

DISPOSITIF DÉPARTEMENTAL D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT DANS LA DRÔME

21 novembre 2022

2023-2028



- LA
DRÔ
ME -

LE DÉPARTEMENT

ladrome.fr



SOM- MAIRE

PRÉAMBULE 3

Introduction sur le nouveau dispositif
d'intervention du conseil départemental
en faveur de l'habitat 4

1. Le contexte de l'habitat en Drôme 4

2. Les évolutions majeures du dispositif
2023-2028 6

● LES AIDES « SOCLES » 7

1. Les objectifs 7

2. Trois axes majeurs du soutien
départemental 7

3. Les fiches techniques associées 12

● LES AIDES TERRITORIALISÉES

OU À LA CARTE 19

1. Les objectifs 19

2. Présentation des 5 thématiques
pour 17 actions potentielles 19

3. Un cadre conventionnel à établir
début 2023 20

4. Les fiches techniques associées 26

● DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

AU PARC PUBLIC 40

1. Les contreparties attendues des opéra-
teurs du parc public 40

2. Garanties d'emprunt en matière de loge-
ment social par le Département 42

● LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES POUR L'ACTION DE DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT 44

● MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF 45

1. Les modalités d'attribution, de versement
et d'annulation des subventions 45

2. Dispositions particulières 46

ANNEXES 47

● RÉFÉRENTIEL « DE QUAR- TIER-CŒUR DE VILLAGE » D'UNE OPÉRATION DE LOGE- MENT SOCIAL 47

1. Le public 47

2. Caractéristiques de l'opération 47

3. La procédure pour la labellisation du
projet par la MDA 48

● RÉFÉRENTIEL DE LA « VEILLE BIENVEILLANTE » 49

1. Le public de la veille bienveillante 49

2. Caractéristiques de l'opération 49

3. Le financement du dispositif 51

4. La procédure pour la labellisation du
projet par la MDA 51

● RÉFÉRENTIEL DE « L'HABITAT INCLUSIF » 52

1. Le public de l'habitat inclusif 52

2. Caractéristiques du programme 52

3. Le financement du dispositif 53

4. La procédure pour la labellisation
du projet par la MDA 53

PRÉAMBULE

Le dispositif d'aides à la pierre 2015-2022 est arrivé à son terme et a fait l'objet d'une évaluation partagée avec l'ensemble des acteurs impliqués sur la thématique de l'habitat dans la Drôme.

Sur cette base, et grâce à un travail concerté avec les intercommunalités de la Drôme et les acteurs de l'habitat, un nouveau dispositif est défini au regard de ce bilan pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui et pour les six ans qui viennent.

Cette refonte du dispositif comporte une évolution majeure voulue par l'exécutif départemental : territorialiser une partie du budget départemental dédié à l'habitat, afin que les EPCI puissent mieux prioriser leur action en fonction de leurs objectifs stratégiques, lesquels ont été largement déployés ces dernières années.

C'est l'occasion également d'affirmer les implications du Conseil Départemental auprès de ses partenaires :

- Améliorer la lisibilité de la politique départementale en des termes stratégiques,
- Augmenter les interventions en faveur de la rénovation énergétique du parc de logement existant et de la prise en compte des impacts du vieillissement dans les besoins en logements,
- Faire levier sur les actions, en recherchant les complémentarités des contributions des partenaires,
- Simplifier l'instruction des dossiers de financements.

Fondamentalement, le Département s'implique prioritairement auprès des publics dont il est chargé de l'accompagnement : les personnes âgées et les personnes défavorisées, dont le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) a identifié les besoins. En outre, et pour ces publics, il continuera d'intervenir aux côtés des partenaires de la rénovation énergétique, au premier rang desquels l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Enfin, le Département continue de soutenir son opérateur direct Drôme Aménagement Habitat (DAH) permettant notamment de maintenir une solidarité territoriale et de prendre en charge les problématiques particulièrement complexes au plan technique comme financier, telle que la production de logements à partir de bâtis existants, dans les centres anciens, objectifs largement partagés des politiques publiques pour les prochaines années dans un objectif de sobriété foncière.

INTRODUCTION SUR LE NOUVEAU DISPOSITIF D'INTERVENTION DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL EN FAVEUR DE L'HABITAT

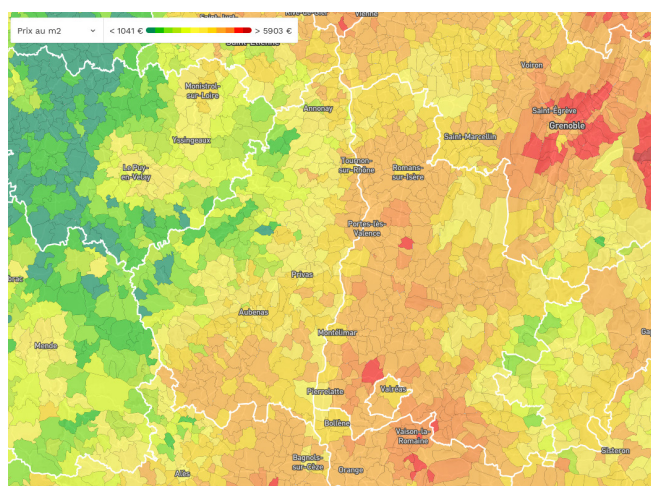
1 LE CONTEXTE DE L'HABITAT EN DRÔME

- UNE RÉALITÉ DÉMOGRAPHIQUE

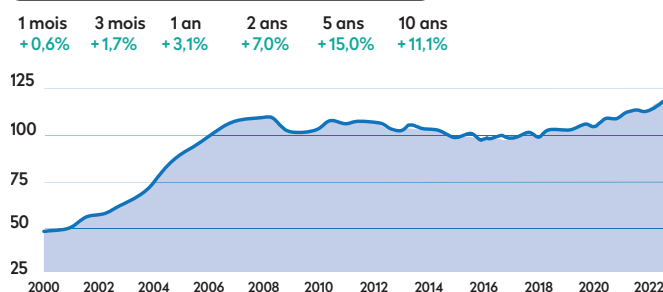
Avec plus de 530 000 habitants en 2019, la Drôme connaît une croissance démographique annuelle soutenue, comparativement à la moyenne nationale, de 0,8% dont 0,6% due au solde migratoire : le département est attractif. D'ailleurs, l'emploi est en hausse entre 2013 et 2019 ce qui contribue aux évolutions démographiques d'actifs sur le territoire, mais aussi de retraités qui viennent s'installer en Drôme.

En effet, le vieillissement des ménages est légèrement plus marqué que la moyenne française (28% de plus de 60 ans) du fait des stratégies résidentielles des retraités.

À côté de cette croissance démographique, la structure des ménages évolue et génère des besoins supplémentaires en logement. Le « desserrement des ménages », se mesure avec la baisse de la taille moyenne des ménages : 2,20 personnes par ménages en 2019. Comme ailleurs, on note une augmentation de la part des petits ménages et notamment des ménages dits isolés (36% de ménages d'une personne), face à un parc de grands logements composé aux 2/3 de logements individuels : les besoins d'évolution de l'offre résidentielle constituent un enjeu majeur des politiques de l'habitat dans ce département.



