

Règlement d'intervention de l'Aide au développement et à la rénovation des logements communaux - délibération du Conseil communautaire du 28 juin 2021

Préambule

Ce dispositif d'aide de l'Agglomération s'inscrit dans l'action 5 du PLH 2021-2026 « Soutenir le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produits et de gamme de prix ».

Il répond à plusieurs objectifs du PLH 2021-2026 : amplifier la production de logements, développer l'offre locative de logements, lutter contre le patrimoine vacant ou inoccupé, et dégradé, saisir les opportunités foncières, lutter contre la précarité énergétique ...

Article 1 – Champ d'application du règlement

Ce dispositif est accessible à l'ensemble des communes qui engagent des travaux de réhabilitation de logements communaux existants ou de rénovation de bâtiments existants en vue de créer de nouveaux logements communaux, selon les critères définis au présent règlement.

Article 2 – Objectifs généraux de la subvention

Ce dispositif d'aide vise à :

- soutenir les communes dans leur volonté de rénover leur patrimoine et/ou de proposer une offre de logements complémentaire,
- conforter la production de logement locatif abordable sur le territoire de l'Agglomération,
- mobiliser, en priorité, les gisements fonciers disponibles (bâtiments existants) pour réaliser des projets habitat.

Article 3 - Enveloppe PLH et montant de la subvention

L'enveloppe disponible est de 180 000 € sur la durée du PLH 2021-2026.

L'aide de l'Agglomération finance les travaux à hauteur de 15 % du montant total HT, avec un plafonnement à 10 000 € par logement réhabilité ou nouvellement créé.

Un bonus de 1 000 € pourra être accordé en complément de cette subvention si l'opération est réalisée à partir de matériaux biosourcés (Annexe 1), et/ou d'énergies renouvelables (bois, géothermie, eau, ...).

L'aide pourra être mobilisée dans la limite d'un projet par commune, sauf dérogation sur la base du bilan à mi-parcours du PLH.

Article 4 – Critères d'éligibilité

L'éligibilité du dossier s'effectuera selon les critères suivants :

- mobiliser des bâtiments existants au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, à proximité des équipements et services existants,
- le projet doit être à un stade avancé de type Avant-Projet Définitif (APD) au moment du dépôt de la demande,
- les logements doivent être proposés à un loyer « abordable » : par un conventionnement avec l'Etat, une attestation du Maire. Les plafonds du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) constitueront un point de repère pour apprécier le caractère abordable,
- le projet doit tendre vers un niveau de performance énergétique Bâtiment à Basse Consommation (BBC) - Effinergie Rénovation (Annexe 2) pour le confort des locataires. Les travaux BBC doivent être réalisés de manière globale, en une seule fois.

Article 5 – Modalités de dépôt de la demande

- Le dossier de demande de subvention doit être adressé à :

Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud
Direction de l'Urbanisme et du Développement Territorial
14 rue Philippe Trinquet
21 200 BEAUNE

- Il sera composé des pièces et documents mentionnés ci-dessous :
 - une délibération du conseil municipal sollicitant l'aide de l'Agglomération et précisant le nombre de logements rénovés et/ou nouvellement créés,
 - une lettre de demande de subvention adressée au Président de l'Agglomération,
 - une note descriptive détaillant le projet :
 - objectif(s) du projet,
 - localisation / plan de situation,
 - date de construction et caractéristiques du ou des bâtiments existants,
 - affectation/destination initiale et état actuel du ou des bâtiments,
 - nombre de logements rénovés et/ou nouvellement créés,
 - typologie(s) actuelle(s) et future(s) (nombre de pièces),
 - niveau(x) de loyers pratiqué(s),
 - outil(s) réglementaire(s) de maîtrise du foncier envisagé(s),
 - niveau de performance énergétique atteint après travaux,
 - recours à matériaux biosourcés et/ou à des énergies renouvelables,
 - un plan cadastral et des plans du projet avec l'état actuel et projeté de l'intérieur des logements,
 - des photographie(s) du ou des logements communaux existants à réhabiliter ou du bâtiment à rénover pour la création de nouveaux logements communaux,
 - une étude thermique justifiant le niveau de performance atteint, et les matériaux utilisés,
 - le ou les Cahiers des Clauses Techniques Particulières (CCTP) pour les travaux,
 - une estimation définitive du coût prévisionnel des travaux,

- un budget définitif du projet précisant les aides publiques des différents partenaires sollicités (plan de financement),
- un calendrier de réalisation des travaux,
- tout document attestant du caractère abordable du loyer : attestation sur l'honneur du plafonnement du loyer par le représentant légal de la commune, copie du conventionnement...,
- un Relevé d'Identité Bancaire (RIB) de la commune.

Des compléments éventuels pourront être sollicités et le demandeur invité à présenter son projet à la Communauté d'Agglomération.

Article 6 – Modalités de versement

Le versement de l'aide sera conditionné à l'accord préalable du bureau communautaire.

La commune pourra demander un versement de l'aide en deux temps, selon le niveau d'avancement des travaux :

1. un acompte de la moitié du montant éligible sera versé à la réception des factures représentant 15 % du montant total des travaux HT,
2. le solde de l'aide à la réception de toutes les factures acquittées et certifiées, d'un récapitulatif visé par le comptable public et de la déclaration d'achèvement des travaux.

