



VICHYCOMMUNAUTÉ

**REGLEMENT D'APPLICATION
DES AIDES
DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
(2020-2025)**

Le présent règlement d'application a été établi sur la base du Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par l'agglomération de Vichy Communauté le 05 décembre 2019 pour la période 2020-2025.

Il précise les opérations et les travaux financés par la communauté d'agglomération en matière d'habitat (les conditions d'attribution, les publics bénéficiaires, le montant et les plafonds de subvention...).

Principes d'intervention.

Les financements de la communauté d'agglomération prennent la forme de **subventions et/ou de garanties d'emprunt**.

Ils s'inscrivent dans la stratégie territoriale de redynamisation et de revitalisation des centres villes et des centres bourgs.

Les opérations financées par l'agglomération doivent ainsi être situées dans le **périmètre de centralité de la commune** constituant le socle :

- Soit d'un contrat de redynamisation de centre-ville et de centre-bourg.
- Soit d'un programme « ACTION CŒUR DE VILLE » ou « PETITES VILLES DE DEMAIN ».

Les immeubles doivent être affectés à **un usage final d'habitation en résidence principale**, ou à un **usage mixte d'habitation** avec à titre accessoire des commerces, des activités ou des services.

Les bénéficiaires (personnes physiques ou personnes morales) sont les maîtres d'ouvrage des opérations financées.

Le financement d'une opération n'est jamais de droit et doit faire l'objet d'une décision d'octroi par la communauté d'agglomération au regard de l'éligibilité du projet, et dans la limite des crédits inscrits au budget.

En cas de factures inférieures aux devis initiaux, le montant de l'aide est automatiquement ajusté à la dépense réellement effectuée. En revanche, la subvention ne peut pas être réévaluée à la hausse dans le cas inverse, même lorsque le plafond n'est pas atteint.

Les décisions d'attribution de subvention sont données au président qui a reçu délégation.

L'attribution de subvention a une **durée de validité comprise entre douze et trente-six mois** à compter de la décision favorable d'attribution notifiée au demandeur. En cas d'aléas circonstanciés, elle peut toutefois être prolongée de six mois.

Les travaux **ne doivent pas avoir commencés avant le dépôt du dossier de demande de subvention** auprès de Vichy Communauté, sauf cas spécifique expressément justifié.

SOMMAIRE

FICHE 1 - Rénovation du parc privé.

FICHE 2 – Ravalement de façades.

FICHE 3 – Réhabilitation d'un logement vacant.

FICHE 4 – Accession à la propriété dans l'ancien.

FICHE 5 – Fonds d'aide au recyclage foncier.

FICHE 6 – Logement social.

RENOVATION DU PARC PRIVE

Le dispositif d'aides à la rénovation du parc privé est encadré par les conventions relatives aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) **adoptées par délibération N°45 et 46 du conseil communautaire du 05 décembre 2019.**

Les aides octroyées par Vichy Communauté dans ce cadre portent sur les travaux :

- De rénovation énergétique.
- D'autonomie de la personne.
- De réhabilitation d'un logement dégradé et/ou vacant.
- De lutte contre l'habitat indigne.
- De développement du logement conventionné.

Bénéficiaires :

- L'ensemble des publics éligibles aux subventions de l'ANAH visés par l'article R321-12 du code de la construction et de l'habitation, et plus particulièrement :
 - o Les propriétaires occupants modestes et très modestes.
 - o Les propriétaires bailleurs.
 - o Les syndicats de copropriétés.

Montant des aides :

Les montants de subvention de Vichy Communauté sont définis dans les conventions OPAH adoptées par délibération du conseil communautaire du 05 décembre 2019, et modifiées par avenant N°1 adopté par délibération N°24 du 13 février 2020.

RAVALEMENT DE FACADES

La délibération N°58 du conseil communautaire du 08 juillet 2021 abroge la délibération N°48 du conseil communautaire du 20 septembre 2018.

L'aide au ravalement de façades s'inscrit dans le cadre de la stratégie de redynamisation des centres-villes et des centres bourgs.

Le dispositif a vocation à accompagner les propriétaires dans leurs travaux de restauration ou de conservation du patrimoine bâti dans la chair des communes.

L'aide s'adresse :

- aux propriétaires privés occupants.
- aux propriétaires privés bailleurs.
- aux syndicats de copropriétés.

Pour pouvoir bénéficier de l'aide, le projet doit remplir deux conditions essentielles concernant :

- La localisation de l'immeuble.
- Et la nature des travaux.

❖ **Périmètre d'application du dispositif :**

D'une part, l'immeuble doit être situé :

- dans le centre-ville ou le centre-bourg de la commune, conformément au périmètre de centralité arrêté par délibération du conseil municipal.