Évolution du prix de l'immobilier en Drôme



Sources : données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

UN MARCHÉ SOUS PRESSION

L'attractivité du Département s'illustre avec l'évolution des valeurs immobilières : +11,1% depuis 10 ans, on note d'ailleurs une reprise depuis 2020. Le prix moyen d'un appartement dans l'ancien s'établit à 1873€ m², avec une fourchette large et 2 558€/m² pour les maisons.

Alors que le département restait à l'écart des pressions de type métropolitaines, le territoire connaît désormais des tensions qui vont impacter le fonctionnement des marchés de l'habitat.

Par exemple, l'accession aidée d'un PTZ pour les primo-accédants est réduite en 2020 (environ 500 PTZ contre 780 par an entre 2015 et 2019)

De fait, le coût du terrain à bâtir moyen ressort à 75K€. On comprend que ces évolutions de prix vont entraver les capacités des ménages à évoluer dans leur parcours résidentiel. Par effet de chaîne, les logements locatifs sont davantage sous pression.

Les travaux conduits par l'ADIL dans le cadre de ses missions et notamment l'observatoire mettent bien en évidence les contrastes territoriaux dans le département, à tous les niveaux : revenus des ménages, prix de l'immobilier, tension locative...

LE LOGEMENT SOCIAL BIEN PRÉSENT DANS LA DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION

L'enjeu du développement du parc locatif social reste majeur dans le département. Il ne représente que 13% du parc des résidences principales de la Drôme selon l'ADIL, insuffisant face à la demande de nouveaux ménages comme pour répondre aux évolutions de la structure des ménages déjà logés. On dénombre 13 000 demandeurs d'un logement social et le chiffre ne faiblit pas malgré une construction soutenue de l'ordre de 600 locatifs sociaux, soit près de 27% de la construction (selon les données de l'ADIL, il s'est construit au global 2 256 logements chaque année entre 2016 et 2021).

Les acteurs du logement social ont bien intégré l'enjeu de produire du logement locatif pour les plus modestes et on note une part moyenne de 33% de PLAi parmi la production de logements sociaux (4 points de mieux qu'au cours de la période 2010-2015). Mais les objectifs ont été réhaussés pour tenir compte de la réalité des ressources des ménages en général et de la Drôme singulièrement (taux de pauvreté à 14,6%), et devraient tendre désormais vers 40%. On comprend alors que cette fraction de la production devra être particulièrement soutenue.

LE DÉPARTEMENT DE LA DRÔME TRÈS MOBILISÉ AUX CÔTÉS DES ACTEURS

Le Département de la Drôme a déjà pris en compte dans son premier plan Logement ces sujets de fond des politiques de l'habitat. Les territoires et leurs acteurs comptent certainement sur ces mesures complémentaires qui peuvent permettre de déclencher un projet, améliorer une problématique particulièrement difficile à résoudre. L'objectif est maintenant, à budget constant, de s'assurer de l'efficacité du dispositif départemental dans l'ensemble.

Outre la production nouvelle, les enjeux portent également sur la mise en œuvre selon les ambitions désormais partagées, des investissements nécessaires à la rénovation énergétique des logements anciens, dans un contexte d'augmentation des charges liées aux énergies. Les dispositifs sont déployés et les moyens d'accompagnement sont massifs, mais il faudra du temps pour « mettre à niveau » le parc ancien, afin qu'il joue pleinement son rôle dans les réponses apportées aux ménages.

Ainsi, le Département est engagé auprès des territoires et de ses partenaires pour garantir aux plus fragiles une égalité d'accès à un logement décent, assurer une cohésion territoriale et contribuer aux engagements des partenaires et financeurs de la politique de l'habitat. Il confirme son engagement pour contribuer :

- A produire une offre locative adaptée aux différents publics dont il est en charge,
- A permettre aux bailleurs sociaux de faire évoluer leur parc par des interventions adaptées aux patrimoines les plus anciens,
- A continuer à l'effort de rénovation énergétique des logements anciens, afin d'alléger les charges et permettre aux ménages fragiles de vivre dignement,
- A accompagner les personnes âgées et handicapées dans l'adaptation de leur logement afin de leur permettre de rester autonome le plus longtemps possible,
- A accompagner les territoires dans la définition de stratégies communautaires.

2 LES ÉVOLUTIONS MAJEURES DU DISPOSITIF 2023-2028

Le nouveau dispositif d'intervention du Département repose sur trois évolutions majeures :

1. La volonté d'appuyer davantage les missions fondamentales du Conseil départemental, en faisant le lien entre les différentes politiques et plan mis en œuvre : PDALHPD, schéma autonomie, schéma des gens du voyage,
2. La volonté de singulariser davantage son intervention en fonction des contextes territoriaux très contrastés du Département de la Drôme : 20% du budget annuel est désormais territorialisé, partant d'un dialogue partenarial constructif, à l'image de la préparation de ce nouveau règlement,
3. La préoccupation de simplifier aussi l'administration des aides, (1) en maintenant l'idée de faire levier dans l'engagement des actions.

Ainsi, le nouveau dispositif va accompagner les investissements dans les territoires, à partir :

- D'un socle d'aides applicables à l'ensemble du territoire Drômois, sur les missions fondamentales en matière d'habitat du Département vis-à-vis des publics fragiles,
- D'un budget territorialisé dédié à chaque EPCI, en fonction d'une large palette d'interventions qui se déclinera de manière différenciée selon les territoires, pour répondre au plus près des problématiques localement identifiées, notamment au travers des politiques de l'habitat travaillées dans les intercommunalités et avec les communes,
- D'un soutien privilégié à Drôme Aménagement Habitat, opérateur rattaché à la collectivité départementale, afin d'assurer la cohésion territoriale et de garantir une équité de traitement des différents territoires.

Maintien du budget annuel pour l'habitat pour 2023 : 5 M€

Des aides socles	Des aides « à la carte » à conventionner avec chaque EPCI	Le maintien du soutien spécifique aux opérations du bailleur départemental Drôme Aménagement Habitat
2 300 000€	1 000 000€	1 700 000 €
Trois missions fondamentales pour le département 1. Soutenir la production de logement social orientée vers les publics fragiles, 2. Contribuer à l'effort de rénovation du parc privé en assurant une capacité d'amélioration du logement des plus précaires, 3. Accompagner la perte d'autonomie en permettant aux personnes de se maintenir à domicile.	Un ensemble de mesures déployées en cinq thématiques, susceptibles de répondre • À des problématiques spécifiques et/ou ponctuelles, reflétant les singularités territoriales, • À des logiques de programmation, dans le cadre de l'habitat de chaque territoire	La garantie d'une équité de traitement pour toutes les populations et tous les territoires • Répondre aux besoins des ménages les plus fragiles • Développer un parc de logements économiquement abordables et de qualité • Favoriser l'émergence d'opérations dans les zones en déficit de logement social

1 Les aides socles et les aides territorialisées ne sont pas cumulables pour un même logement

I. Les aides socles

1 - LES OBJECTIFS

Avec ces aides « socles », le Département souhaite mettre en œuvre une politique de solidarité et d'équité territoriale, en faveur des publics dont il a la charge. Il s'inscrit, aux côtés des acteurs de l'habitat, dans une démarche d'aménagement raisonné du territoire en renforçant son appui à la reconquête des centres anciens et à l'amélioration du bâti existant. Il accompagne davantage les projets complexes, en renouvellement urbain et en remobilisation de bâtis vacants.

