

APPEL A PROJETS 2021 A DESTINATION DES BAILLEURS SOCIAUX

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE, DE SELECTION ET D'EXECUTION DANS LE CADRE DU PLAN DE RELANCE DE L'INVESTISSEMENT « PLUS EN AVANT »

Le plan de soutien mis en place à destination des organismes HLM est doté d'une autorisation de programme (AP) de 2 000 000 € en 2021.

En fonction des projets qui seront retenus, un nouvel appel à projet pourra être lancé en 2022, voire 2023, dès lors que l'enveloppe totale n'aura pas été mobilisée.

BENEFICIAIRES

- Les organismes HLM de statut OPH, SA d'HLM, Sem, Société coopérative d'HLM.

Modalités de mise en œuvre et opérations éligibles

Les projets devront s'inscrire dans une démarche globale de transition climatique, écologique et sociétale. Les projets présentés intégreront la stratégie Vaucluse 2025-2040, notamment les axes relatifs:

- au soutien à la structuration des territoires de proximité,
- à la participation à une société plus inclusive et solidaire en prévenant les situations de fragilité.

Plusieurs projets d'opérations pourront être présentés par l'organisme HLM sur l'exercice 2021, dans la limite des dotations disponibles.

Les projets devront être éligibles au Dispositif Départemental en Faveur de l'Habitat.

Les pièces à présenter au moment du dépôt du (ou des) dossier(s) sont les suivantes :

- délibération du CA du bénéficiaire approuvant le projet, arrêtant son coût et sollicitant l'aide départementale au titre de l'Appel à Projets 2021-2023,
- note de présentation détaillée du projet, répondant aux thématiques et indicateurs attendus,
- note de présentation s'il s'agit d'un projet d'habitat intergénérationnel ou inclusif, projet de vie sociale et partagé,
- dossier technique niveau avant-projet-définitif et dépôt de permis de construire,
- pour les opérations neuves la demande de certification environnementale (à minima Cerqual NF habitat HQE -10% ou - 20% ou Promotelec Habitat neuf mention « HRE » -10% ou -20%), ou le label « BDM niveau argent »,
- pour les opérations en acquisition-amélioration ou de réhabilitation, l'étude thermique démontrant l'atteinte du niveau BBC « rénovation », les opérations suivant la démarche du label « BDM argent » est acceptée,
- estimatif détaillé de la dépense HT et TTC,
- échancier de réalisation des travaux,

- plan de situation, plan masse,
- plan de financement prévisionnel.

Les opérations pouvant prétendre à des subventions concernent des projets d'investissement qui devront prendre en compte les thématiques et indicateurs suivants :

1. Critères d'éligibilité :

Les projets seront sélectionnés sur la base d'indicateurs et des items mentionnés ci-dessus, qui seront convertis en points acquis. Les projets seront retenus sur la base du nombre de points acquis. Les projets d'opérations doivent traiter à minima un item de chacune des 3 thématiques suivantes pour être retenus (un avis préalable au dépôt du dossier peut être sollicité auprès des services du Conseil départemental) :

- 1.1 « Performance énergétique », « lutte contre la précarité énergétique », « rénovation thermique » et « transition climatique »,
- 1.2 Qualités d'usages sociaux et des qualités physiques des opérations favorisant un confortement du lien social entre habitants »,
- 1.3 Implantation des opérations, choix du site, mixité urbaine et approche des proximités soutenant la « structuration des territoires ».

1.1 « Performance énergétique », « lutte contre la précarité énergétique », « rénovation thermique » et « transition climatique »

1.1.1 Pour les opérations neuves, « la performance énergétique » :

- Les opérations viseront à minima la RT 2012 -10% mais le niveau RT-20% et/ou le label E+/C-, sont vivement recherchés, y compris dans le cadre du label « BDM niveau argent ».