S'agissant des communes de Vichy et de Billy,

- dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

D'autre part, les façades et les pignons doivent être visibles depuis l'espace public.

❖ **Travaux subventionnables :**

L'aide concerne les immeubles d'habitation (individuels et collectifs).

Sont subventionnés les travaux de restauration de l'ensemble de la façade et/ou pignon d'un immeuble. La restauration s'entend depuis l'entretien des chéneaux jusqu'au nettoyage de muret sur rue.

Les travaux portant sur les devantures commerciales, les locaux d'activités tertiaires ou autres annexes situées en rez-de-chaussée, peuvent être financés dès lors qu'ils font partie intégrante d'un immeuble d'habitation, et qu'ils relèvent d'un projet global de ravalement de façade.

Peuvent également être inclus dans l'assiette de travaux, la restauration ou la restitution des éléments de décor, d'ornement, de ferronnerie, de muret de clôture, de porte de garage ou autre annexe, à condition toujours de participer à un projet d'ensemble de ravalement de façades. Autrement dit, les travaux isolés ne sont pas subventionnés, sauf cas particuliers.

En revanche, l'aide ne prend pas en compte le remplacement des menuiseries.

Nature des travaux éligibles :

- **La réfection du corps d'enduit défectueux après décrépiage.** L'enduit sera respectueux et adapté aux maçonneries supports permettant leur bonne perspiration et respecter le DTU 26.1. L'enduit traditionnel à la chaux naturelle sera privilégié pour les immeubles patrimoniaux, ainsi que l'enduit plâtre selon l'enduit et dispositif d'origine. Dès lors que le bâtiment est construit avec des matériaux traditionnels, le ciment est proscrit. Les travaux de maçonnerie en réparation/restitution et de remise en valeur architecturale.
- **La remise en peinture après nettoyage des façades.** Le décapage et la préparation seront adaptés aux supports permettant la bonne perspiration des maçonneries traditionnelles. Dès lors que le bâtiment est construit avec des techniques anciennes, le DTU 42.1 ne s'applique pas. La remise en peinture s'effectuera avec des peintures minérales ou badigeons de chaux naturelle. Les produits filmogènes de type pliolite, peinture organo-minéral, semi-épais, imperméabilisant ne sont pas subventionnés.
- **Pour les immeubles en pierres :** nettoyage, hydro gommage à faible pression et restauration des pierres et de leurs joints, ainsi que des balustres, sculptures ou autres éléments de décors et les restitutions nécessaires.
- Pour les façades sans modénature ni caractère patrimonial, les **travaux d'isolation thermique par l'extérieur** assurant l'étanchéité des façades et améliorant significativement la performance énergétique globale du logement.
- **Peintures des menuiseries, ferronneries, débords de toiture et décors architecturaux,** lorsqu'ils sont prévus avec la réfection complète des façades.

- **Les travaux de zinguerie** : remplacement des gouttières et des descentes d'eaux pluviales, lorsqu'ils sont prévus avec la réfection complète des façades.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels agréés.

NB : Les peintures et les enduits imperméabilisants ne sont pas subventionnés.

◆ **Sur les communes de Vichy et de Billy**, les travaux réalisés doivent être conçus en cohérence avec la qualité architecturale du bâti et dans le respect strict des règles d'urbanisme et du règlement du Site Patrimonial Remarquable (remplaçant la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysage).

Les travaux annexes sont éligibles à condition qu'ils soient visibles de la rue, complémentaires au ravalement général de la façade et dans la mesure où la façade est traitée dans son intégralité :

- la restauration, le nettoyage et la remise en peinture des dispositifs de fermeture : portes, fenêtres, volets, persiennes, portes de garage, avancées de toit;
- la restauration, le nettoyage et la remise en peinture des dispositifs de protection : barres d'appui, gardes- corps, balcons...
- le déplacement ou la suppression de coffrets de branchement et des arrivées de lignes sur façade.

Les éléments dévalorisants de la façade pourront être à reprendre sur préconisations éventuelles de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les travaux suivants sont éligibles à la subvention pour la restauration des devantures commerciales dès lors qu'ils sont inclus dans la réfection ou la rénovation de la façade de l'immeuble dans son ensemble :

- restauration extérieure de la façade commerciale (menuiseries, ferronneries, pierre de taille ...),
- création d'une devanture bois en restitution d'un modèle ancien.
- mise aux normes d'accessibilité PMR du commerce,
- création d'une entrée indépendante pour accès au logement au-dessus du commerce.

Il est précisé que les travaux ne doivent pas avoir commencés avant :

1/ l'octroi de l'autorisation d'urbanisme délivrée par le Maire et, le cas échéant, avant d'avoir obtenu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou de la Conservation Régionale pour les travaux sur monuments historiques.