Il prend également en compte le renforcement de la production de locatifs très sociaux constatée ces dernières années et donne la priorité à cette production partout sur le territoire.

2 - TROIS AXES MAJEURS DU SOUTIEN DÉPARTEMENTAL

3 axes majeurs encadrent les aides socles

Accompagner la production d'offre locative sociale (PLAI)

- En neuf
- En acquisition – amélioration
- En logements adaptés
- En soutien aux opérations conduites par les associations de MOI

Contribuer à l'effort de réhabilitation du parc privé des plus modestes

- Pour produire du logement conventionné en diffus
- Pour résorber l'habitat indigne
- Pour améliorer le parc des propriétaires occupants au plan énergétique

Amplifier l'adaptation du parc de logement privé à la perte d'autonomie

- Spécifiquement pour les ménages les plus modestes

Les attributions des aides sont assujetties aux enveloppes financières annuelles votées par l'Assemblée départementale. Les dossiers sont financés dans l'ordre d'arrivée au Département sous réserve qu'ils soient complets et validés par l'Etat.

AXE 1 > ACCOMPAGNER LA PRODUCTION D'OFFRE LOCATIVE SOCIALE (PLAi)

Quatre mesures sont identifiées pour accompagner la production de PLAi exclusivement, et prennent en compte diverses configurations :

Production de PLAi en neuf, standard	PLAi en Acquisition Amélioration	PLAi Adapté	PLAi associations MOI
Tous les PLAi, agréés par l'Etat sont aidés = publics prioritaires du département	Financement supérieur de cette production, plus difficile à équilibrer en termes de loyers	Améliorer les conditions de sortie des PLAi adaptés, au bon loyer	Poursuivre l'effort de production des PLAi accompagnés par une MOI, en diffus
Aide de 3 500€ / logt	Aide de 7 500 € / logt	Aide de 7 500 € / logt	Aide de 17 500 € / logt
Objectifs : 250 par an	Objectifs : 50 par an	Objectifs : 4% de la production PLAi: 12 par an	Objectif de 15 logements par an
Budget annuel 875 000 €	Budget annuel 375 000 €	Budget annuel 90 000 €	Budget annuel 262 500 €

Le PLAi en neuf « standard » est le plus couramment développé par les bailleurs sociaux dans le cadre d'opérations de logements locatifs sociaux. Le soutien permet d'améliorer l'équilibre des opérations conduisant à des loyers compatibles avec les ressources des ménages les plus modestes, qui sont les plus nombreux parmi les demandeurs. Environ 40% de la production de locatifs sociaux relève de ce type de financement. [Cf Fiche technique n°1](#)

Le PLAi en acquisition-amélioration consiste à produire un logement locatif social avec les mêmes conditions de loyers que précédemment dans des opérations plus complexes à équilibrer financièrement, partant d'un bâti existant. Ces opérations devraient se développer plus significativement avec la mise en œuvre d'opérations de revitalisation des centres anciens. [Cf Fiche technique n°1](#)

Le PLAi adapté fait référence à des opérations essentiellement destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques mais aussi sociales. Leur situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement. Ces logements très sociaux, à bas niveau de quittance, supposent une ingénierie de projet dédiée. [Cf Fiche technique n°1](#)

Le PLAi produit par les associations agréées en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion est également adapté aux ménages les plus modestes. Il fait référence à des opérations destinées à des ménages particulièrement fragiles identifiés en amont, souvent en diffus et en acquisition-amélioration. [Cf Fiche technique n°2](#)

AXE 2 › CONTRIBUER À L'EFFORT DE RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ DES PLUS MODESTES

Les aides du Département aux propriétaires privés bailleurs (PB) ou occupants (PO) viennent en complément de celles attribuées par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). L'éligibilité des demandes de subvention, au regard des ressources du ménage, s'appuie sur les décisions de l'Anah par lesquelles elle les reconnaît comme entrant dans la catégorie « Modeste » ou « Très Modeste » en conformité avec les règles de l'Anah. Les conditions d'éligibilité pourront donc être amenées à évoluer en fonction de l'évolution des plafonds de ressources de l'Anah.

Seuls les projets accompagnés et présentés par un opérateur seront éligibles.

Réhabilitation et conventionnement (PB) du parc privé locatif social ou très social	Réhabilitation et conventionnement (PB) du parc privé locatif social ou très social et IML	Réhabilitation logement indigne pour les PO modestes et très modestes	Travaux de lutte : contre la précarité énergétique pour les PO modestes et très modestes
Objectifs Loc 2 ou 3 / Loc 2&3 selon barème ANAH Gestion assurée par le propriétaire bailleur	Objectifs Loc 2 ou 3 / Loc 2&3 selon barème ANAH Gestion déléguée à une intermédiation locative	Résoudre les situations d'habitat indigne présentant des désordres importants compromettant la sécurité ou la santé des occupants	Amélioration énergétique objectif étiquette B pour les propriétaires occupants d'une maison individuelle
Aide de 3 500€ / logt	Aide de 5 500 € / logt	Aide de 10 000 € / logt	Aide de 4 000 € / logt
Objectifs : 30 par an	Objectifs : 5 par an	Objectifs : 10 par an	Objectifs : 55 logements par an
Budget annuel 105 000 €	Budget annuel 27 500 €	Budget annuel 100 000 €	Budget annuel 220 000 €

Conventionnement social ou très social : les aides aux propriétaires bailleurs

L'aide au parc locatif privé du Département a vocation à favoriser la création d'un parc à loyer abordable et charges maîtrisées, complémentaire au parc locatif social public.

Ce parc complète l'offre dans des périmètres où les bailleurs sociaux publics sont plus difficilement mobilisables malgré un besoin de logements locatifs repéré. Il représente une alternative à l'offre publique. Seuls sont aidés les propriétaires signant une nouvelle convention à loyer maîtrisé avec l'Anah. Les logements en cours de convention ne sont donc pas éligibles.

Les aides sont renforcées lorsque le propriétaire délègue la gestion locative à une intermédiation locative, afin de garantir aux publics les plus fragiles un accompagnement social adapté.

Sont éligibles tous les travaux de réhabilitation concernant des logements conventionnés sociaux ou très sociaux, quel que soit leur état de dégradation.

Les travaux permettant l'accessibilité n'ouvriront pas droit à une aide spécifique. **Cf Fiche technique n°3**

Les aides aux propriétaires occupants

L'aide aux propriétaires occupants concerne des publics fragiles et dont les ressources permettent très difficilement de faire face aux besoins de travaux d'amélioration de leur habitat.

Au-delà des simples préoccupations de santé publique et de solidarité, le maintien à domicile de ces ménages dans des conditions correctes représente un triple enjeu pour le Département :

- en cas de difficultés pour faire face à leur facture énergétique, ces ménages sollicitent le Fonds Unique Logement et Habitat (FULH) ;
- si le logement est trop dégradé, le ménage peut devenir demandeur de logement locatif social, alors même qu'il est propriétaire d'un logement ;
- le maintien à domicile des personnes âgées évite ou diffère la demande d'hébergement en structure collective.