1.1.2 Pour les opérations de réhabilitations, « lutter contre la précarité énergétique » :

- Obtenir le niveau BBC rénovation dans les travaux de rénovations thermiques, et mise en place d'une installation d'équipements d'énergétiques sobre en GES et en consommation (ECS, chauffage, rafraichissement, ventilation des logements, confort d'été), le label « BDM niveau argent » est éligible.
- mettre en œuvre un diagnostic social, technique et financier pouvant déboucher, après travaux, sur un accompagnement et des actions de préventions auprès des ménages dans la lutte contre la précarité énergétique (nouvel usage des modes de chauffages et/ou ECS et rafraichissement, analyse des consommations...),

1.1.3 Pour les opérations en Acquisition amélioration, « la rénovation thermique » :

- Viser soit le BBC rénovation s'il n'y a pas de contraintes patrimoniales et Monuments Historiques, soit un bouquet de travaux compatibles BBC (isolation des murs, toiture, planchers menuiseries, ventilation et confort d'été). Le label « BDM niveau argent » est éligible.

Pour ces 3 types d'opérations, il sera également examiné avec attention la qualité énergétique et bioclimatique des logements, notamment sur les aspects suivants :

- Présence dominante de logements traversant ou bi-orientés,
 - Valorisation d'une approche bioclimatique dans la disposition des pièces à vivre et de services (orientation, confort d'été, d'hiver, espaces tampons...),
 - L'opération permet la captation de l'énergie solaire ou une tout autre énergie renouvelable,
 - Le bâtiment peut être naturellement rafraîchi et ventilé la nuit en été (sans climatisation),
 - Des dispositions sont prises pour éviter les surchauffes estivales (ex : volets en bois, persiennes coulissantes) .
- Autres investissements corollaires examinés :
 - mise en place d'une installation d'équipements d'énergétiques sobres en GES et en consommation (ECS, chauffage, rafraîchissement, ventilation des logements, confort d'été),
 - végétalisations des espaces extérieurs avec des arbres à hautes tiges, en favorisant la conservation des arbres existants, la plantation et la recherche dans la diversité des essences adaptées au lieu dont une part notable d'arbres de hautes tiges, notamment de feuillus, une perméabilité des sols ambitieuse,
 - propositions techniques pour une meilleure gestion de la ressource en eau.

1.2 Opérations présentant des qualités d'usages sociaux et des qualités physiques favorisant un confortement du lien social entre habitants

1.2.1 Pour la production neuve, il sera recherché :

- La qualité d'usage des logements :
 - Exemple de configuration des logements : chambres suffisamment spacieuses, permettant aux occupants d'avoir un espace de travail ou de détente, logement disposant de surface de rangement significatif (cellier, placards), espaces extérieurs privatifs (balcons, jardins privatifs), système de récupération et de stockage de l'eau de pluie prévus.
 - logement PMR : description du niveau de domotique mis en place et le niveau d'adaptation des pièces de services – le niveau cahier

des charges d'Handitoit Provence (cuisine et salle d'eau) sera recherché.

- La qualité d'usage de l'opération :
 - Densité résidentielle de l'opération ambitieuse et adaptée à son contexte, espace de stationnement vélo sécurisé prévu dans le projet.
- La qualité d'usage des extérieurs :
 - Le projet prévoit des espaces partagés extérieurs (jardin familiaux, potagers ou d'agrément avec abris à outils sécurisés, espaces jeux, mobiliers de jardins), un espace de collecte de déchets pour compost/ recyclage.

1.2.2 Les opérations favorisant un projet intergénérationnel et/ ou participatif porteur d'un projet social et partagé, avec les objectifs suivants :

- développement de nouveaux espaces collectifs partagés (espace de rencontre, espace polyvalent, salle de réunion/de convivialité, laverie...)
- construction, concomitamment, du projet avec la commune et autres structures compétentes sur ces thèmes (associations des habitants en phase conception, CCAS, collectifs d'associations œuvrant contre l'isolement des personnes en perte d'autonomie, et/ou agissant en faveur de la santé, de l' (agri) culture etc ...).
- Mise en place d'une Assistance à Maîtrise d'Usage, conditions et moyens (une AMU permet de favoriser l'appropriation des occupants au projet constructif et au bâtiment, et de concilier confort et sobriété).
- Autres investissements corollaires examinés :
 - création de garages à vélo, buanderie commune, jardins partagés..., équipements permettant une nouvelle gestion des déchets (composteurs...), traitement des espaces de stationnement par une approche plus naturelle, sécurisation des entrées, domotiques (gestion et programmation des systèmes de chauffage, interface avec les services du bailleur ...),