2/ la notification de subvention.

❖ **Montant de l'aide :**

L'aide est financée à parts égales par la communauté d'agglomération et par la commune, dans les conditions suivantes :

- Taux de subvention de 20% du montant des travaux subventionnables plafonné à 10 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments situés dans le périmètre de centralité défini par la commune dans le cadre de la politique de redynamisation des cœurs de ville et des centres-bourgs.

Régime particulier pour les immeubles situés :

1. dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Vichy et de Billy :

- Taux de subvention de 20% du montant des travaux subventionnables plafonné à 15 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments répertoriés dans le Plan de règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) comme :
 - Immeuble ou partie d'immeuble classé(e) au titre des Monuments Historiques
 - Immeuble exceptionnel.
 - Immeuble remarquable.

Pour les projets soumis au label de la Fondation du Patrimoine, l'aide des collectivités est déplafonnée pour atteindre 20% du montant TTC des travaux, afin de permettre au maître d'ouvrage de bénéficier d'une défiscalisation à hauteur de 100% du montant TTC des travaux (cf encadré ci-après).

- Taux de subvention de 20% du montant des travaux subventionnables plafonné à 12 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments répertoriés dans le Plan de règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) comme :
 - immeuble intéressant.
- Taux de subvention de 20% du montant des travaux subventionnables plafonné à 10 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments non répertoriés (C4) dans le Plan de règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

2. dans le périmètre « renaissance du cœur thermal » de Vichy¹ :

- Taux de subvention de 20% du montant TTC des travaux subventionnables par bâtiment afin de permettre au maître d'ouvrage de bénéficier d'une défiscalisation à hauteur de 100% du montant TTC des travaux.

RAPPEL

Avec le label de la Fondation du Patrimoine, les propriétaires peuvent déduire :

- De leur revenu global imposable :
 - 50% du montant TTC des travaux de restauration.
 - 100% du montant TTC des travaux de restauration lorsque ceux-ci ont obtenu au moins 20% de subventions publiques et de la Fondation du Patrimoine.

Le montant défiscalisable est calculé net de subventions :

- De leurs revenus fonciers lorsque l'immeuble est donné en location :
 - 100% du montant des travaux TTC.

❖ Conditions d'obtention de l'aide :

La demande de subvention **doit impérativement être déposée auprès de Vichy Communauté avant le démarrage des travaux**. Les travaux commencés seront exclus du calcul de l'aide.

Les travaux doivent :

- être réalisés par des entreprises du bâtiment inscrites au registre des métiers.
- avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité et être strictement conformes aux prescriptions et aux règles de l'art.
- Des échantillons pourront éventuellement être réclamés avant ou en cours de chantier et des contrôles en cours de chantiers pourront être diligentés.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels agréés. Leur attestation d'assurance sera demandée.

¹ Immeubles situés à Vichy : Rue du Président Wilson, Rue du Parc, Rue du Casino, Rue Petit, Rue Prunelle, Rue de Belgique, Bd de Russie, Square du Général Leclerc, Passage Noyer, Rue Abbé de l'Arbre, Rue de Banville, Source de l'Hôpital, rue d'Italie, rue Aristide Briand, Rue Alquié, Rue de Belgique, et N°101-101B-102-103-104-104B-105-106-106B-107-108-109-109B-112-114-116-118-120-122 BD des Etats-Unis.

Modalités de versement de la subvention :

- Après réception de la ou des facture(s) acquittée(s) revêtues du cachet et de la signature de la ou des entreprises et établies au nom du demandeur concernant les travaux préalablement acceptés suite à la déclaration préalable de travaux ou du permis de construire.
- Après présentation d'un justificatif, fourni par l'entreprise ayant réalisé ou coordonné les travaux, certifiant de la réalisation des travaux conformément au dossier de demande.
- le cas échéant, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En cas de factures inférieures aux devis initiaux, le montant de l'aide est automatiquement ajusté à la dépense réellement effectuée. A l'inverse, en cas de factures supérieures aux estimations initiales, le montant prévisionnel de l'aide, sauf exception dûment justifiée et acceptée n'est pas revalorisé, même si le plafond de celui-ci n'était pas atteint.

La subvention est versée au demandeur, en deux fois, à parts égales par la communauté d'agglomération et la commune.

Délai de réalisation des travaux :

- Pour les logements individuels

Le propriétaire dispose d'un délai de réalisation des travaux de 12 mois, à compter de la date notification de la subvention par la communauté d'agglomération et la commune.

- Pour les copropriétés

- Les propriétaires disposent d'un délai de réalisation des travaux de 24 mois à compter de la date notification de la subvention par la communauté d'agglomération et la commune.

