE à court et moyen terme. Cette loi fixe donc aux communes des dates butoirs pour rénover ces logements.

Dans ce contexte, les communes, particulièrement les plus petites, ont besoin d'accompagnement technique pour le choix des travaux offrant le meilleur rapport investissement/résultat, de conseils pour prioriser les interventions en s'inscrivant dans une démarche de plan stratégique de patrimoine dans la durée et de financements pour mener à bien ces projets.

AIDE À L'INGÉNIERIE POUR LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS COMMUNAUX

Quel que soit le projet proposé, **la commune a la possibilité de demander un accompagnement gratuit de l'opérateur Soliha** pour :

- s'assurer de la décence des logements mis en location après travaux,
- s'informer sur ses droits et obligations en tant que bailleur en fonction de la réglementation dont relève le logement,
- prioriser les travaux à effectuer et organiser leur réalisation,
- s'informer sur les possibilités de financement et de conventionnement des logements.

Cet accompagnement est obligatoire dans les cas suivants :

- le logement a fait l'objet d'un signalement dans le cadre du dispositif départemental de lutte contre le mal logement,
- la grille d'auto-évaluation de la décence obligatoirement remplie pour chaque logement occupé montre plusieurs risques d'infractions à la réglementation décence ou au règlement sanitaire départemental (cette grille est annexée au présent dispositif).



L'accompagnement d'un opérateur qualifié est recommandé quelle que soit la nature du projet. Cet accompagnement est prévu chaque année dans le cadre d'une convention de partenariat entre Soliha et le Département de l'Isère.

Accompagnement en ingénierie :

Pour accompagner à la rénovation d'un ou plusieurs logements faisant l'objet d'un projet de travaux à court terme, les communes bénéficieront d'une étude programme pouvant comprendre, suivant les besoins du projet :

- l'opérateur visite les logements, repère les éventuelles infractions à la réglementation en vigueur pour les logements occupés,
- l'opérateur évalue la qualité énergétique des logements et les place sur l'échelle DPE (avant/après travaux).
- l'opérateur fait des recommandations de travaux hiérarchisées et chiffrées, en fonction des objectifs de la commune et des obligations réglementaires
- il propose à la commune des scénarii de financement avec ou sans conventionnement des logements (en lien avec les objectifs de la commune)
- il informe la commune des particularités qui s'imposent au logement communal (durée et nature du bail) et des éléments réglementaires récents,
- il informe la commune sur les dispositifs d'aide en direction des locataires (difficultés de paiement, conseil...)

Plan stratégique de patrimoine : les communes disposant d'un parc de plusieurs logements peuvent être accompagnées dans la réalisation d'un plan stratégique de patrimoine permettant à la commune de prioriser sa programmation de travaux, de programmer et d'optimiser ses dépenses et recettes à moyen et long terme.

Par ailleurs, la commune pourra également être orientée vers un organisme tiers (CAUE) pour les projets s'inscrivant dans une démarche plus globale d'aménagement.

Lien avec le programme départemental de lutte contre le mal logement :

Lorsqu'un logement communal fait l'objet d'un signalement dans le cadre du programme départemental de lutte contre le mal logement : la commune est contactée par le Département qui propose une intervention de Soliha dans le cadre du dispositif d'aide aux logements communaux.

La commune dispose d'un mois pour se positionner.

- si la commune a répondu favorablement à la proposition, Soliha effectue la visite et rend son rapport. A compter du rendu, si des travaux sont nécessaires, la commune dispose de 3 mois pour les engager.

- si la commune n'a pas répondu à la proposition d'accompagnement ou qu'elle n'engage pas les travaux de remédiation, la situation est traitée dans le cadre du programme départemental de lutte contre le mal logement.

AIDES FINANCIÈRES POUR LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS COMMUNAUX

Nature des logements éligibles au dispositif :

1. Logements locatifs des communes qu'ils relèvent du domaine public ou privé, conventionnés ou non avec l'Etat, sous réserve que les loyers soient raisonnables.
Les logements confiés en mandat de gestion à un bailleur social sont éligibles. Les logements confiés par les communes à un bailleur social dans le cadre d'un bail emphytéotique ne sont pas considérés comme du logement communal, mais peuvent relever de l'aide à la rénovation des logements sociaux du Département.
2. Logements destinés à l'accueil temporaire ou transitoire de ménages en difficulté, qu'ils soient meublés ou non et productifs de revenus ou non (dans ce cas la commune peut louer le logement à une personne morale qui sous-loue aux ménages bénéficiaires).
3. Structures d'accueil collectives avec espaces communs partagés destinées à l'accueil temporaire ou transitoire de personnes en difficultés, de travailleurs saisonniers ou de personnes en perte d'autonomie.
4. Logements destinés à l'accueil des internes de médecine et des stagiaires de professions paramédicales dans le cadre de la lutte contre les déserts médicaux.

Les locaux autres réhabilités et restructurés en vue de créer des logements entrant dans l'une des catégories ci-dessus sont éligibles.

A l'exception des catégories de logement mentionnées au point 2, 3 et 4, les logements loués à une personne morale en vue de leur sous-location ne sont pas éligibles.

Le loyer raisonnable défini par la commune ne pourra dépasser les **plafonds du loyer intermédiaire (plafond PLI : Prêt Locatif Intermédiaire)** fixés annuellement par avis de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application des articles L. 353-1 et L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation



MODALITES D'INTERVENTION :

1. Améliorations simples :

Prix de revient par logement inférieur à 20 000 € - dont projets de rénovation ne nécessitant pas d'intervention sur la structure du bâtiment ou de réaménagement des espaces intérieurs : changement de composants (menuiseries, chauffage, rénovation des sols, peintures, isolation...) ou mise aux normes, ou remise en état.

