

➤ REGLEMENT D'INTERVENTION DE LA CAPI EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE EN 2023

Contexte

A travers le bilan triennal du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat, adopté par délibération du conseil communautaire du 29 septembre 2022, la CAPI a réaffirmé sa volonté de poursuivre son soutien à la production de logements sociaux et étend son aide financière directe sur la production de logements locatifs sociaux de type PLUS ainsi que sur les logements en accession sociale.

L'objectif est de soutenir la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale pour atteindre les objectifs de 140 nouveaux logements locatifs sociaux et 70 nouveaux logements en accession sociale par an. Pour l'accession sociale, le PLH de la CAPI a identifié l'opportunité d'en programmer uniquement sur les villes centres (Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau, La Verpillière et Villefontaine) et sur les communes périurbaines (Domarin, Maubec, Nivolas-Vermelle, Ruy-Montceau, Saint-Alban-de-Roche et Vaulx-Milieu). Le PLH de la CAPI ne prévoit pas de logements en accession sociale sur les bourgs-relais (Eclose-Badinières et Satolas-et-Bonce) et sur les communes villages (Chateaufort, Chezeville, Crachier, Les Eparres, Four, Meyrié, Saint-Savin, Sérézin-de-la-Tour, Succieu) et Saint-Quentin-Fallavier.

Conditions d'éligibilité

A PERIMETRE

Les aides s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la CAPI.

B OPERATIONS ELIGIBLES

Seules les opérations inscrites dans le cadre de la programmation annuelle effectuée par l'Etat sont éligibles à l'aide communautaire. Pour les opérations de logements locatifs sociaux, elles devront avoir obtenu un accord de financement de l'Etat.

Pour bénéficier des aides de la CAPI, les opérations devront au préalable avoir été élaborées conjointement avec la Direction Habitat Insertion et Solidarité Territoriale concernant la programmation (répartition par catégorie de logements, types de financement, typologies) et s'inscrire dans les objectifs du PLH.

La CAPI soutient la construction, l'acquisition et amélioration (au sens du code de la construction et de l'habitation), de logements locatifs sociaux type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et des logements en accession sociale à la propriété de type BRS (Bail Réel Solidaire) et PSLA (Prêt Social Location – Accession) et programmés dans une opération respectant les critères du dispositif d'aide CAPI.

C LOGEMENTS SUBVENTIONNES

Sont éligibles à l'aide CAPI :

- les logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- les logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- les logements BRS (Bail Réel Solidaire)
- les logements PSLA (Prêt Social Location Accession)

D BENEFICIAIRES

Les bénéficiaires de l'aide communautaire sont les opérateurs sociaux agréés pour réaliser des opérations de logements locatifs aidés et les opérations d'accession sociale en BRS ou PSLA :

- ADVIVO
- Alpes Isère Habitat, Dauphilogis
- Batigère Rhône-Alpes
- CDC Habitat
- Dynacité
- Erilia
- Habitat & Humanisme
- ICF Sud-Est
- Immobilière Rhône-Alpes
- Isère Habitat
- Pluralis, Isalis
- ORSOL
- Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH), SD'Access, SD'SOL
- SEMCODA, Apricot Immobilier
- Poste Habitat

Dispositif d'aides

A POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le dispositif repose sur une aide forfaitaire de base à laquelle viennent s'ajouter deux aides complémentaires cumulables.

Pour être subventionnée par la CAPi, l'opération doit satisfaire les trois critères suivants :

- Une part minimale de 30% de logements très sociaux de type PLAI
- La performance énergétique du bâtiment
- Pour les opérations en VEFA, le prix de vente sera plafonné à 2 200€/m²

En plus de l'aide forfaitaire de base, des aides complémentaires peuvent s'ajouter selon les critères suivants :

- La taille des opérations (10 logements sociaux ou moins)
- La part des grandes typologies (T4 et T5).

