

Règlement d'intervention de l'Aide pour la réalisation d'opérations d'habitat exemplaires - délibération du Conseil communautaire du 28 juin 2021

Préambule

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

Il répond à un objectif partagé et porté par les différents documents de planification de l'Agglomération (PLH, PCAET, SCoT ¹) : proposer une offre de logements diversifiée, de qualité, innovante et respectueuse de l'environnement.

Plus largement, cette aide vise à favoriser la réalisation d'opérations « exemplaires » démontrant la capacité du territoire à aménager son territoire de façon durable et vertueuse, et à proposer un cadre de vie de qualité.

Il s'agit de promouvoir une nouvelle manière d'habiter répondant aux grands enjeux de gestion économe, de lutte contre l'étalement urbain, de transition énergétique, de préservation des ressources, de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), de préservation des paysages et des territoires.

Article 1 – Champ d'application du règlement

Ce dispositif est accessible à l'ensemble des communes qui engagent des opérations d'habitat « exemplaires » d'après les critères définis au présent règlement.

Article 2 – Objectifs opérationnels de la subvention

Ce dispositif d'aide vise à :

- soutenir les communes dans leur volonté de développer des opérations d'habitat exemplaires,
- développer une production de logements diversifiée, qualitative et durable,
- mobiliser, en priorité, les gisements fonciers disponibles (terrains constructibles, bâtiments existants) pour réaliser des projets d'habitat.

Article 3 - Enveloppe PLH et montant de la subvention

L'enveloppe disponible est de 240 000 € sur la durée du PLH 2021-2026.

¹ Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

L'aide de l'Agglomération s'élève à 80 000 € maximum par projet.

Elle peut financer, au choix :

- tout ou partie des études préalables réalisées par un prestataire (hors études réglementaires liées au document d'urbanisme – PLU/carte communale), dans une limite de 20 000 €,
- les travaux.

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.

Le projet doit :

- mobiliser, en priorité, des terrains libres et/ou du bâti existant sur un foncier maîtrisé par la commune, au sein de l'enveloppe urbaine existante. En cas d'extension, les projets devront être en continuité du bâti existant,
- avoir fait l'objet d'études préalables et pré-opérationnelles permettant de vérifier et d'attester de la faisabilité du projet en phase de réalisation de travaux,
- respecter les orientations du PCAET et du SCoT (notamment en matière de densité de logements),
- s'inscrire dans une stratégie globale d'aménagement et de développement de la commune, par exemple du centre-ville ou du centre-bourg,
- être bien inséré dans son environnement urbain immédiat d'un point de vue architectural (forme, volume, hauteur, valorisation du patrimoine bâti, cohérence architecturale, ...), urbanistique (implantation du bâti, gestion des vis-à-vis, accès, transition entre le bâti et les espaces publics, ...) et paysager (prise en compte de la topographie du site, préservation du patrimoine naturel existant, transitions, ...),
- traiter les problématiques environnementales : trame verte et bleue, gestion de l'eau, des déchets et des risques, utilisation des ressources locales, mobilités décarbonées, emploi de matériaux biosourcés (Annexe 2) et recours à des énergies renouvelables (bois, géothermie, eau,...) dans les travaux,
 - o atteindre une sobriété énergétique dans la rénovation de bâtiments existants pour le confort des résidents : à minima le niveau BBC - Effinergie Rénovation (Annexe 1). Les travaux BBC doivent être réalisés de manière globale, en une seule fois.
- proposer une mixité en matière de logements qui permette de répondre en priorité aux besoins des publics cibles du PLH (jeunes actifs, étudiants et alternants, saisonniers, publics fragiles, familles monoparentales ou recomposées, seniors, ...) : typologie de logements (petites et grandes typologies en priorité), formes, niveaux de loyers, adaptation au handicap et à la perte de mobilité,
 - o intégrer une part significative de Logement Locatif Social (LLS) ou communal à un loyer « abordable ». 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.
- proposer une conduite de projet associant les acteurs locaux (gouvernance, pilotage, ...).

Le conseil amont du CAUE, ou la consultation des services de l'ABF, pourrait utilement être sollicité dans les domaines de l'architecture, du patrimoine, de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement, afin d'aboutir à un projet qualitatif et durable.