Les intervenons liées à la lutte contre l'habitat indigne (LHI), concernant les ménages modestes et très modestes, au regard des critères de l'Anah, sont indiqués pour le financement de travaux, car l'expérience montre qu'en matière d'habitat indigne, les revenus des ménages se situent dans cette catégorie. Pour les interventions liées à la rénovation énergétique, le Département choisit d'accompagner davantage (à l'occasion de ce nouveau règlement), uniquement les propriétaires occupants qui s'engageront dans une réhabilitation ambitieuse au plan énergétique.

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	15 262	19 565
2	22 320	28 614
3	26 844	34 411
4	31 359	40 201
5	35 894	46 015
Par personne supplémentaire	+ 4 526	+ 5 797

Plafond de ressources 2022

Ainsi deux axes d'intervention sont prévus dans les aides socles :

• **Réhabilitation logement indigne pour les propriétaires occupants modestes et très modestes**

Ce sont des travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante. Les aides aux projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé peuvent être sollicitées si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ou si un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié certifie l'existence d'une situation d'insalubrité, ou de dégradation très importante (ce rapport est établi sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat de l'Anah). **Cf Fiche technique n°4**

• **Travaux de lutte contre la précarité énergétique pour les propriétaires occupants modestes et très modestes**

Il s'agit de travaux d'économies d'énergie réalisés dans un logement permettant au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) d'aboutir au classement en étiquette B, c'est-à-dire de garantir une réelle économie de charges énergétiques pour ces occupants très modestes. Les propriétaires visés n'ont pas bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro au cours des 5 dernières années. **Cf Fiche technique n°5**

AXE 3 › AMPLIFIER L'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENT À LA PERTE D'AUTONOMIE

La mesure vise à maintenir à un haut niveau le nombre des interventions auprès des ménages qui vieillissent dans le département de la Drôme. Elle doit permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de perte d'autonomie liée au vieillissement, cela inclut les situations de personnes handicapées de plus de 50 ans ne bénéficiant pas de la Prestation de Compensation du Handicap.

Seuls les dossiers présentant une évaluation de la perte d'autonomie en Groupe Iso-Ressource (GIR) seront retenus par le Département.

Ces aides sont complémentaires aux aides de l'Anah et/ou des caisses de retraite, et d'éventuels autres financeurs comme les EPCI. Elles font référence aux publics modestes et très modestes selon les critères de l'ANAH.

Cf Fiche technique n°6

Travaux pour l'autonomie dans son logement de du ménage Très Modeste	Travaux pour l'autonomie dans son logement du ménage Modeste
Aide accordée dès 2 000€ de reste à charge soit 50% d'aide	Aide accordée dès 4 000€ de reste à charge soit 25% d'aide
Aide de 1 000€ / logt	Aide de 1 000 € / logt
Objectifs : +/- 125 par an	Objectifs : +/-120 par an
Budget annuel : 125 000€	Budget annuel : 120 000€

L'aide est forfaitaire. Elle se décline différemment selon le niveau de ressources et le reste à charge des travaux pour le ménage selon les critères de ressources de l'ANAH.

Les opérateurs sont chargés d'affecter cette aide potentielle au regard de ce reste à charge, calculé après les contributions des différents acteurs (notamment les caisses de retraites).

Ainsi, les propriétaires occupants très modestes pourront bénéficier du forfait de 1 000€ dès lors que le reste à charge dépassera 2 000€, ce qui revient à un soutien de 50%.

Pour les propriétaires occupants modestes, le forfait est déclenché aux 4 000€ de reste à charge, ce qui revient à un soutien de 25%. La répartition du nombre de dossiers est indicative entre « Modestes » et « Très Modestes ». Elle pourra évoluer en fonction des dossiers qui seront instruits par les opérateurs, en charge de l'équité de traitement.

Une seule aide peut être sollicitée par an au titre de l'adaptation d'un même logement.

3

LES FICHES TECHNIQUES ASSOCIÉES

AXE 1

Accompagner
la production
d'offre locative
sociale

Fiche n°1

Production de logements locatifs sociaux financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi), avec trois cas de figure :

- PLAi standard, dans des opérations en neuf,
- PLAi en acquisition - amélioration,
- PLAi adapté

Fiche n°2

Accompagnement à la Production de PLAi en Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

AXE 2 :

Contribuer
à l'effort de
réhabilitation
du parc privé
des plus
modestes

Fiche n°3

Réhabilitation et conventionnement du parc locatif privé social et très social

Fiche n°4

Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne pour les propriétaires occupants modestes et très modestes

Fiche n°5

Travaux de lutte contre la précarité énergétique pour les propriétaires occupants modestes et très modestes d'une maison individuelle

AXE 3 :

Amplifier
l'adaptation
de logements
du parc privé
à la perte
d'autonomie

Fiche n°6

Adaptation à la perte d'autonomie des propriétaires occupants

Modestes et Très Modestes

**AXE 1 > LA PRODUCTION D'OFFRE
LOCATIVE SOCIALE****PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX FINANCÉS PAR UN PRÊT
LOCATIF AIDÉ D'INTÉGRATION (PLAI)**

Objectif	Aider à la production de logements locatifs sociaux agréés en PLAI par l'État, s'inscrivant dans les orientations du PDALHPD. Les logements concernés sont des logements à loyer social minoré, à destination d'un public à faibles revenus.	
Bénéficiaires	Bailleurs sociaux	
Opérations éligibles	Opérations de construction ou d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux financés avec PLAI, ou PLAI adapté, agréées par l'État.	
Exclusions		
Type d'aide	Subvention d'investissement	
Montant des aides	Production de PLAI standard, dans des opérations en neuf	3 500€ / logt
	Production de PLAI en acquisition-amélioration	7 500€ /logt
	Production de PLAI adapté	7 500€ / logt
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent sur la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr Téléservice > ENTREPRISES > HABITAT > Offre nouvelle (aide socle) - PLAI Dispositifs > PLAI standard, PLAI en acquisition-amélioration, PLAI adapté	
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Note de présentation du projet précisant notamment l'adresse des travaux, complétée par un plan de situation - Calendrier prévisionnel de démarrage et de fin de travaux - « Décision de financement » de l'État - Plan de financement prévisionnel mentionnant le montant subventionnable HT - RIB	
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.	
Notification de la décision	Via la plateforme Dematic, après délibération de la commission permanente	
Versement : modalités et pièces	Un acompte de 50% peut-être versé au démarrage des travaux (pas d'acomptes inférieurs à 10 000€) sur justificatif de l'ordre de service de démarrage des travaux Le solde (50%) sera versé à l'achèvement des travaux, sur justificatifs : - Attestation de mise en service certifiant une réalisation conforme de l'opération subventionnée établie par le Maître d'Ouvrage, ou à titre exceptionnel une attestation de logement construit établie par le Maître d'Ouvrage - un état de la dépense totale payée (montant HT et TTC), signé en original par le Maître d'Ouvrage	
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur	

**AXE 1 > LA PRODUCTION D'OFFRE
LOCATIVE SOCIALE****LA PRODUCTION DE LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX PLAi EN MAÎTRISE
D'OUVRAGE D'INSERTION (MOI)**

