

Communauté Urbaine Caen la mer

PLH 2019-2024 - Règlement des aides financières à la « rénovation du parc social en matière de performance énergétique et d'adaptation au vieillissement et au handicap ».

La Communauté urbaine Caen la mer, dans le cadre de sa compétence en matière de politique de l'habitat, et notamment son Programme Local de l'Habitat 2019-2024, adopté en conseil communautaire du 30 janvier 2020, accompagne financièrement un certain nombre d'axes de cette politique afin de favoriser le développement sur son territoire, d'une offre de logements diversifiée et de qualité.

Art 1 - OBJECTIF DE LA REHABILITATION DU PARC DE LLS

Conformément au PLH 2019-2024 et notamment :

- à l'orientation 2 « *veiller à l'attractivité et la qualité du parc existant* » et la fiche action 2.4 « *poursuivre la réhabilitation du parc social* »
- à l'orientation 3 « *proposer des logements adaptés aux habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels* » et la fiche action 3.5 « *adapter le parc existant au vieillissement et au handicap et faire évoluer l'offre nouvelle en conséquence* ».

Le dispositif d'aide à la réhabilitation du parc locatif social vise ainsi à prendre en compte les politiques transversales de Caen la mer et répondre aux principes et objectifs suivants :

- Amplifier la rénovation énergétique du parc existant et répondre à l'objectif global de rénovation
- Optimiser le niveau des charges des locataires du parc social
- Adapter le parc locatif social au vieillissement et au handicap
- Privilégier le chauffage collectif et le raccordement aux réseaux de chaleur, publics sous maîtrise d'ouvrage Caen la mer.

Le Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) de Caen la Mer et notamment son orientation n°1 « *Atténuer les activités humaines sur la qualité de l'air et sa teneur en gaz à effet de serre (GES)* » et sa fiche action n°1.1.1 « *Aller vers des bâtiments mieux conçus et plus efficaces sur le plan énergétique* » formule l'objectif de rénover au niveau BBC l'intégralité du parc de logements locatifs sociaux à l'horizon 2050.

Le Schéma Directeur de l'Energie de Caen la Mer prévoit quant à lui la réhabilitation, au label BBC rénovation, de 700 lgts sociaux par an.

Art 2 – CHAMP D'APPLICATION

Le soutien à la rénovation en vue de l'amélioration de la performance énergétique et l'adaptation au vieillissement et au handicap du parc de logements défini dans le présent règlement concerne exclusivement le parc locatif social (LLS).

Ce dispositif d'aide concerne les bailleurs sociaux qui assurent la maîtrise d'ouvrage d'opérations de rénovation thermique et d'adaptation au vieillissement et au handicap de logements locatifs sociaux éligibles.

Art 3 – MODALITES DE CALCUL DE LA SUBVENTION :

Dans la limite de l'enveloppe financière pluriannuelle correspondante, la subvention est attribuée selon le calcul suivant :

Label BBC rénovation 2024	4 000 € par logement
Label BBC rénovation 2024 - première étape*	3 000 € par logement
Adaptation vieillissement et handicap Forfait parties communes	500 € par logement plafonné à 10% du montant des travaux HT d'accessibilité**

*ou pour les projets répondant au label BBC au sens de l'arrêté du 29 septembre 2009 et pour lesquels un dossier de certification est déposé avant le 31/12/2023

**l'assiette de calcul comprend l'ensemble des travaux nécessaires à l'accessibilité du bâtiment

Art 4 - CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION :

Pour être éligible à la subvention l'opération devra nécessairement remplir les conditions suivantes :

1. L'opération doit être labellisée « BBC Rénovation 2024 » ou « BBC Rénovation 2024 - première étape ». (cf. arrêté du 3 octobre 2023 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label prévu à l'article R.171-7 du code de la construction et de l'habitation). Ce label énergétique sera certifié par l'un des organismes certificateurs reconnus par l'Etat et accrédités par le COFRAC (notamment : Cerqual, Promotélec, Prestaterra).

2. Pour les projets labellisés BBC rénovation 2024, une étude thermique avant travaux avec mise à jour après travaux devra montrer :

- Consommation d'énergie primaire : un gain minimum de 100 kWh par m²/an d'énergie primaire (5 usages réglementaires) pour les projets visant le label BBC rénovation 2024,

3. Les travaux devront générer une diminution du couple loyer/charges. Une note sur l'impact social des travaux de réhabilitation devra être produite afin de mesurer les effets de la rénovation énergétique sur le niveau des loyers et charges (évolution des loyers, partage des économies de charges...). Cette note s'appuiera sur les études thermiques faites et devra démontrer une réduction minimum du couple loyer/charges après travaux.