Passés ces délais de réalisation, la subvention devient caduque.

Composition du dossier :

- L'imprimé de demande de subvention, fourni sur demande par le service urbanisme de Vichy Communauté ou téléchargeable en ligne sur le site internet de la ville et de la Maison de l'habitat,
- L'arrêté du Maire autorisant les travaux (DP ou PC, ou autorisation spéciale pour les MH),
- Les devis détaillés avec descriptif technique des matériaux employés,
- Les fiches techniques des produits utilisés (Documents Techniques Unifiés),
- L'attestation d'assurance de l'entreprise,
- Le plan de situation de l'immeuble, et ses références cadastrales.
- Une photographie de la (des) façade(s) concernée(s), et de son environnement immédiat.

- Le diagnostic de performance énergétique incluant des recommandations et une estimation du gain énergétique pour les travaux d'isolation par l'extérieur (ITE).
- En cas d'immeubles en copropriété, la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires décidant l'engagement des travaux de ravalement,
- En cas de SCI, copie des statuts et extrait K BIS,
- Un RIB.

REHABILITATION D'UN LOGEMENT VACANT

Cette aide s'adresse aux propriétaires privés (occupants ou bailleurs).

Elle fait partie de la boîte à outils en faveur de la revitalisation des centres villes et des centres bourgs.

Montant de l'aide :

- 2 000 euros par logement.

L'aide est cumulative avec les aides à la rénovation du parc privé versées dans le cadre des OPAH.

Conditions d'éligibilité :

L'opération doit répondre aux conditions suivantes :

- Le logement doit être vacant depuis plus de 2 ans, et être situé dans le périmètre de centralité arrêté par la commune.
- Le logement doit nécessiter des travaux de rénovation supérieurs à 30 000 euros.²

Bénéficiaires :

- Les personnes physiques titulaires d'un droit réel (titre de propriété, bail à réhabilitation, ...).

Sont considérées comme personnes physiques : une personne physique, y compris en indivision ; une société civile immobilière (SCI) familiale ; une SCI de personnes physiques.

- ² lorsque l'opération n'est pas financée dans le cadre d'une OPAH.

DOSSIER DE DEMANDE DE FINANCEMENT.

La demande de subvention doit être déposée, au plus tard, dans les 6 mois suivant la signature de l'acte de vente. Passé ce délai, la demande sera réputée irrecevable.

Le dossier doit comprendre :

- Un plan de situation et la référence cadastrale du bien.
- Une copie de l'acte de vente, et le prix d'acquisition.
- Une copie du revenu fiscal de référence.
- Les devis signés concernant les travaux programmés, ou bien les facture(s) acquittée(s) revêtues du cachet et de la signature de la ou des entreprises et établies au nom du demandeur.
- L'arrêté du Maire autorisant les travaux le cas échéant (déclaration préalable ou permis de construire)
- Un justificatif concernant l'ancienneté de la vacance du bien.
- Un RIB au nom des acquéreurs notifiés dans l'acte de vente.

ACCESSION A LA PROPRIETE DANS L'ANCIEN

L'aide à l'accession dans l'ancien a vocation à encourager le retour des ménages dans les centres villes et les centres bourgs.

Conditions d'éligibilité :

L'opération doit répondre aux conditions suivantes :

- L'achat doit correspondre à une primo-accession à la propriété.
- Le logement doit avoir plus de 10 ans, et être situé dans le périmètre de centralité arrêté par la commune.
- Le logement doit nécessiter des travaux d'amélioration représentant 25% du coût total de l'opération.
- Le ménage s'engage à occuper le logement pendant 5 ans.

Montant de l'aide :

- 50€/m² plafonnés à 5 000 euros par logement.

Bénéficiaires :

- La prime s'adresse aux primo-accédants (qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédentes), dont les ressources se situent au-dessus des plafonds de l'ANAH et en dessous des plafonds du prêt à taux zéro (PTZ)³.

DOSSIER DE DEMANDE DE FINANCEMENT.

La demande de subvention doit être déposée, au plus tard, dans les 6 mois suivant la signature de l'acte de vente. Passé ce délai, la demande sera réputée irrecevable.

Le dossier doit comprendre :

- Un plan de situation et la référence cadastrale du bien.
- Une copie du revenu fiscal de référence du demandeur.
- Une copie de l'acte de vente.
- Les devis signés concernant les travaux programmés, ou bien les facture(s) acquittée(s) revêtues du cachet et de la signature de la ou des entreprises et

³ Codifié aux articles L31-10-1 et suivants, et R31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

établies au nom du demandeur, concernant les travaux préalablement acceptés suite à la déclaration préalable de travaux ou du permis de construire.