La commune devra indiquer son choix au moment du dépôt afin de permettre les inscriptions budgétaires correspondantes au niveau communautaire.

Le versement de l'aide sera également conditionné à la réception d'un justificatif précisant l'attribution des différentes aides publiques sollicitées.

Article 7 – Cumul des aides

L'aide de la Communauté d'Agglomération peut se cumuler avec d'autres subventions (Région, Conseil Départemental, DETR, DSIL, SICECO, ...) à condition que le taux d'aides publiques ne dépasse pas 80 % des dépenses éligibles TTC.

Le cas échéant, l'aide de l'Agglomération sera modulée en conséquence, voire refusée.

Article 8 – Annulation de la subvention

L'abandon ou l'exécution partielle du projet entraîne l'annulation du versement de l'aide, et le remboursement de l'acompte le cas échéant.

Article 9 – Engagements des bénéficiaires

La commune s'engage à conserver les logements communaux dans son patrimoine pendant 10 ans minimum à compter du versement de la subvention, au niveau de loyer égal ou équivalent à celui indiqué.

Article 10 – Visite des lieux

Pour tout projet bénéficiant de l'aide, la Communauté d'Agglomération sera en droit d'effectuer, avec la commune, une visite avant et après travaux.

Article 11 – Valorisation des projets subventionnés

Les projets subventionnés pourront faire l'objet d'une communication spécifique dans le cadre de la mise en œuvre des actions du PLH 2021-2026, afin de valoriser les projets et les acteurs impliqués et de contribuer à la construction d'une culture et d'une vision commune.

Par exemple, les projets subventionnés pourront :

- figurer dans un ou des ateliers thématiques organisés dans le cadre du PLH,
- apparaître sur le site internet de l'Agglomération et dans des supports de communication destinés au grand public,
- être pris en référence lors d'échanges avec des partenaires ou d'autres élus.

Annexe 1 : Mise en œuvre de matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés devront correspondre aux définitions de l'arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé ». Il s'agit notamment de fibres végétales telles que bois, chanvre, coton, lin, paille et ouate de cellulose et carton.

Annexe 2 : BBC-Effinergie Rénovation

Pour l'atteinte du niveau BBC-Effinergie Rénovation, les travaux devront respecter les règles techniques de la marque Effinergie.

➤ Lexique et méthode de calcul

La consommation énergétique (Cep) s'exprime en kilowattheures d'énergie primaire par m² de surface RT (SHON RT) et par an (kWh_{ep} / m².an). Les consommations énergétiques prises en compte sont celles de la réglementation thermique en vigueur, c'est-à-dire les consommations liées au chauffage, à l'Eau Chaude Sanitaire (ECS), aux auxiliaires de chauffage et de ventilation, à la climatisation et à l'éclairage.

Les consommations sont calculées conformément aux règles Th - C-E ex (rénovation).

➤ Exigences sur la consommation énergétique

L'objectif de consommation maximale en énergie primaire est fixé à 80 kWh_{ep}/m².an, modulé selon la zone climatique et l'altitude. Pour le territoire de l'Agglomération, ce Cep est de **96 kWh_{ep}/m².an**.

Les lots de travaux réalisés devront respecter les niveaux de performances minima suivants, sauf impossibilité technique justifiée :

- Toitures, combles, rampants, toitures terrasses : $R_{\text{paroi}} \geq 7,5 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
- Murs : $R_{\text{paroi}} \geq 4 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
- Plancher bas : $R_{\text{paroi}} \geq 3,5 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
- Fenêtres/portes : $U_w \leq 1,3 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$, $U_d \leq 1,5 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et traitement des embrasures obligatoires ($R_{\text{additionnel}} \geq 0,5 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$).

➤ Production locale d'électricité renouvelable

Cette consommation peut être majorée par la valeur de la production locale d'électricité renouvelable, dans une limite de 20 kWh kWhEP/m²/an pour les bâtiments à usage d'habitation.

➤ Émissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation conventionnelle d'énergie relative à l'usage du bâtiment doivent être inférieures ou égales à : 20 kgeq.CO₂ /m²/an.

➤ Perméabilité à l'air du bâtiment

Afin de garantir la pertinence du calcul conventionnel de consommation ainsi que la qualité globale du bâtiment rénové, les bâtiments doivent faire l'objet d'une mesure de la perméabilité à l'air exprimée en Q4Pa-surf et réalisée par un opérateur autorisé par le ministère en charge de la construction.

➤ Contrôle et mesures des systèmes de ventilation

Les contrôles et mesures des systèmes de ventilation (ventilation mécanique, naturelle ou hybride) sont recommandés et doivent être effectués par un(des) opérateur(s) indépendant(s) des acteurs de la rénovation.

➤ **Confort d'été**

La température intérieure conventionnelle atteinte en été du bâtiment doit respecter les exigences de l'article 12 de l'arrêté du 13 juin 2008.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, le facteur solaire des baies (menuiseries et occultations) après travaux doit être inférieur ou égal à des valeurs définies par la marque Effinergie, en fonction de leur exposition au bruit, de leur orientation et de leur inclinaison, de la zone climatique et de l'altitude.

➤ **Suivi des consommations**

Le maître d'ouvrage aura l'obligation de prévoir un dispositif de suivi des consommations. L'objectif de l'aide est de créer des références de bâtiments et d'en évaluer les performances.