

Fiche - guide du PLUi-H

À destination des élus et des partenaires

Les aides du PLUi-H

Aides aux bailleurs sociaux pour l'atteinte des objectifs du PLUi-H

Introduction

La première fiche du guide du PLUi-H a été consacrée à une synthèse du Programme d'Orientations et d'Actions (POA), document faisant office de Programme Local de l'Habitat qui présente les objectifs de production de logements.

Ces objectifs sont ambitieux tant en matière de croissance démographique, que de production de logements par la construction ou par la remise sur le marché de logements vacants. Le PLUi-H affirme également des objectifs communs au PCAET en matière de rénovation énergétique des logements, de maîtrise de la consommation foncière en particulier des fonciers naturels et agricoles.

Afin d'atteindre ces objectifs, le POA propose également des outils et des moyens formalisés dans 16 fiches-actions. Certaines de ces actions prévoient des enveloppes financières mobilisables sur l'ensemble des communes de du PLUi-H (carte ci-dessous) et encadrées par un règlement d'attribution. Cette fiche permet de synthétiser ce règlement.

Cette fiche est plus particulièrement à destination des **bailleurs sociaux** présents sur le périmètre du PLUi-H (carte ci-dessous) et désirant bénéficier :

- ✓ d'une **aide sous forme de subvention (Partie 1)**
- ✓ de **garantie d'emprunt intercommunale (Partie 2)**.



Partie 1 : Subvention pour la rénovation du parc social ou le développement d'une offre par acquisition-amélioration

Opérations éligibles

Les opérations éligibles et pouvant bénéficier d'une aide financière sont les suivantes :

- Rénovation de logements locatifs sociaux issus du parc du bailleur
- Acquisition de logements anciens (notamment de logements de propriété communale) avec travaux d'amélioration afin de créer une nouvelle offre locative sociale conventionnée

Le règlement s'assure également de l'intérêt du projet au regard des objectifs du PLUi-H et s'assure de la compatibilité avec sa politique de peuplement établie par les documents de Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de sa future Convention Intercommunale des Attributions (CIA).

Ainsi, dans le cas d'un dépôt important de dossiers sur une année, HBA se réserve le droit de prioriser :

- Pour les projets de rénovation du parc social : les territoires de vigilance définis par les documents de la CIL et la CIA.
- Pour les projets d'acquisition-amélioration : les projets situés en centres-villes ou centres-bourgs.

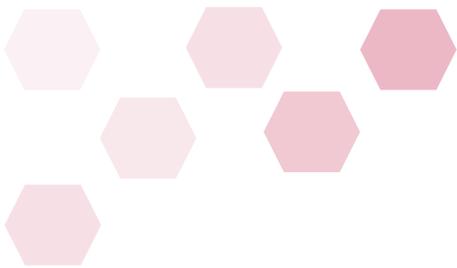
Conditions d'attribution des aides

Les conditions suivantes doivent être remplies :

- Les projets ne doivent pas avoir démarré avant la décision de HBA, une attestation de non commencement des travaux sera demandée. Une dérogation à titre exceptionnel peut être accordée sur sollicitation du Président de HBA. Elle ne préjuge pas de la décision d'attribution de l'aide.
- Une garantie d'emprunt communale et/ou départementale sera consentie.
- Le montant des aides publiques cumulées ne devra pas excéder 80% du montant de l'opération (acquisition et travaux).
- Le bilan global de l'opération (rénovation et dans le cas des opérations d'acquisition-amélioration : acquisition) fait apparaître un déséquilibre, malgré un apport de fonds propres et une durée d'amortissement supérieure à 30 ans.



Source : Dynacité / Le Fillet, Nanitua
Crédit photo : Daniel Gillet



Montants des aides

Le montant des aides est plafonné à **150 000 € par an**.

Une aide forfaitaire de base s'applique en fonction du niveau de loyer et peut-être majorée en fonction de la performance énergétique des opérations :

Type de financement	Montant de l'aide forfaitaire par logement
Logement PLUS	3 000€
Logement PLAI	4 000€

Type de label	Montant de l'aide forfaitaire par logement
Label HPE rénovation	200 €
Label BBC Effinergie rénovation et Effinergie rénovation ou exigences supérieures à Cep <80 kWhep/(m ² .an)	500 €

Calendrier de dépôt des demandes

Ce calendrier doit permettre d'apporter une cohérence entre les objectifs du PLUi-H et les programmations annuelles des agréments liés à la délégation des aides à la pierre du Conseil départemental de l'Ain.

La liste des projets potentiels est établie au mois de **juin N-1** (N étant l'année de notification des aides). **La date limite de dépôt des dossiers de demande d'aide est le 31 décembre de l'année N-1.**



Source : Dynacité / 10 rue Emile Zola, Oyonnax
Crédit photo : Daniel Gillet

Partie 2 : Garanties d'emprunt intercommunales

Nature des prêts éligibles

- Prêts contractés, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour la rénovation.
- Prêts contractés, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour la production de logements locatifs sociaux.

Conditions d'octroi des garanties

Ces garanties d'emprunts sont conditionnelles et seront accordées sur présentation d'un dossier complet.

Les opérations de logements locatifs sociaux doivent répondre aux objectifs du PLUi-H et être en conformité avec les orientations de la CIL et la CIA.

L'opérateur sollicitant une garantie doit être en capacité de justifier l'engagement de la CDC pour le ou les emprunts concerné(s).

Le prêt garanti doit également faire l'objet d'une garantie d'emprunt de la part de la commune

concernée par le projet.

En contrepartie de la garantie octroyée, HBA pourra demander un droit de réservation de logements qui pourra éventuellement être mis à la disposition des communes concernées. HBA ou les communes pourront ainsi proposer des candidats à l'attribution des logements visés. Ce droit de réservation est encadré par une Convention de réservation bipartite (HBA – Bailleur).

Nature de la garantie d'emprunts

HBA accorde sa garantie à hauteur d'un maximum de **40% pour le remboursement du ou des emprunt(s) pour les opérations ne bénéficiant pas par ailleurs d'un financement de HBA.**

La hauteur maximale de cette garantie est de **20% du prêt si l'opération bénéficie par ailleurs d'aides financières de HBA (quel que soit l'objet de ces aides).**



Source : Semcoda/ Résidence Convert
Crédit photo :

Pour plus d'informations sur le fonds d'acquisition foncière, contactez le service HABITAT de HBA
04 74 81 23 70 ou le site internet www.hautbugey-agglomeration.fr