Objectif	Aider à la production de logements locatifs sociaux agréés en PLAi par l'État, s'inscrivant dans les orientations du PDALHPD. Les logements concernés sont des logements à loyer social minoré, à destination d'un public à très faibles revenus.
Bénéficiaires	Associations agréées par l'État pour la Maîtrise d'Ouvrage
Opérations éligibles	Opérations de construction ou d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux financés avec un PLAi ou un PLAi adapté, agréées par l'État et réalisées dans le cadre d'une MOI
Exclusions	–
Type d'aide	Subvention d'investissement
Montant de l'aide	17 500€ / logt
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent sur la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr Téléservice : ASSOCIATIONS > HABITAT Dispositif : Offre nouvelle (aide socle) - PLAi MOI
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	– Note de présentation du projet précisant notamment l'adresse des travaux, complétée par un plan de situation – Calendrier prévisionnel de démarrage et de fin de travaux – « Décision de financement » de l'État – Plan de financement prévisionnel mentionnant le montant subventionnable HT – RIB
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.
Notification de la décision	Via la plateforme Dematic, après délibération de la commission permanente
Versement : modalités et pièces	Un acompte de 50% peut-être versé au démarrage des travaux (pas d'acomptes inférieurs à 10 000€) sur justificatif de l'ordre de service de démarrage des travaux Le solde (50%) sera versé à l'achèvement des travaux, sur justificatifs : – Attestation de mise en service certifiant une réalisation conforme de l'opération subventionnée établie par le Maître d'Ouvrage, ou à titre exceptionnel une attestation de logement construit établie par le Maître d'Ouvrage, – un état de la dépense totale payée (montant HT et TTC), signé en original par le Maître d'Ouvrage
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur

**AXE 2 > LA RÉHABILITATION DU PARC
PRIVÉ DES PLUS MODESTES****REHABILITATION ET
CONVENTIONNEMENT DU PARC LOCATIF
PRIVÉ SOCIAL ET TRES SOCIAL**

Objectif	Aider à la réhabilitation des logements (ou des locaux), intégrant un volet de rénovation énergétique, en contrepartie d'un conventionnement en vue de favoriser la création d'un parc privé à loyer et charges minorés, accessible au public du PDALHPD	
Bénéficiaires	Propriétaires bailleurs privés, associations agréées par l'État pour la maîtrise d'ouvrage	
Opérations éligibles	Opération accompagnée par un opérateur agréé comportant des travaux d'amélioration qui permettent d'aboutir à un conventionnement type LOC 2 ou 3 en référence au programme Loc Avantage de l'ANAH, et garantissant ainsi une offre de logement social ou très social. Opérations de rénovation permettant d'atteindre l'étiquette C ou de progresser de 2 étiquettes si les conditions techniques du bâtiment ne permettent pas d'atteindre l'étiquette C. Les transformations d'usage peuvent être acceptées.	
Exclusions	Loyers intermédiaires (ou LOC1) en référence au programme Loc Avantage de l'ANAH	
Type d'aide	Subvention d'investissement	
Montant de l'aide	3 500€ / logt	Si conventionnement gestion directe par le propriétaire
	5 500€ /logt	Si gestion en intermédiation locative
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent par mail au Service Habitat-Territoires par l'opérateur A terme la demande s'effectuera par le mandataire via la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr/ Téléservice > PARTICULIERS > HABITAT	
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Descriptif du projet permettant d'atteindre l'étiquette C (ou du gain de 2 étiquettes au DPE en cas d'impossibilité technique due au bâtiment, à justifier) - DPE attestant de l'étiquette avant travaux ou évaluation énergétique de l'opérateur - Fiche de calcul à l'engagement transmise par l'ANAH à l'opérateur - Convention à loyer social avec l'ANAH, - Le cas échéant, pièce justifiant du projet de gestion en intermédiation locative - Plan de financement prévisionnel distinguant les catégories de logement en fonction de leur niveau de conventionnement (LOC2 ou LOC3) - RIB.	
Instruction dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.	
Notification de la décision	Notification par courrier au bénéficiaire A terme notification au mandataire via la plateforme DEMATIC, après délibération de la commission permanente.	
Versement : modalités et pièces	La subvention est versée en une fois sur justificatifs : - DPE ou évaluation énergétique de l'opérateur attestant d'une étiquette C - Le plan de financement définitif et la demande de mise en paiement, adressés par l'opérateur à l'Anah. - Le cas échéant, convention ou contrat de gestion en intermédiation locative	
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur	

**AXE 2 > LA RÉHABILITATION DU PARC
PRIVÉ DES PLUS MODESTES****TRAVAUX LOURDS POUR RÉHABILITER
UN LOGEMENT INDIGNE POUR LES
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS MODESTES
ET TRÈS MODESTES**

Objectif	Résoudre une situation d'habitat indigne présentant des désordres importants compromettant la sécurité ou la santé des propriétaires occupants modestes et très modestes.
Bénéficiaires	Propriétaires occupants modestes et très modestes
Opérations éligibles	Opérations de réhabilitation, accompagnées par un opérateur agréé, concernant les logements indignes en référence aux critères de l'Anah, pouvant notamment faire l'objet d'un arrêté insalubrité ou de péril. Seules sont aidées les opérations subventionnées par l'Anah.
Exclusions	Logement pour lesquels le taux d'indignité est < à 30 % d'après la grille Anah
Type d'aide	Subvention d'investissement
Montant de l'aide	Forfait de 10 000€ / logt
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent par mail au Service Habitat-Territoires par l'opérateur. A terme, les demandes s'effectueront par le mandataire via la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr/ Téléservice > PARTICULIERS > HABITAT
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Grille d'insalubrité de l'ANAH - Fiche de calcul à l'engagement transmise par l'Anah à l'opérateur - Plan de financement prévisionnel - Procuration si les fonds sont perçus par un mandataire - RIB
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.
Notification de la décision	Notification par courrier au bénéficiaire A terme notification au mandataire via la plateforme DEMATIC, après délibération de la commission permanente.
Versement : modalités et pièces	La subvention est versée en deux fois : - Un acompte de 50% (5 000€) au démarrage des travaux sur justificatif de déblocage des fonds par l'ANAH transmis par l'opérateur - Le solde (5000€) sera versé sur justificatif du plan de financement définitif et la demande de mise en paiement du solde, adressés par l'opérateur à l'Anah <i>NB : si mandataire, pas d'acompte, un seul versement au solde</i>
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur

**AXE 2 > LA RÉHABILITATION DU PARC
PRIVÉ DES PLUS MODESTES****TRAVAUX DE LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ
ÉNERGÉTIQUE POUR LES PROPRIÉTAIRES
OCCUPANTS MODESTES ET TRÈS MODESTES
D'UNE MAISON INDIVIDUELLE**

Objectif	Soutenir une réhabilitation thermique ambitieuse des logements des propriétaires occupants modestes et très modestes afin d'obtenir une baisse de charges pour l'usage du logement
Bénéficiaires	Propriétaires occupants, modestes ou très modestes (selon les critères de l'ANAH), n'ayant pas bénéficié d'un PTZ au cours des 5 dernières années.
Opérations éligibles	Opération de réhabilitation accompagnée par un opérateur agréé, concernant les maisons individuelles, comportant un volet rénovation énergétique performante permettant d'atteindre une étiquette B selon DPE après travaux. Seules sont éligibles les opérations aidées par l'ANAH
Exclusions	–
Type d'aide	Subvention d'investissement
Montant de l'aide	Forfait de 4 000€ / logt
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent par mail au Service Habitat-Territoires par l'opérateur A terme la demande s'effectuera par le mandataire via la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr/ Téléservice > PARTICULIERS > HABITAT
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	– Descriptif du projet permettant de viser d'un DPE étiquette B, – Fiche de calcul à l'engagement transmise par l'Anah à l'opérateur – Plan de financement prévisionnel – Procuration si les fonds sont perçus par un mandataire – RIB
Instruction dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.
Notification de la décision	Notification par courrier au bénéficiaire A terme notification au mandataire via la plateforme DEMATIC, après délibération de la commission permanente.
Versement : modalités et pièces	La subvention est versée en une fois sur justificatif : – DPE attestant de l'étiquette B après travaux ou évaluation énergétique de l'opérateur attestant de l'étiquette B – Le plan de financement définitif et la demande de mise en paiement, adressés par l'opérateur à l'Anah.
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur

