

**Règlement d'attribution des aides de Saint Marcellin Vercors Isère  
communauté  
Réhabilitation des logements communaux**

**Avril 2022**

## Préambule

Le volet habitat du projet de territoire valant Programme Local de l'Habitat de Saint Marcellin Vercors Isère Communauté a été approuvé le 20 février 2020.

Il s'articule autour de 4 grandes orientations principales qui sont :

- Orienter le développement de l'offre nouvelle vers les besoins en logements identifiés, en terme de prix, de typologie, de formes urbaines, de qualité, de localisation ;
- Renforcer l'attractivité du territoire en proposant une offre en logement diversifiée et de qualité ;
- Répondre aux besoins en logement et hébergement des ménages, notamment des ménages les plus fragiles, des publics jeunes, des personnes vieillissantes et/ou en perte d'autonomie ;
- Porter une politique de l'habitat dynamique et transversales à l'échelle intercommunale : suivre, partager et anticiper les besoins en logement.

Le parc communal est un parc ancien, difficile à exploiter, qui présente souvent des problématiques fortes (problèmes d'accessibilité, de mise aux normes, de vétusté, contraintes patrimoniales, contraintes de gestion...)

La vacance des logements communaux est en général assez élevée. Les logements communaux représentent un enjeu qualitatif et quantitatif, tant pour les communes disposant d'un parc que pour les intercommunalités qui conduisent des politiques de l'habitat (hébergement d'urgence, hébergement adapté aux personnes vieillissantes...)

Ce parc existant à réhabiliter est également une charge pour les communes.

Il existe en Isère une pluralité d'acteurs pour accompagner les communes dans la rénovation et la gestion de leur patrimoine. Saint Marcellin Vercors Isère Communauté dans le cadre de sa convention cadre avec l'AGEDEN propose déjà la mise en place d'une ingénierie pour aider les communes à la mise en œuvre des opérations de réhabilitation ou d'énergie renouvelable.

Le Département de l'Isère a mis en place une aide à la rénovation des logements communaux en 2017 (ainsi qu'une ingénierie via SOLIHA pour l'aide à la décision des communes)

Il est proposé de se caler sur les modalités d'octroi du Département

Le présent règlement, adopté par délibération du bureau exécutif du 29 juin 2022 a pour objet de présenter les modalités de cette aide.

## Article 1. Objectif

Ce dispositif d'aide vise à soutenir les communes dans les projets de réhabilitation des logements communaux ou la transformation de bâtiments communaux en logement (logement appartenant au domaine privé ou public de la commune).

Les travaux de rénovation des logements appartenant aux organismes HLM sont exclus de ce dispositif.

## Article 2. Contexte

Les logements avec une forte consommation d'énergie, appelés « passoires thermiques », vont être interdits à la location à partir de 2023.

Le seuil maximal de consommation d'énergie finale d'un logement sera fixé à 450 kWh/m<sup>2</sup> à compter du 1er janvier 2023 pour la France métropolitaine.

Le critère de performance énergétique (DPE), qui établit si un logement est décent, a été modifié en ce sens par un décret paru au Journal officiel le 13 janvier 2021.

Autrement dit, à compter du 1er janvier 2023, un logement sera qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...), estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par mètre carré et par an, sera inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>.

Les logements concernés (90 000 au total, dont 70 000 privés) ne pourront alors plus être proposés à la location, passée cette échéance.

## Article 3. Nature des logements éligibles

Quelque soit la gestion proposée, il convient que les logements / bâtiment transformés appartiennent aux communes depuis plus de 10 ans : domaine public ou privé.

**Les projets seront au préalable étudiés, le bilan financier de l'opération envisagée devra montrer la stricte nécessité de l'aide dans le but de finaliser l'opération.**

### Conditions d'éligibilité des projets :

- Les dossiers devront être déposés très en amont du projet et à minima avant la signature des devis pour permettre un échange avec le comité technique.
- Les travaux devront être terminés dans les deux ans qui suivent la signature de la convention d'aide financière ou la notification de l'aide.
- Les projets de travaux doivent être ambitieux. De simple travaux de peinture ne sont pas éligibles.
  - o Projet de rénovation thermique
  - o Projet d'habitat inclusif, partagé...