- Un RIB au nom des acquéreurs mentionnés dans l'acte de vente.

FONDS D'AIDE AU RECYCLAGE FONCIER

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine, et par conséquent de limitation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La reconversion d'immeubles à l'abandon peut se traduire par un surcoût.

Ce fonds a vocation à favoriser la réalisation d'opérations immobilières complexes dont la charge foncière impacte fortement l'équilibre financier de l'opération, en raison de surcoûts liés à la déconstruction, éventuellement la dépollution, voir la réalisation de fondations spéciales.

Les opérations financées doivent répondre aux conditions suivantes :

- Avoir pour effet de contribuer à la redynamisation des centres-villes et des centres bourgs de Vichy Communauté.
- S'inscrire dans un programme d'aménagement d'ensemble :
 - o Contrat de redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs.
 - o Programmes « Action Cœur de Ville » ou bien « Petites Villes de Demain ».
- Contribuer à la restructuration du tissu bâti ancien dégradé et/ou vacant.

Immeubles concernés :

- Tout type de bâti ancien dégradé et/ou vacant destiné à une transformation en immeuble d'habitation (ex : logement, ancien hôtel, local d'activités économiques, ancien garages...).
- Tout bien bâti dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans une intervention préalable (ex : logement, ancien hôtel, local d'activités économiques, ancien garages...).

Travaux éligibles :

- Les travaux de démolition
- Les travaux de dépollution.
- Les travaux de fondations spéciales.

Montant de l'aide :

- **Pour les travaux de démolition** : 50€ TTC/m² de surface de plancher démolie, avec un plafond d'aide fixé à 50 000 euros TTC.
- **Pour les travaux de dépollution** : 20% du coût HT des travaux, avec un plafond d'aide fixé à 20 000 euros TTC.
- **Pour les travaux de fondations spéciales** : 50€ TTC/m² de surface de plancher démolie, avec un plafond d'aide fixé à 30 000 euros TTC.

Bénéficiaires :

Le fonds d'aide au recyclage foncier s'adresse :

- Aux aménageurs publics et aux entreprises publiques locales (SEM, SPL...).
- Aux promoteurs immobiliers.
- Aux communes⁴.

L'exécution du projet, pour lequel une demande de subvention au titre du fonds d'aide au recyclage foncier est demandée, ne doit pas avoir commencé avant que le conseil communautaire de Vichy Communauté n'ait pu statuer sur la demande de subvention, exception faite d'un aléa majeur (ex : risque de péril).

La subvention est versée sur justification de la réalisation des travaux subventionnés :

- après réception de la ou des facture(s) acquittée(s) revêtue(s) du cachet et de la signature de la ou des entreprises et établies au nom du demandeur concernant les travaux préalablement acceptés suite à la déclaration préalable de travaux ou du permis de construire,
- ou bien après réception d'une attestation du comptable de l'entreprise.

En cas de factures inférieures au budget prévisionnel des travaux, le montant de l'aide sera ajusté à la dépense réalisée. A l'inverse, en cas de factures supérieures aux prévisions, le montant de l'aide, sauf exception dûment justifiée et acceptée, ne sera pas revalorisé, même si le plafond n'était pas atteint.

L'organisme dispose d'un délai de réalisation des travaux de 36 mois, à compter de la date de notification de la subvention par la communauté d'agglomération.

⁴ L'opération devra être inscrite dans le contrat de redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs, dans la convention relative au programme « Action Cœur de Ville » ou bien « Petites Ville de Demain ». Le soutien de la communauté d'agglomération sera valorisé dans le cadre de ce contrat.

DOSSIER DE DEMANDE DE FINANCEMENT.

Le dossier doit comprendre :

- le descriptif détaillé de l'opération ; la note de présentation devra notamment préciser les éléments de complexité de l'opération, la nature du programme (vente libre, locatif...), le nombre et la typologie des logements, les surfaces de plancher démolies et reconstruites, les prix de cession ...). Elle devra comporter suffisamment de détails et de justifications pour permettre d'évaluer les aspects techniques et financiers et les effets attendus en termes de sortie opérationnelle, ainsi que la qualité du projet de reconversion.
- Le bilan détaillé de l'opération ; celui-ci sera présenté dans un format permettant de rendre lisibles le déficit de l'opération, le montant de la subvention demandée à Vichy Communauté et de son pourcentage, les autres recettes ...).
- Une note détaillée concernant les charges foncières (prix d'acquisition, coût des travaux de déconstruction, de dépollution, ...).
- Les prix de vente prévisionnels au m², et la bonification du prix de cession (ou des loyers en cas d'immobilier locatif social) induite par le soutien public de Vichy Communauté.
- Pour les porteurs de projet dont la subvention est soumise au décret du 25 juin 2018, un tableau indiquant les subventions et les aides publiques, de toute nature, directe ou indirecte, attribuées par des personnes publiques.
- Les diagnostics préalables liés aux travaux de démolition, de dépollution ou de fondations spéciales
- Le calendrier prévisionnel de l'opération (date de démarrage des travaux, ordre de service...).
- L'avant-projet du programme (plan masse, visuels, insertion urbaine et paysagère, ...).
- Une note explicative sur la performance énergétique de l'opération (avant/projet en cas de rénovation ; objectif de performance...).
- Un RIB.