**AXE 3 > L'ADAPTATION DE LOGEMENTS
DU PARC PRIVÉ À LA PERTE D'AUTONOMIE****ADAPTATION À LA PERTE D'AUTONOMIE
DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS,
MODESTES ET TRÈS MODESTES**

Objectif	Aider au financement des travaux permettant d'adapter le logement d'une personne en situation de perte d'autonomie liée au vieillissement.	
Bénéficiaires	Propriétaires occupants modestes et très modestes selon les critères de l'ANAH âgés de plus de 60 ans et les personnes handicapées âgées de plus de 50 ans au vu de leur situation spécifique qui ne bénéficient pas de la PCH (Prestation de Compensation du Handicap)	
Opérations éligibles	Travaux permettant d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de perte d'autonomie liée au vieillissement. L'intervention comprend obligatoirement la fourniture et la pose des équipements. Opération accompagnée par un opérateur agréé Opération faisant l'objet d'au moins un cofinancement (Anah, Collectivité territoriale, caisses de retraite...). Présence d'un reste à charge minimum estimé par l'opérateur	
Exclusions	L'adaptation à la perte d'autonomie liée à un handicap éligible à la PCH Dossiers ne bénéficiant pas de cofinancement Ménage ayant bénéficié de cette aide dans les douze derniers mois	
Type d'aide	Subvention d'investissement mobilisée en fonction du niveau de reste à charge (TTC) pour le ménage, calculé par l'opérateur.	
Montant de l'aide	Forfait	Reste à charge
	1 000€ / logement, octroyé en fonction du niveau de reste à charge	≥ 2 000€ Pour les PO très modestes
		≥ 4 000€ Pour les PO modestes
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent par mail au service Habitat Territoires par l'opérateur A terme, la demande s'effectuera par le mandataire via la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr Téléservice : PARTICULIERS > HABITAT	
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Fiche de calcul à l'engagement, transmise par l'Anah à l'opérateur ou notification d'engagement des cofinanceurs - Plan de financement prévisionnel - Procuration si les fonds sont perçus par un mandataire - RIB	
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.	
Notification de la décision	Notification par courrier au bénéficiaire A terme notification au mandataire via la plateforme DEMATIC, après délibération de la commission permanente.	
Versement : modalités et pièces	La subvention est versée en une fois sur justificatifs : - Le plan de financement définitif et la demande de mise en paiement, adressés par l'opérateur à l'Anah - ou factures acquittées en l'absence d'intervention de l'Anah.	
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur.	

II. Les aides territorialisées ou à la carte

1 LES OBJECTIFS

Le Département souhaite appuyer les orientations stratégiques définies par les EPCI en matière d'habitat en proposant un panel d'interventions mobilisables par les territoires en fonction de leurs problématiques spécifiques et des choix opérés par les élus territoriaux.

En concertation avec l'ensemble des EPCI et des acteurs de l'habitat, un ensemble de 17 actions a été identifié pour entrer dans un cadre conventionnel. Il s'agit en général d'actions qui peuvent faire l'objet d'un cadre programmatique à l'échelle des 6 années (2023-2028) de mise en œuvre du dispositif départemental.

Ce sont donc bien les EPCI qui ouvriront ces possibilités de mobilisation du soutien départemental, à l'appui des interventions des acteurs de l'habitat sur leur territoire.

Le principe de subsidiarité des aides a été retenu, afin d'éviter la redondance dans l'instruction des dossiers entre les aides socles et les aides territorialisées. Toutefois, la configuration de certaines opérations pourra conduire à faire coexister un financement du socle et un financement territorialisé (par exemple, une opération en acquisition-amélioration de locatif social en centre bourg comportant du PLAi et du PLUS).

2 PRÉSENTATION DES 5 THÉMATIQUES POUR 17 ACTIONS POTENTIELLES

Thème 1 : Soutien à la production d'offre nouvelle de logements conventionnés

Dans les aides à la carte sont identifiées des réalisations spécifiques de logements conventionnés : communaux, en résidence sociale, en acquisition-amélioration financées par un PLUS ou en logement adapté aux gens du voyage.

Thème 2 : Soutien à la réhabilitation et à l'ajustement du parc public

Il s'agit d'engager ici un dialogue avec les bailleurs sociaux du territoire et les communes propriétaires de logements communaux conventionnés, pour accompagner des programmes de rénovations énergétiques. Il est également possible de choisir le soutien à la démolition de patrimoine social devenu obsolète, et impossible à rénover dans de bonnes conditions.

Thème 3 : Réhabilitation du parc privé

Le dispositif départemental répond d'une part au besoin d'accompagnement des propriétaires occupants modestes qui doivent faire face à une décision de rénovation énergétique en copropriété. L'appui du Département vise un soutien ciblé sur les publics fragiles. D'autre part, le Département veut contribuer – aux côtés de la collectivité qui s'engage dans cette voie – à faciliter les projets d'acquisition de logements dans l'ancien, dont la rénovation énergétique permettra au ménage de faire face à ses dépenses d'énergie.

Thème 4 : Développement d'une offre résidentielle adaptée à la perte ou au manque d'autonomie.

Cet enjeu est largement partagé dans les territoires et il s'agira de coordonner les réponses qui seront apportées au fil du temps. Cet enjeu fait le lien avec la politique départementale en faveur de l'autonomie.

Thème 5 : Contribution aux études et à l'apport d'ingénierie.

L'ensemble des EPCI n'est pas encore doté d'une politique globale de l'habitat ou exerce partiellement cette compétence. Dans la continuité du dispositif antérieur, le Département soutient le recours à des appuis méthodologiques, d'objectivation de problématiques afin de consolider les interventions locales.

3 - UN CADRE CONVENTIONNEL À ÉTABLIR DÉBUT 2023

Le choix des aides territorialisées à mobiliser sera donc inscrit dans une convention à établir au début de l'année 2023, pour les 6 années de mises en œuvre, selon un calendrier défini en commun.

Dans le périmètre d'un budget arrêté en amont, toutes les actions susceptibles de mobiliser une aide territorialisée, devront donc figurer dans la convention.

La participation financière du territoire en faveur d'interventions sur l'habitat a pour objectif de montrer l'engagement de l'EPCI dans la structuration et le déploiement d'une politique habitat sur la durée du dispositif. Aussi, il est attendu à terme, qu'une enveloppe globale, équivalente à l'enveloppe départementale, soit dégagée par les EPCI, ou à défaut par les communes sous la coordination des EPCI, pour le cofinancement de ces interventions.