4. Clauses sociales d'insertion par l'activité économique.

Les bailleurs, maîtres d'ouvrage, devront introduire dans leurs marchés de travaux, un volume minimal de 5% d'heures de travail réservé à l'insertion professionnelle des publics en difficulté d'insertion (sauf cas exceptionnel lié à la conjoncture économique, après avis de CALMEC). Cette clause s'applique pour toutes les opérations de réhabilitation faisant l'objet d'une subvention. Ce volume d'heures est calculé à partir du montant prévisionnel des travaux (HT, hors opération d'ingénierie et hors coût de maîtrise d'œuvre) auxquels sont appliqués une moyenne de 25% du coût affecté à la main d'œuvre et un coût horaire chargé de 30€.

L'assistance à la mise en œuvre de ces clauses sera assurée par CALMEC dans le cadre de sa mission d'assistance à la mise en œuvre de la clause sociale d'insertion par l'activité économique.

Une subvention complémentaire sera apportée aux opérations globales de réhabilitation thermique qui intègrent un volet sur l'adaptation au vieillissement et au handicap. Pour être éligible à cette subvention complémentaire, l'opération devra remplir la condition suivante :

- **l'opération devra prévoir des travaux d'accessibilité et d'adaptation au vieillissement et/ou handicap.** Une note devra décrire les travaux d'accessibilité sur les parties communes, les coûts (HT et TTC) Les travaux devront assurer l'accessibilité au logement depuis l'extérieur du bâtiment jusqu'au logement.

Art 5 – MODALITE D'EXAMEN DES DOSSIERS ET CONDITION DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION :

Art 5 – 1 règlement applicable pour le calcul de la subvention :

Le règlement applicable à toute demande de subvention est celui en vigueur à la date à laquelle la convention est signée. Le présent règlement sera donc applicable aux demandes de subvention qui donneront lieu à une convention postérieure à la date à laquelle la présente délibération est rendue exécutoire.

Art 5 – 2 procédure d'instruction :

L'examen du dossier de demande de subvention est conditionné par la production des documents constitutifs du dossier.

Liste des pièces à fournir :

- demande écrite du bailleur social sollicitant la participation de la communauté urbaine de Caen la mer ;
- plan de financement détaillé (dépenses par poste HT et TTC, fonds propres, emprunts, subventions, CEE et exonération TFPB...) ;
- descriptif de l'opération comprenant notamment les éléments permettant d'apprécier les caractéristiques de l'opération (niveau de performance énergétique recherché, nombre de logements, nature des travaux, intégration du projet)
- comparaison avant et après travaux des loyers et niveaux de charges avec notamment une étude sur l'impact social des travaux de rénovation afin de mesurer les effets de la rénovation énergétique sur le niveau des loyers et charges (évolution des loyers, partage des économies de charges...). Cette étude devra démontrer une réduction minimum du couple loyer/charges après travaux.
- pour les opérations qui intègrent un volet sur l'adaptation au vieillissement et handicap : une note de présentation des travaux d'accessibilité et d'adaptation (travaux sur parties communes, coûts HT et TTC,). Les travaux devront assurer l'accessibilité au logement depuis l'extérieur du bâtiment jusqu'au logement.
- plan de situation et plan masse avec indication des opérations pour lesquelles le financement est sollicité ;
- Synthèse du diagnostic de performance énergétique (DPE) initial et final ;
- Demande de certification et label énergétique obtenu ;
- Engagement de mise en œuvre de la clause d'insertion sociale par l'activité économique

Art 5 - 3 procédure d'attribution :

La procédure d'examen des demandes de subventions s'établit comme suit :

Une fois le dossier instruit conformément au règlement, Caen la mer conclura avec chaque bailleur une convention précisant l'objet, les obligations du bénéficiaire, l'engagement de Caen la mer, les pièces à fournir, les conditions et modalités de versement. Cette convention sera signée entre les deux partenaires (Communauté Urbaine et bailleur social).

Art 5 - 4 Versement de la subvention :

Le versement s'effectue sur demande écrite et sur présentation des pièces suivantes :

- déclaration d'achèvement de chantier,
- du certificat attestant du niveau de performance énergétique atteint,
- de l'attestation de mise en œuvre de la clause sociale d'insertion par l'activité économique sur l'opération (fournie par CALMEC)
- de l'étude thermique avant travaux avec mise à jour après travaux montrant un gain minimum de 100 kWh par m²/an d'énergie primaire (5 usages réglementaires) pour les projets visant le label BBC rénovation 2024 uniquement,
- d'une attestation sur l'honneur, établie par le bailleur social, de la conformité au projet financé (notamment la réalisation des travaux sur l'accessibilité si l'opération intègre un volet adaptation au vieillissement et handicap).

Un acompte de 50% pourra être versé sur demande expresse et sur présentation de l'ordre de service de commencement des travaux. Le solde de 50% sera versé sur présentation des pièces énoncées ci-dessus.

La Communauté urbaine se réserve la possibilité de contrôler cette conformité et en cas de non-respect de réclamer la restitution des sommes indûment perçues.