LOGEMENT SOCIAL

Fiche action N° 5-1 du Programme Local de l'Habitat (2020-2025).

❖ AIDES AU DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE.

La politique de logement social de l'agglomération, et les financements qui en découlent, repose sur 4 objectifs gravitant autour de la redynamisation et la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs :

- Développer l'offre de logement social dans l'enveloppe urbaine formant le cœur de la commune.
- Inciter à la sobriété foncière en accompagnant les opérations de renouvellement du tissu ancien.
- Favoriser le recyclage de l'ancien en aidant les opérations de sortie de vacance et de changement d'usage.
- Freiner les extensions urbaines en privilégiant les opérations dans les dents creuses repérées dans le cœur des communes.

Les aides au logement social de Vichy Communauté concernent également les opérations de renouvellement urbain concernant les grands ensembles d'habitat social situés dans le cœur urbain et les pôles d'équilibre (opération de démolition-reconstruction par exemple).

1. LOCALISATION DES OPERATIONS.

L'opération doit être située :

- Dans le périmètre de revitalisation et de redynamisation du centre-ville ou du centre-bourg de la commune (dispositif RCVC du département de l'Allier, programmes « Action Cœur de Villes » ou « Petites Villes de Demain »).
- Dans les quartiers prioritaires de la ville ou bien les grands ensembles d'habitat social connus sur les pôles d'équilibre (>50 logements).

En cas d'arbitrage lié à la consommation de crédits, les financements seront attribués en priorité aux opérations localisées :

- sur les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU⁵.
- dans le cœur d'agglomération (Vichy, Cusset, Bellerive/Allier, Abrest, Creuzier-le-Vieux) ou bien dans un pôle d'équilibre (Saint Germain des Fossés, Saint Yorre, Le Mayet-de-Montagne).

2. BENEFICIAIRES DES FINANCEMENTS DE L'AGGLOMERATION.

- Les organismes d'habitation à loyer modéré, au sens des articles L.411.2 et L.411.10 du Code de la Construction et de l'Habitation, réalisant des opérations sur le territoire de Vichy Communauté.
- Les associations agréées ayant vocation à intervenir dans le logement social.

Les opérations peuvent être réalisées en direct ou en VEFA. Quel que soit le montage d'opération, les subventions ne peuvent être versées qu'aux bénéficiaires mentionnés ci-dessus.

NB : Les aides au logement social concernant les opérations de démolition-reconstruction ne peuvent pas se cumuler avec le fonds d'aides au recyclage foncier créé par ailleurs par la communauté d'agglomération.

3. OPERATIONS CONCERNEES.

- Les opérations d'acquisition-amélioration.
- Les opérations de démolition-reconstruction⁶.
- Les opérations en dents creuses.
- Les opérations de changement d'usage (acquisition d'un local désaffecté ou d'un immeuble tertiaire en vue de sa transformation en logements).

NB :

- Les opérations doivent concerner des immeubles entiers.
- Les opérations de démolition de logements sociaux, non suivies d'une reconstruction compensatrices sur le territoire de la commune, ne sont pas financées par la communauté d'agglomération⁷, sauf cas particulier à justifier.

⁵ Au 1er janvier 2021, sont concernées par l'article 55 de la loi SRU les communes de Vichy, Cusset, Bellerive-sur-Allier et de Saint Germain des Fossés.

⁶ Subvention du département de l'Allier de 20 000 euros par logement produit dans le périmètre des communes retenues dans le dispositif centres-bourgs et centres villes (en dehors de Vichy, concernée par le programme « Action Cœur de Ville »).

⁷ Subvention de 2 000 € par logement démolit, sans projet de reconstruction, attribuée par le Département de l'Allier (délibération de la session permanente de décembre 2019).

4. LOGEMENTS CONCERNES.

Les logements locatifs sociaux, au sens du Livre IV du Code de la Construction et de l'Habitation, bénéficiant d'un agrément de l'Etat :

- en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).
- en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).
- en PLS (Prêt Locatif Social).
- en PSLA (Prêt Social Location Accession).