Pour assurer une bonne gestion des crédits, le Département a prévu un suivi annuel des réalisations, en lien avec l'EPCI, et une possibilité de révision des actions en fonction des avancées des politiques locales et des priorités retenues. Un bilan à mi-parcours sera établi pour procéder à d'éventuels amendements à la convention initiale.

Désormais les conventions relatives aux opérations programmées s'intégreront dans le cadre des aides socles et des enveloppes territorialisées.

Concernant les opérations programmées en cours, les opérations restant à réaliser devront être inscrites prioritairement dans la programmation prévue par la convention territoriale, dès lors qu'elles relèvent des aides territorialisées.

THÈME 1 > SOUTIEN À LA PRODUCTION D'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

Quatre mesures permettent d'accompagner des développements de logements conventionnés, répondant à des besoins ciblés (résidences sociales ou logements adaptés à la sédentarisation des gens du voyage), à des enjeux territoriaux majeurs (produire du logement social en PLUS dans les centres anciens afin d'activer la revitalisation) ou encore pour valoriser des bâtis communaux afin de répondre aux besoins des plus fragiles.

Création de résidences sociales	Production de logements adaptés pour les gens du voyage	Production de logements locatifs sociaux financés par un PLUS en acquisition-amélioration	Création de logements communaux ou intercommunaux conventionnés
Opérations de construction ou d'acquisition-amélioration de résidences sociales ou pensions de famille, agréées par l'Etat (DDETS), financées avec du PLAI	Aider à la production de logements locatifs sociaux agréés par l'État en PLAI adaptés aux gens du voyage, dans le cadre des enjeux de sédentarisation du SDAGdV	Faciliter l'aboutissement des opérations locatives à partir de bâtis existants (reconquête des tissus urbains et centres bourgs)	Aider à la réhabilitation (étiquette C a minima) et à l'aménagement du bâti existant dans les communes en vue de créer du logement conventionné pour au moins 15 ans
Aide de 5 000€ / logt	Aide de 12 500 € /logt	Aide de 3 500 € / logt	Aide de 5 000 € / logt si gestion communale Aide 8 000 € / logt si intermédiation locative

Aide à la création de résidences sociales

En déclinaison du PDALHPD, ces structures visent à permettre l'insertion par le logement de publics qui ne peuvent occuper un logement autonome. Ces solutions résidentielles accompagnées s'inscrivent en charnière entre l'accueil d'urgence ou transitoire et le logement de droit commun. De tels projets sont portés par des associations gestionnaires et souvent un bailleur social qui se charge du montage opérationnel.

Le financement de l'investissement étant conditionné par l'équilibre financier du fonctionnement, il est généralement nécessaire de réunir des contributions multiples, de l'Etat à la collectivité d'accueil. [Cf Fiche technique N°7.](#)

La résidence sociale propose des logements meublés, les personnes accueillies signent un contrat d'occupation. Elles font l'objet d'un agrément obligatoire, loi DALO n° 2007-290 du 5 mars 2007, Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales. Elle vise à accueillir des personnes ayant des difficultés sociales et/ou économiques particulières « pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir » (Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement). Elle associe logements privatifs et espaces collectifs.

Les résidences sociales sont conventionnées à l'APL. Le gestionnaire doit être agréé pour l'intermédiation locative et la gestion locative sociale. Principale catégorie de logement-foyer conventionnée à l'APL, construit obligatoirement autour d'un projet social. Le projet social détermine les principales caractéristiques de la résidence sociale (publics, bâti, redevance, modalités d'accompagnement...) et est annexé à la convention APL. Le cadre de la résidence sociale s'applique également aux pensions de famille et FJT.

Aide à la production de logements adaptés à la communauté des gens du voyage

Il s'agit d'accompagner les EPCI dans la mise en œuvre des objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Drôme, qui doit prévoir la création de logements adaptés pour des ménages en voie de sédentarisation. Celui-ci a évalué le besoin de terrains familiaux ou logements spécifiques pour les gens du voyage sédentarisés à plus d'une centaine, à réaliser d'ici 2028. [Cf Fiche technique N°8](#)

Aide à la production de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration financés en PLUS

Les collectivités locales renforcent leurs interventions en faveur de la revitalisation des centres anciens, notamment dans le cadre du dispositif « Petite Ville de Demain ». L'enjeu de reconquête de bâtis vacants impose de faire converger les moyens pour parvenir à produire du logement locatif conventionné dans des conditions positives pour les ménages en termes de loyers et de contrôle du niveau des charges en énergie. Pour les bailleurs, les conditions opérationnelles sont complexes pour tenir ces objectifs, qui devraient se renforcer avec le Zéro Artificialisation Nette et la nécessaire sobriété foncière. [Cf Fiche technique N°9](#)

Création de logement communaux (ou intercommunaux)

En zone rurale, les opérations cumulent les difficultés liées à leur taille, l'éloignement géographique des agences des bailleurs et une demande très locale et mal connue. A ces situations, les Maires peuvent choisir de répondre en créant une offre communale.

Toutefois la création et la gestion d'un parc social n'est pas la vocation première des communes et nécessite un cadre partagé, notamment en termes de gestion des attributions.

L'aide concerne les travaux d'aménagement d'un bâti communal existant (ancienne école, ancienne poste, ancienne cure, ancien logement non conventionné...) en vue de la création d'un ou de plusieurs logements conventionnés.

Elle ne concerne donc pas la réhabilitation de logements en cours de convention (une mesure d'accompagnement à la rénovation des logements conventionnés est également mobilisable dans les aides à la carte). [Cf Fiche technique N°10](#)

THÈME 2 › SOUTIEN À LA RÉHABILITATION ET À L'AJUSTEMENT DU PARC PUBLIC

Le Département encourage à entreprendre des opérations de réhabilitation du parc public, comportant un volet énergétique ambitieux, afin de le remettre aux normes et d'en renforcer l'attractivité. Cette mesure est essentielle pour limiter les dépenses en énergie supportées par les locataires du parc social.

Le cas échéant, lorsque les logements s'avèrent trop vétustes ou ne correspondant plus aux besoins actuels, un soutien à la démolition de logements sociaux du parc public agréés par l'État, est également prévu.

Soutien à la rénovation de résidences sociales	Réhabilitation de logements locatifs sociaux	Réhabilitation de logements locatifs communaux (ou intercommunaux) conventionnés	Démolition logements locatifs sociaux
Opérations de réhabilitation, de rénovation de logements sociaux en résidence sociale, comportant un volet rénovation énergétique permettant d'atteindre un DPE étiquette C après travaux	Opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux conventionnés comportant un volet rénovation énergétique permettant d'atteindre un DPE étiquette B après travaux	Opérations de rénovation permettant d'atteindre l'étiquette C et qui feront l'objet d'un engagement de conventionnement pour une période de 15 ans minimum	Opérations de démolition de logements locatifs sociaux du parc public conventionnés par l'Etat ou de logements privés détenus par un organisme
Aide de 2 500€ / logt	Aide de 2 500€ / logt	Aide de 2 500€ / logt	Aide de 1 500€ / logt

Soutien à la rénovation de résidences sociales

L'ancienneté de certaines résidences sociales (*cf encadré p.20*) peut conduire à des projets de rénovation notamment énergétique. L'appui du conseil départemental vise en particulier à garantir un faible niveau de redevance pour ces ménages disposant de petites ressources. **Cf Fiche technique N°11.**