### Les logements bénéficiaires de ce dispositif :

- Les logements existants et les biens faisant l'objet d'une transformation d'usage en logement, en vue de travaux réalisés par les collectivités de Saint Marcellin Vercors Isère Communauté
- Les logements concernés devront bénéficier d'un montant de loyer au maximum égal au plafond défini pour le parc social (Loyer PLS – Prêt locatif social)
- **Les rénovations simple devront comporter au moins 2 postes de travaux dont un poste sur l'enveloppe (mur, toiture, plancher, menuiseries)**  
**Les rénovations lourde, minimum 3 postes de travaux seront exigés dont deux sur l'enveloppe (mur, toiture, plancher, menuiseries).**

#### Usage des logements éligibles

- Logements locatifs des communes, qu'ils relèvent du domaine public ou privé conventionnés ou non avec l'Etat, sous réserve que les loyers soient maîtrisés (loyers abordables et inférieurs aux loyers de marchés constatés à proximité)
- Logements destinés à l'accueil temporaire ou transitoire de ménages en difficulté, qu'ils soient meublés ou non et productifs de revenus ou non
- Structures d'accueil collectives avec espaces communs partagés destinées à l'accueil temporaire ou transitoire de personnes en difficultés, de travailleurs saisonniers ou de personne en perte d'autonomie (type structure d'habitat inclusif)
- Logements destinés à l'accueil des internes de médecine et les stagiaires de professions paramédicales dans le cadre de la lutte contre les déserts médicaux
- Locaux autres réhabilités et restructurés en vue de créer des logements entrant dans l'une des catégories ci-dessus.
- Solutions de logement regroupé non médicalisé pour personnes âgées (type MARPA)

#### Article 4. Modalités d'intervention

##### **Les travaux de mise aux normes des logements au regard de la réglementation décence et du règlement sanitaire départemental sont réalisés en priorité.**

Lorsqu'il existe une pluralité d'usage sur un bâtiment, seuls les travaux pour les logements sont subventionnables.

Au regard de la loi Climat et résilience, il est proposé de mettre en place deux types d'aides selon le type de travaux réalisés :

##### **Pour les améliorations « simples » :**

Réalisation de travaux comportant minimum 2 postes de travaux dont un sur l'enveloppe (mur, toiture, plancher, menuiserie)

Changement de composants : menuiseries, chauffage, VMC, isolation intérieure, mise aux normes

- montant des travaux maximum de 20 000 € TTC par logement
- Taux d'intervention : 2 500 € / logement
- Dans une limite de 6 logements créés ou réhabilités par opération

Dans le cas de l'utilisation de matériaux bio sourcé, une bonification de 1 500 € par logement sera octroyée.

##### **Pour les rénovations lourdes :**

A savoir les projets de rénovation nécessitant une rénovation énergétique ambitieuse (isolation par l'extérieure), rénovation complète, aspects patrimoniaux contraignants ou mise en accessibilité

Réalisation de travaux comportant minimum 3 postes de travaux dont 2 sur l'enveloppe (mur, toiture, plancher, menuiserie)

- montant des travaux minimum de 20 000 € TTC par logement et montant des travaux plafonné à 40 000 € TTC par logement
- Taux d'intervention : 4 000 €
- Dans une limite de 6 logements créés ou réhabilités par opération

Dans le cas de l'utilisation de matériaux bio sourcé, une bonification de 1 500 € par logement sera octroyée.

**Valeur de référence à respecter :**

Détail poste de dépenses principaux	Valeur de référence
Toiture	$R \geq 8 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
Murs	$R \geq 4 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
Planchers	$R \geq 4 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$ (2.8 $\text{m}^2.\text{K}/\text{W}$ sur vide sanitaire)
Fenêtres	$U_w$ (menuiseries + vitrages) $\leq 1.5 \text{ W}/\text{m}^2\text{°C}$
Ventilation	A prévoir si isolation des murs et changement des menuiseries
Chauffage	Si des travaux d'isolation sont entrepris, reprise régulation.
Autres	

**Article 5. Comité d'agrément technique et financier**

Un comité technique se réunira pour étudier les projets en amont et valider le montant de l'aide allouée : constitué de l'AGEDEN et de Saint Marcellin Vercors Isère Communauté – technique et vice président à l'habitat

**Article 6. Modalité de versement de l'aide**

Saint Marcellin Vercors Isère Communauté informera la commune, par notification, du montant d'aide alloué.

Les aides aux travaux seront payées sur présentation d'un justificatif de réalisation des travaux

**En cas de modification des travaux réalisés, du montant des autres aides perçues, du budget global de l'opération, ou d'abandon du projet, la commune devra impérativement en informer Saint Marcellin Vercors Isère Communauté dès que possible afin d'ajuster le montant de l'aide allouée.**