5. CONDITIONS D'ELIGIBILITE.

Les opérations ne doivent pas avoir démarré avant le dépôt du dossier de demande de financement, exception faite si l'immeuble est frappé d'un arrêté de péril et que les travaux sont urgents.

Les opérations comportant des travaux de rénovation doivent permettre d'atteindre le gain énergétique correspondant aux conditions cumulatives suivantes :

- un saut d'au moins deux étiquettes énergétiques, et atteindre l'étiquette D au minimum après travaux.

Pour les opérations de reconstruction, la communauté d'agglomération n'a pas d'exigence particulière au regard des changements d'ores et déjà introduits par la réglementation thermique/environnementale 2020.

En termes de procédure, il est rappelé que les opérations doivent avoir été présentées, avant la programmation annuelle des aides à la pierre, concomitamment au Maire de la commune et au service Habitat de la communauté d'agglomération.

Il est vivement recommandé de présenter les opérations de déconstruction-reconstruction, à l'Architecte des Bâtiments de France, avant le dépôt du permis de construire valant permis de démolir, lorsque l'immeuble se situe aux abords d'un monument historique, ou bien dans le Site Patrimonial Remarquable de Vichy.

6. CARACTERISTIQUES DES FINANCEMENTS.

Les aides directes de Vichy Communauté concernent exclusivement les opérations conduisant à la production de logement social.

En revanche, les garanties d'emprunt apportées par l'agglomération ont une portée plus large. En effet, elles recouvrent et les opérations de production et les opérations de réhabilitation (délibération N°22 du conseil communautaire du 24 Mars 2016).

Le montant des aides varie en fonction de la nature des opérations.

PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL – FINANCEMENTS DE VICHY COMMUNAUTE

Périmètre	Nature de l'opération	Montant de l'aide
Centre-ville et Centre -bourg	Acquisition- Amélioration	Le montant de l'aide est fixé à : - 2000 € par logement. - Majoration de 1 000 € par logement de type PLAI, ou bien de type T2 ou T5 ⁸ . - Majoration de 2 000 € par logement produit sur les communes SRU. Avec un plafond d'aides fixé à 75 K€ par opération.
	Sortie de vacance	
	Changement d'usage	
	Opérations en dents creuses	Le montant de l'aide est fixé à : - 1000 € par logement. - Majoration de 1 000 € par logement de type PLAI, ou bien de type T2 ou T5*. - Majoration de 2 000 € par logement produit sur les communes SRU. Avec un plafond d'aides fixé à 50 K€ par opération.
	Bail à réhabilitation	Le montant de l'aide est fixé à : - 4 000 euros par logement. Avec un plafond d'aides fixé à 40 K€ par opération.
Centre-ville et Centre- bourg	Démolition- Reconstruction	Le montant de l'aide est fixé à : - 4000 € par logement. - Majoration de 1 000 € par logement de type PLAI, ou bien de type T2 ou T5*. - Majoration de 2 000 € par logement produit sur les communes SRU.
Quartiers d'habitat social de plus de 50 logements		Avec un plafond d'aides fixé à 100 K€ par opération.

⁸ S'agissant de cette majoration définie en fonction de la part de PLAI ou bien de la typologie de logement, la communauté d'agglomération appliquera la situation la plus avantageuse financièrement pour le bailleur.

❖ Cas particulier des opérations issues d'une préemption.

Le cas échéant, sur demande du bailleur, une décote sur le prix de cession pourra être appliquée par la commune au regard du bilan d'opération. Le bailleur devra justifier de sa demande en fournissant suffisamment de détails et d'explications pour apprécier le déficit d'opération, et évaluer le montant de la décote.

LEXIQUE

▪ Démolition-Reconstruction

Sont assimilées à ce type d'opération :

- L'acquisition de biens vacants et/ou dégradés (qu'il s'agisse de logements, de locaux ou d'immeubles divers) voués à une démolition en vue de reconstruire en lieu et place un programme neuf de logement social. L'opération doit nécessairement être située dans le périmètre du centre-ville ou du centre-bourg de la commune.
- La démolition de logements sociaux suivie d'une reconstruction. Les immeubles démolis peuvent être situés en dehors du centre-ville ou du centre-bourg. En revanche, la reconstruction devra être prévue dans le cœur urbain de la commune, exception faite des opérations concernant les grands ensembles d'habitat social dont une partie de la reconstitution de l'offre (50% maxi) pourra être réalisée dans le quartier.

L'opération ne pourra pas être subventionnable si les travaux de démolition sont réalisés par la commune.

▪ Changement d'usage

- Opération correspondant à l'acquisition de locaux ou d'immeubles n'ayant pas la fonction d'habitation (ex : hôtel, garage, commerces...), en vue de leur transformation ou aménagement en logements sociaux.