La qualité architecturale et physique du projet neuf ou en acquisition amélioration (orientation des bâtiments, typologie, résidentialisation), visera un bon équilibre entre des parties privatives et les parties communes, et sera regardé avec attention, tels que :

- La qualité architecturale et urbaine :
 - L'architecte conseil de la commune a été associé en phase amont (avant dépôt du PC),
 - Les stationnements sont intégrés à la conception de l'ensemble sans être transformés en parties habitables, (intégration sous pilotis...) et sont ombragés pour ceux qui seraient découverts.
- La qualité de la réutilisation patrimoniale du bâti dans les opérations d'acquisition amélioration ou de réhabilitation :

- différenciation contemporaine des interventions par rapport à la valeur patrimoniale existante (conservée/ valorisée ou restituée),
 - Restitution de l'authenticité de l'ensemble,
 - choix harmonieux des matériaux utilisés avec l'identité de l'œuvre,
 - Respect de la composition des façades et du plan de masse.
- La qualité environnementale de l'opération
 - Le projet prévoit l'utilisation de matériaux bio-sourcés de façon notable,
 - Le projet prévoit l'utilisation de matériaux de réemploi (si déconstruction de l'existant notamment),
 - des dispositions sont prises pour lutter contre l'effet "îlot de chaleur", (matériaux et revêtement de voiries, dégagements anthropiques).

1.2.3 Pour les opérations de réhabilitations, les possibilités pourront porter préférentiellement sur des investissements du type :

- garages à vélo, jardins partagés..., équipements permettant une nouvelle gestion des déchets (composteurs...), traitement des espaces de stationnement par une approche plus naturelle, sécurisation des entrées, domotiques (gestion et programmation des systèmes de chauffage, interface avec les services du bailleur...),
- transformation de logements en rdc pour accueillir de nouvelles offres d'activités ou de service pour les habitants,
- adaptations et accessibilité des logements pour les personnes en perte d'autonomie, domotique,
- végétalisations des espaces extérieurs avec des arbres à hautes tiges, en favorisant la conservation des arbres existant, la plantation et la recherche dans la diversité des essences adaptées au lieu dont une part notable d'arbres de hautes tiges, notamment de feuillus,
- propositions techniques pour une meilleure gestion de la ressource en eau.

1.2.4 Pour les opérations d'habitat adapté favorisant la sédentarisation des gens du voyage :

- Projet en conformité avec les prescriptions du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV),
- Concertation avec les collectivités locales,
- Mise en place d'une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), permettant la construction du projet avec les gens du voyage.

1.3. Implantation des opérations, choix du site, mixité urbaine et approche des proximités soutenant la structuration des territoires

1.3.1 Pour les opérations neuves ou en acquisition amélioration, il sera recherché en priorité:

- Les localisations en centres bourg (dents creuses), centres anciens ou premiers faubourg seront privilégiés de même que les nouveaux secteurs à urbaniser qui présenteront une véritable greffe urbaine en lien avec les autres fonctions urbaines de la commune, pour exemple :
 - Equipements, services et commerces de proximité, TC, continuité directe avec le centre bourg via des cheminements doux pour piétons, et deux roues non motorisés, aire de co voiturage, gare ou arrêt de transports collectifs.
 - Le terrain accueillant l'opération est inséré dans un programme d'urbanisation plus large permettant une mixité de fonctions urbaines (Eco quartier ; cœur de ville, Quartiers durables méditerranéens ...).
- Les qualités paysagères et fonctionnelles seront mises en avant, proximité d'un espace naturel ou culturel qui apportera un plus qualitatif pour les habitants
 - Exemple : présence d'un parc, bois, rivière, lac,
 - Le terrain accueillant l'opération ne présente pas une forte exposition au bruit, (zone calme) ni de problèmes de pollution ou un programme de dépollution est prévu, le projet sera réalisé en prenant des dispositions supplémentaires pour favoriser la biodiversité.