Type d'aides	Montant de l'aide par logement	
Aide forfaitaire de base	Min RE 2020 ou RT2012 – 10 % justifié soit par un calcul réglementaire soit par un label associé à ce niveau et délivré dans le cadre d'une certification globale d'ouvrage (par un tiers organisme certificateur accrédité selon la norme NF EN ISO/CEI 17065:2012 par le COFRAC)	2 000€/ logt PLAI 500€ / logt PLUS
	Au minimum 30% de PLAI	
	Pour les opérations en VEFA uniquement : un prix de vente plafonné à 2 200€ Hors Taxe/ m ² de surface habitable, hors stationnement	
Aide 1 complémentaire	Pour les opérations de 10 logements ou moins : 1 500 €/logt PLUS et PLAI	
Aide 2 complémentaire	1 000 €/T4 ou T5 supplémentaires à 10% des logements sociaux de l'opération	

B POUR L'ACQUISITION ET L'AMELIORATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le système d'aide repose sur :

- Une part minimale de 30% de logements très sociaux de type PLAI
- Une aide complémentaire attribuée sous condition de respect d'un critère portant sur l'intervention sur des postes de travaux destinés à économiser l'énergie dans les logements.

Type d'aides	Critères	Montant de l'aide par logement
Aide forfaitaire de base	Au minimum 30% de PLAI	5 000 €/logt PLUS et PLAI
	Intervention sur au moins 2 postes de travaux destinés à économiser l'énergie dans les logements parmi ceux répertoriés dans la version consolidée au 2 février 2015 de l'arrêté du 30 décembre 1987, relatif à la nature des travaux éligibles à l'aide à l'amélioration de l'Etat (NOR : EQU8701110A) et selon les garde-fous BBC compatibles (cf. Annexe 2)	

C POUR LES LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE

Le système d'aide repose sur :

- la localisation des opérations (villes centres et communes périurbaines en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat)
- un prix de vente plafonné à 2700€/m²

Type d'aides	Critères	Montant de l'aide par logement
Aide forfaitaire de base	Opération située dans une ville centre ou communes périurbaines	3 000 €/logt
	Prix de vente moyen maximum à l'opération de 2 700€ /m ² de surface habitable hors taxe et hors stationnement	

D. POUR LES OPERATIONS SPECIFIQUES

L'aide est conditionnée à l'association de la CAPI dès le lancement du projet pour les opérations spécifiques (résidences séniors, étudiants, jeunes actifs). L'opération devra répondre aux objectifs de la CAPI.

Une concertation interne devra être menée avec le service Habitat de la CAPI en associant les communes.

L'aide ne pourra excéder 1 000€ par logement.

ANNEXES

Annexe 1 : Liste des garde-fous à respecter sur l'enveloppe et les systèmes

Travaux et équipements concernés	Exigences minimales (*)	Préconisations
Sous toiture / rampants, plancher	Risolant $\geq 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{°K/W}$	On peut conseiller une épaisseur de 40 cm de laine minérale
Toiture terrasse	Risolant $\geq 5 \text{ m}^2 \cdot \text{°K/W}$ Retournement de l'isolant sur l'acrotère	On peut conseiller de mettre en œuvre 2 x 10 cm de mousse de polyuréthane Lambda 0,024
Murs en façade ou en pignon par l'extérieur	Risolant $\geq 4 \text{ m}^2 \cdot \text{°K/W}$ Isolation de toutes les parois verticales en contact avec l'extérieur Isolation d'au moins 30 cm sous le niveau de la dalle du plancher bas si locaux non chauffés en RDC Retour d'isolant sur les tableaux de fenêtres Respect de la réglementation incendie	On peut conseiller 12 cm de PU en ITI ou 16 cm de PSE graphité. Vérifier les règlements d'urbanisme
Murs en façade ou en pignon par l'intérieur	Risolant $\geq 4 \text{ m}^2 \cdot \text{°K/W}$ Impossibilité de réaliser l'isolation par l'extérieur	Préférer l'isolation extérieure sauf si thermiquement équivalent (omniprésence des balcons)
Planchers bas local non chauffé	Risolant $\geq 3 \text{ m}^2 \cdot \text{°K/W}$	L'isolation maximale en projeté est de $3,45 \text{ m}^2 \cdot \text{°K/W}$ (<16 cm selon DTU). Sinon, il est nécessaire de mettre en place une armature, avec quelques risques techniques à intégrer.
Planchers bas / sur vide sanitaire	Risolant $\geq 3 \text{ m}^2 \cdot \text{°K/W}$	Attention à la mise en œuvre et aux ponts thermiques structurels des refends
Planchers bas sur l'extérieur	Risolant $\geq 4 \text{ m}^2 \cdot \text{°K/W}$	
Planchers bas sur terre-plein		Si le terre-plein n'est pas possible à isoler en surfacique, il y a lieu de traiter le pont thermique périphérique par un isolant vertical, insensible à l'eau, posé en pleine terre.
Fenêtres, portes-fenêtres	$U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et S_w sup ou égal à 0,3 $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et S_w sup ou égal à 0,36 Classement A3 des menuiseries à l'étanchéité à l'air	Entrée d'air dans les pièces sèches
Fenêtres de toiture	$U_w \leq 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \leq 0,36$	