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 la Communauté d'Agglomération,
 - une lettre de demande de subvention adressée au Président de la Communauté d'Agglomération, précisant le souhait de financement de la commune (études et/ou travaux),
 - une note descriptive précisant les intentions de la commune,
 - objectifs,
 - localisation / plan de situation,
 - affectation/destination initiale et état actuel du ou des bâtiments, ou du ou des terrains,
 - principales dispositions d'urbanisme applicables (PLU ou autre), notamment si le projet est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
 - stratégie globale d'aménagement et de développement dans laquelle s'inscrit le projet,
 - programme de logements envisagé,
 - outil(s) réglementaire(s) de maîtrise du foncier envisagé(s),
 - photographie(s) de l'existant permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement,
 - conduite de projet envisagée,
 - échéances du projet envisagées,
 - un Relevé d'Identité Bancaire (RIB) de la commune.

Lorsque que l'aide est sollicitée au titre et en phase des études préalables, en amont de la maîtrise d'œuvre travaux, la commune devra également fournir :

- un engagement à associer la Communauté d'Agglomération à la rédaction du cahier des charges des études et à respecter les critères définis par le présent règlement.

Pour rappel ces études en amont, visent à finaliser le programme d'opération, d'esquisser l'organisation urbaine du site, d'en évaluer les coûts et d'étudier la procédure opérationnelle adaptée. Elles s'inscrivent dans un objectif d'aide à la décision et doivent permettre à la commune de faire ses choix en ayant une parfaite connaissance du contexte, des enjeux et contraintes de chaque solution.

Lorsque que l'aide est sollicitée au titre et en phase de réalisation des travaux, la commune devra également fournir :

- une copie des études réalisées permettant de vérifier la faisabilité du projet et sa qualité au regard des critères du présent règlement,
- les détails du projet : plan masse, intérieur des logements, façade(s), coupe(s)...
- une note descriptive détaillant le projet :
 - programme de logements : part de LLS/logements communaux, nombre de logements, typologie(s), forme(s), public(s) cible(s), niveau(x) de loyers pratiqués,
 - choix en matière d'insertion urbaine, architecturale, paysagère, environnementale, et de traitement des problématiques environnementales (continuités écologiques, gestion de l'eau et des déchets, utilisation des ressources locales, mobilités décarbonées, performance énergétique, emploi de matériaux biosourcés et d'énergies renouvelables, ...).
- des photographies, et si possible projections (montage 3D, image(s) de synthèse) permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement,
- 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 et obtenues,
- un calendrier de réalisation de l'opération,
- une étude thermique justifiant le niveau de performance atteint, et précisant les matériaux utilisés,
- tout document attestant du caractère abordable du loyer des logements proposés : attestation sur l'honneur du plafonnement du loyer par le représentant légal de la commune, copie du conventionnement...

Des compléments éventuels pourront être sollicités et la commune invitée 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 et à la signature d'une convention entre la Communauté d'Agglomération et la commune bénéficiaire.

La commune pourra demander un versement de l'aide en deux temps :

- dans un premier temps, pour la participation de tout ou partie des études préalables, dans une limite de 20 000 €,
- dans un second temps, au titre des travaux (restant de l'enveloppe maximale de l'aide accordée et non consommée au titre des études préalables).

L'aide sera versée sur présentation des justificatifs complémentaires suivants :

1. Participation au titre des études préalables :

- Justificatif(s) des dépenses engagées (factures),
- Etat récapitulatif des dépenses approuvées par l'agent comptable,

- Engagement sur l'honneur du représentant légal de la commune à finaliser l'opération en respectant les critères définis dans le présent règlement.

2. Participation au titre des travaux :

- Justificatif(s) des dépenses engagées (factures),
- Etat récapitulatif des dépenses approuvées par l'agent comptable,

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...) 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, l'exécution partielle des études et des travaux ou le non-respect in fine des critères d'éligibilité entraîne l'annulation du versement de l'aide, et le remboursement des sommes engagées le cas échéant.

Article 9 – Engagements des bénéficiaires

Le bénéficiaire s'engage à associer étroitement la Communauté d'Agglomération dans l'élaboration et l'avancement du projet, des études préalables et pré-opérationnelles à la livraison des travaux.

Si le programme de logements comprend des logements communaux, la commune s'engage à les conserver 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 opérations d'habitat exemplaires

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 : 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.

Annexe 2 : 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.