Les travaux de mise aux normes des logements au regard de la réglementation décence et du règlement sanitaire départemental sont obligatoirement réalisés prioritairement lorsqu'ils sont nécessaires.

Les loyers proposés doivent être raisonnables et inférieurs aux plafonds du loyer intermédiaire PLI : Prêt Locatif Intermédiaire.

Dépenses éligibles : matériaux et main d'œuvre (sauf lorsque les travaux sont effectués par les employés communaux), frais annexes. Seuls les travaux affectés aux logements sont éligibles, une répartition au prorata des surfaces est possible en cas de mixité fonctionnelle dans le bâtiment.

Montant maximum de dépense éligible : 20 000 € TTC par logement.

Taux d'intervention :

- 10 % pour les communes dont l'indice de richesse est inférieur ou égal à 15
- 15 % pour les communes dont l'indice de richesse est compris entre 16 et 25
- 20 % pour les communes dont l'indice de richesse est supérieur ou égal à 26

2. Réhabilitations lourdes :

Prix de revient par logement supérieur ou égal à 20 000 €, dont projets de rénovation nécessitant une intervention sur l'aménagement intérieur des logements, des aspects patrimoniaux contraignants, ou restructuration de locaux existants en vue de créer des logements, ou une rénovation énergétique ambitieuse (isolation par l'extérieur notamment), rénovations complètes sans intervention sur la structure et isolation par l'extérieur lorsque le coût par logement est supérieur à 20 000 €.

Les travaux de mise aux normes des logements au regard de la réglementation décence et du règlement sanitaire départemental sont obligatoirement réalisés prioritairement lorsqu'ils sont nécessaires.

Les loyers proposés doivent être raisonnables et inférieurs aux plafonds du loyer intermédiaire PLI : Prêt Locatif Intermédiaire.



Pour bénéficier de ces aides, les communes devront s'engager dans une démarche d'éradication des passoires thermiques (logements classés E, F, G au DPE). Les logements subventionnés devront atteindre a minima la classe D ou par exception la classe E dans le cadre d'une réhabilitation par étape. Les réhabilitations par étape devront prioriser autant que possible les travaux d'isolation des parois opaques (murs, plafonds, planchers).

Dépenses éligibles : matériaux et main d'œuvre (sauf lorsque les travaux sont effectués par les employés communaux), frais de maîtrise d'œuvre et frais annexes. Seuls les travaux affectés aux logements sont éligibles, une répartition au prorata des surfaces est possible en cas de mixité fonctionnelle dans le bâtiment.

Montant maximum de dépense éligible : 60 000 € TTC par logement

Taux d'intervention :

- 10 % pour les communes dont l'indice de richesse est inférieur ou égal à 15
- 15 % pour les communes dont l'indice de richesse est compris entre 16 et 25
- 20 % pour les communes dont l'indice de richesse est supérieur ou égal à 26

Ces taux sont majorés de 5 % lorsque la commune a conclu un contrat de maîtrise d'œuvre (mission conception + marché de travaux + suivi de chantier).

3. Autonomie et lutte contre les déserts médicaux :

Le taux d'intervention pourra être majoré de 5 % pour l'aménagement de logements vides destinés à l'accueil de personnes en perte d'autonomie si des adaptations spécifiques sont prévues (et non éligibles en dotation territoriale) et pour des logements destinés à accompagner le dispositif de lutte contre les déserts médicaux (accueil des internes de médecine et stagiaires de professions paramédicales).

Dans ces deux cas, la commune devra justifier de la qualité des logements proposés après rénovation. L'opportunité d'une offre locative en direction des internes des professions médicales et paramédicales sera examinée en cohérence avec le dispositif Isère Médecins.

La commune justifiera également de l'attribution des logements à la demande de solde : si la personne logée correspond bien à l'objectif, la bonification est acquise, dans le cas contraire, le taux d'intervention est ramené à 10, 15 ou 20 % suivant l'indice de richesse de la commune.

Intervention pluriannuelle :

Pour tenir compte des capacités financières des communes, l'intervention sur un même logement est possible sur 3 années consécutives dans la limite du montant maximal de dépense éligible.

Les travaux suivants ne pourront pas faire l'objet d'une programmation pluriannuelle :

- mise aux normes concernant la décence et le règlement sanitaire départemental,
- adaptation à la perte d'autonomie.

MOYEN FINANCIERS

Les moyens financiers seront votés annuellement dans le cadre de la dotation départementale.

DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

- une lettre de demande et une demande de démarrage anticipé,
- dossier de demande simplifié – le prix de revient est présenté toutes taxes comprises,
- la fiche d'informations sur le projet de rénovation et les logements (dont la grille d'auto-évaluation de la décence à compléter obligatoirement pour les logements existants et occupés) - jointe en annexe,
- le plan de localisation des logements,
- la liste des travaux envisagés, les plans intérieurs en cas de restructuration,
- l'évaluation de la performance énergétique (Diagnostic de performance énergétique s'il existe),
- le mode de chauffage actuel et futur,
- le rapport de l'opérateur lorsque le logement a fait l'objet d'un accompagnement (Soliha, espace info énergie...),
- la répartition des travaux au prorata des surfaces en cas de mixité fonctionnelle.

Attention : Les demandes de subvention qui ne comporteront pas les travaux nécessaires au respect de la réglementation en vigueur ne seront pas recevables.

Paiement des subventions :

- le prix de revient définitif accompagné des factures ou d'un état des dépenses signé du comptable public,
- copie du bail ou de la convention d'occupation,
- DPE.