(*) Dérogations possibles sur justifications (architecturales, techniques...). Une souplesse sera accordée aux traitements des détails (liaisons, ponts thermiques...).

Travaux et équipements concernés	Exigences minimales	Préconisations
Changement du système de production de chauffage	Pas d'obligation.	Equipements collectifs ou individuels (hors chauffage électrique direct): - Chaudières à condensation - Chaudières biomasse - ECS solaire - Pompe à chaleur géothermales (sol/eau, sol/sol, eau/eau) avec COP > 3,5
Calorifugeage, isolation, tuyaux	Obligatoire en cas de remplacement de la production de chauffage et absence d'isolation (*)	L'isolation des tuyaux doit dépendre du diamètre de ces derniers. Au minimum, la classe 4 au sens de la RT2005 doit être respectée ou il faut appliquer la règle suivante (pour une conductivité d'isolant $\lambda=0,035\text{W/m}\cdot^{\circ}\text{C}$) : $\Phi \leq 26/34 \text{ mm } e=30\text{mm } R = 0,86 \text{ m}^2\cdot\text{K/W}$ $26/34 < \Phi \leq 66/76 \text{ mm } e=40\text{mm } R = 1,14 \text{ m}^2\cdot\text{K/W}$ $\Phi > 66/76 \text{ mm } e=50\text{mm } R = 1,43 \text{ m}^2\cdot\text{K/W}$
Systèmes de régulation, Thermostats, sonde, programmeur, robinets thermostatiques,	Obligatoire en cas d'absence de régulation	L'asservissement à l'usage doit être un mode de conception. Aucun équipement technique ne doit dépenser de l'énergie s'il n'y a pas de besoin (l'exemple de la pompe en marche et de la vanne trois voies fermée est proscrit).
Equilibrage et désembouage des réseaux	Obligatoire si le dernier équilibrage/désembouage > 10 ans	A recommander si problèmes de boues constatés
Pompes à vitesse variable	Obligatoire en cas de remplacement de la production de chauffage et absence de pompes à vitesse variable	Circulateurs et ventilateurs à débit variable L'asservissement à l'usage et la modulation des débits doivent être un mode de conception. Vérifier que l'installation hydraulique est compatible avec un fonctionnement en vitesse variable des auxiliaires.
Ventilation	Obligatoire si intervention sur les menuiseries ou isolation par l'extérieur : travaux ou vérification que les systèmes en place satisfont les exigences	Exemples (liste non limitative) : Ventilation naturelle assistée; VMC simple flux ; Ventilation double flux [L'efficacité des échangeurs de chaleur doit au moins être de 70 % en usage courant, soit plus de 80 % lors de la réception des travaux. Pompes à variation de vitesse selon le débit et la température]