▪ Acquisition – Amélioration.

- Opération correspondant à l'acquisition de logement(s) ou d'immeuble(s) non conventionnés, suivie de travaux d'amélioration. Peu importe que les logements soient occupés ou vacants, en revanche, les logements devront tous être conventionnés à la fin des travaux.

- Aide à la sortie de vacance.
 - Opération correspondant à l'acquisition de logement(s) ou d'immeuble(s) à usage d'habitation, vacants depuis plus de trois ans, suivie de travaux d'amélioration.

- Opérations en dents creuses.
 - Opération correspondant à une construction neuve sur un terrain inférieur à 2000m² situé dans l'enveloppe urbaine de la commune.

- Bail à réhabilitation.
 - Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le propriétaire confie son logement, pour une durée minimale de 12 ans, à un preneur (organisme HLM ou association) qui va prendre en charge les travaux de réhabilitation et qui va en assurer la location. Les droits et obligations sont transférés au preneur mais il ne devient pas propriétaire du logement. durant le bail, celui-ci en assume la gestion, l'entretien, et la maintenance.

L'opération devra être présentée au Maire et au service instructeur des autorisations de Vichy Communauté avant le dépôt du permis de construire.

Modalités de versement de la subvention :

- Après réception de la ou des facture(s) acquittée(s) revêtues du cachet et de la signature de la ou des entreprises et établies au nom du demandeur concernant les travaux subventionnés.
- ou bien après réception de l'attestation du comptable de l'organisme concernant les sommes réalisées au titre de l'opération.

L'organisme dispose d'un délai de réalisation des travaux de 36 mois, à compter de la date de notification de la subvention par la communauté d'agglomération.

La subvention sera versée en une fois à l'achèvement des travaux.

❖ GARANTIES D'EMPRUNT DE VICHY COMMUNAUTE AU TITRE DU LOGEMENT SOCIAL

La délibération N°58 du conseil communautaire du 08 juillet 2021 abroge la délibération n°22 du Conseil Communautaire en date du 24 mars 2016.

1- BENEFICIAIRES.

- Les organismes d'habitation à loyer modéré, au sens des articles L.411.2 et L.411.10 du Code de la Construction et de l'Habitation, réalisant des opérations sur le territoire de Vichy Communauté.
- Les associations agréées ayant vocation à intervenir dans le logement social.

2- QUOTITES GARANTIES.

VICHY COMMUNAUTE intervient, en complément des garanties accordées par les autres collectivités, selon les quotités définies dans le tableau ci-dessous.

Type d'opérations	Financement de la Caisse des Dépôts et Consignations	Quotité garantie pour Allier Habitat			Quotité garantie pour un autre organisme		
		Département	Vichy Communauté	Communes	Département	Vichy Communauté	Communes
Construction <u>. Dans la centralité de la commune</u> <u>. Dans les quartiers prioritaires (QPV) et les grands quartiers d'habitat social des pôles d'équilibre (>50 logements)</u>	PLUS/PLAI/PLS/CPLS Autres prêts	70%	20%	10%	20%	60%	20%
Construction <u>En dehors</u> de la centralité de la commune	PLUS/PLAI/PLS/CPLS Autres prêts	70%	10%	20%	20%	30%	50%
Acquisition-Amélioration ou bien Démolition-reconstruction	PLUS/PLAI/PLS/CPLS Autres prêts	70%	30%	-	20%	80%	-
Réhabilitation	Eco-prêt Logement social/Prêt amélioration Réhabilitation/ Prêt amiante / Autres prêts	90%	10%	-	40%	60%	-

DOSSIER DE DEMANDE DE FINANCEMENT.

Le dossier doit comprendre :

- le descriptif détaillé de l'opération ; la note de présentation devra notamment préciser le nature de l'opération selon la nomenclature ci-dessus, le nombre et la typologie des logements, la répartition des logements PLAI/PLUS/PLS, la surface des lots, le prix des loyers
- Le bilan détaillé de l'opération ; celui-ci devra notamment faire apparaître le montant de la subvention demandée à Vichy Communauté et de son pourcentage, ainsi que les autres subventions publiques.
- Pour les opérations de déconstruction, une note détaillée concernant les charges foncières (prix d'acquisition, coût des travaux de déconstruction, de dépollution, ...).
- Le calendrier prévisionnel de l'opération (date de démarrage des travaux, ordre de service...).
- L'avant-projet du programme (plan masse, visuels, insertion urbaine et paysagère, ...).
- Une note sur les objectifs de performance énergétique de l'opération avant/après en cas de rénovation ; objectif de performance...).
- Un RIB.