Au-delà des besoins règlementaires obligeant les communes à produire 20 ou 25 % de logements sociaux (24 dans le Vaucluse), une dizaine se situe en zone 3¹ représentant un secteur du territoire soit plus éloigné des grands centres urbains, soit dans un secteur périurbain récent. Au titre d'un développement structurant des territoires, ces communes devront particulièrement être visées dans l'Appel à Projet.

2. Procédures de sélection des projets

Les dossiers seront instruits par les services du Département (Direction du Développement et des Solidarités Territoriales - service Aménagement de l'Espace, Agriculture, Environnement) qui analyseront la qualité et l'opportunité des opérations au regard des propositions argumentées faites par le bailleur dans les différentes thématiques. Un comité technique comprendra des représentants des services du Conseil départemental auquel sera associé le CAUE de Vaucluse. S'il s'agit d'un projet intergénérationnel et/ou d'habitat inclusif, la Direction des Personnes Agées et des Personnes Handicapées sera également associée. L'analyse de la pertinence des projets se fera au regard de la demande et des besoins recensés. Les projets lauréats seront ensuite proposés à délibération en séance de l'Assemblée départementale.

Les propositions seront classées par ordre d'intérêt au regard des critères énoncés et retenus dans la limite de l'enveloppe financière dédiée. Le Département se réserve la possibilité de demander des précisions et/ou toute pièce complémentaire utile à l'analyse des projets.

¹ zone moins aidée par l'Etat en subvention et en niveaux de loyer mais coûts d'opérations aussi élevés qu'en zone 2

3. Modalités de financement

Les aides accordées par le Département correspondront à un taux d'intervention sur le coût de l'opération. Dans les cas où le coût réel des opérations serait inférieur au coût prévisionnel, une réfaction de la subvention versée par le Département sera réalisée en appliquant le taux d'intervention sur le coût réel de l'opération au moment des appels de fonds.

La participation du Département sera **plafonnée à 100 000 €** de bonification maximum par projet. L'aide se fera sous la forme d'une bonification de 30% – 60% ou 90% de la subvention de base mobilisable dans le cadre du Dispositif Départemental en Faveur de l'Habitat. Ces taux de bonifications s'appliqueront en fonction du niveau de qualité des projets atteint.

4. Modalités d'instruction et de sélection

Une fois l'ensemble des opérations recensées à la **date limite de réception des dossiers (soit au 1/09/2021)**, la sélection des projets sera effectuée par le Département au vu des présentes modalités de sélection.

5. Modalités de versement

Le versement des subventions interviendra dans le respect des conditions définies dans l'annexe financière qui sera établie par le Département lors de la désignation des projets lauréats.

Cette annexe arrêtera les modalités de versements des éventuels acomptes et de versements de soldes ainsi que les documents et pièces à fournir au Département justifiant de l'atteinte d'objectifs demandés dans le cadre de cet AAP.

La durée de validité de ces aides sera de 5 ans. A titre exceptionnel, et sur demande explicitement argumentée par une note détaillée, le Président pourra examiner une demande de prorogation supplémentaire de 3 ans. L'éligibilité à cette prorogation exceptionnelle supposera que l'opération ait connu un commencement d'exécution substantiel et que les motifs de retard ne relèvent pas du maître d'ouvrage.

6. Cumul de financements

Les éventuelles subventions attribuées au titre de l'Appel à Projets pourront être cumulées avec les aides publiques apportées par d'autres financeurs (Europe, Etat, Région, etc...) et les dispositifs départementaux d'aide à l'investissement en vigueur, dans le respect des règles relatives au cumul des financements publics et de l'autofinancement minimal que doit apporter le maître d'ouvrage à un projet d'investissement.