Soutien à la réhabilitation de logements locatifs sociaux

Les bailleurs sociaux s'engagent dans des programmes de réhabilitation des logements locatifs, prévus pour partie dans les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) récemment approuvées. Le Département peut soutenir les projets permettant d'atteindre un DPE étiquette B. **Cf Fiche technique N°12.**

Soutien à la réhabilitation de logements locatifs communaux (ou intercommunaux) conventionnés

L'offre de logements communaux conventionnés est parfois ancienne et nécessite également des travaux de mise aux normes et de rénovation énergétique pour rester abordable pour les ménages qui les occupent. Les EPCI pourront procéder à l'identification des besoins de rénovation pour obtenir a minima un DPE étiquette C. **Cf Fiche technique N°13.**

Démolition logements locatifs sociaux

Le Département apporte son soutien aux opérations de démolitions de logements sociaux du parc public, agréées par l'Etat, hors financements ANRU. Les programmes peuvent être identifiés à l'occasion de l'écriture des Conventions d'Utilité Sociale. **Cf Fiche technique N°14.**

THÈME 3 › RÉHABILITATION DU PARC PRIVE

Dans ce troisième thème, le Département souhaite agir aux côtés des collectivités compétentes qui s'engageraient pour accompagner les propriétaires occupants dans deux cas de figure :

- les copropriétaires (modestes et très modestes) devant faire face à l'engagement de travaux collectifs de rénovation énergétique importants,
- les nouveaux accédants qui feront le choix de l'ancien mais auxquels il s'agit de garantir un usage économe de leur logement.

Soutien aux co-propriétaires occupants pour des travaux de rénovation énergétique en copropriété	Aide à l'acquisition-amélioration d'une résidence principale dans l'ancien
Aider les propriétaires occupants modestes et très modestes (selon les critères ANAH) à faire face aux travaux de rénovation énergétique décidés en copropriété	Aider les accédants modestes ou très modestes qui choisissent d'accéder dans l'ancien et de réaliser des travaux de rénovation énergétique, permettant d'atteindre au moins l'étiquette B au DPE après travaux
Aide de 2 500€ / logt	Aide de 4 000€ / logt

Soutien aux co-propriétaires occupants pour des travaux de rénovation énergétique en copropriété
L'engagement d'un ensemble de dispositifs d'accompagnement à la rénovation énergétique en copropriété a mis à jour une difficulté majeure pour les copropriétaires les plus modestes, qui doivent faire face aux dépenses décidées collectivement. Le Département souhaite aider les propriétaires d'un logement en copropriété dans cette situation afin de leur permettre d'assumer la charge des travaux, voire de rester dans leur logement. **Cf Fiche technique N°15.**

Accompagnement à l'acquisition-amélioration d'une résidence principale

Cette aide vise notamment à réinvestir des logements privés anciens vacants, nécessitant des travaux d'économies d'énergie, en prenant en charge une partie de ces travaux afin de faire en sorte que le logement ancien arrive au même niveau de performance énergétique que le neuf actuel (objectifs d'un DPE étiquette B).

Cette mesure, si elle est valorisée également dans la politique locale de l'habitat, peut contribuer à limiter l'étalement urbain en favorisant le recyclage de l'offre existante.

S'adressant à des nouveaux accédants, une clause anti-spéculative sera établie : habiter le logement en tant que résidence principale pendant au moins 6 ans après la fin des travaux. **Cf Fiche technique N°16.**

A noter : poursuite de l'aide départementale pour l'acquisition d'un logement HLM

Afin d'encourager les ventes de logements HLM qui permettent aux locataires drômois à revenus modestes d'accéder à la propriété et aux opérateurs de dégager des fonds propres, favorisant la poursuite de la construction de logements sociaux sur le territoire, le Conseil départemental de la Drôme applique une exonération de taxe de publicité foncière et de droits d'enregistrement lors de cessions de logements réalisées par les Organismes d'Habitation à Loyer Modéré et par les Sociétés d'Économie Mixte depuis de nombreuses années. L'exonération doit être mentionnée dans l'acte de vente.

› cf article 1594 G du Code Général des Impôts autorisant le Conseil départemental à exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement, les cessions de logements réalisées par les organismes d'habitation à loyer modéré ou par les sociétés d'économie mixte à condition que la mutation entre dans le champ d'application de l'article 61 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

› Procédure : une délibération du Conseil Départemental est prise annuellement pour acter de cette exonération. En contrepartie, les bailleurs sociaux s'engagent à adresser un bilan annuel au Département.

THÈME 4 › DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ADAPTÉE À LA PERTE OU AU MANQUE D'AUTONOMIE

Les personnes âgées ou en situation de handicap souhaitent vivre à domicile le plus longtemps possible. Cette aspiration est parfois rendue difficile par les caractéristiques de leur habitation, qu'il est parfois impossible (pour des motifs financiers ou techniques) d'adapter à leur perte d'autonomie. C'est pour éviter des entrées prématurées ou non souhaitées en institution que le Département apporte un soutien aux opérations favorisant la vie à domicile dans des conditions adaptées et sécurisées.

Soutien à la production de logements locatifs sociaux adaptés à la perte d'autonomie	Soutien à la création d'un espace partagé dans le cadre d'opérations d'habitat groupé adapté à la perte d'autonomie
Aider à la production de logements adaptés à la perte d'autonomie (selon cahier des charges MDA en vigueur)	Compléter les aides à la production de logements locatifs conventionnés (PLAi/PLUS), pour favoriser la création de l'espace commun utile au projet social (cf cahiers des charges MDA « habitat inclusif » « veille bienveillante »...)
Aide de 2 000€ / logt en PLUS neuf Aide de 5 500€ / logt en PLUS AA Aide de 4 000€ /logt en PLAi neuf Aide de 8 000€ /logt en PLAi AA	Aide complémentaire de 2 500 € / logt

Soutien à la production de logements locatifs sociaux adaptés à la perte d'autonomie

Pour être éligible les opérations doivent répondre aux critères du référentiel des dispositifs « Cœur de quartier - Cœur de village », « Veille Bienveillante », ou « Habitat Inclusif » selon les cahiers des charges établis par la Maison Départementale de l'Autonomie.

Dispositif « Cœur de Quartier / Cœur de Village » : favoriser la vie à domicile en mettant en marché des logements locatifs sociaux adaptés à la perte d'autonomie et en veillant à l'implantation des programmes dans un environnement également adapté : accès facilités aux soins, services, transports et commerces du quotidien.

Dispositif de « veille bienveillante » : il s'agit de proposer un projet conjuguant une offre en logements locatifs sociaux accessibles à des ménages aux ressources modestes (10 à 20 logements autonomes), assortie d'une salle commune qui permet de mettre en place un ensemble de services individuels et collectifs.

Dispositif « Habitat Inclusif » : solution de logement privatif regroupé pour des personnes en situation de handicap et des personnes âgées. Le programme est assorti d'un projet de vie sociale et partagé, construit avec les habitants. Un espace commun est également prévu pour accueillir le collectif des habitants et leurs activités. Le projet dans son ensemble doit bénéficier de l'Aide à la Vie Partagée.

(cf cahiers des charges en annexe)

Le soutien apporté à la production des logements adaptés est volontairement fléché dans le cadre des aides territorialisées pour assurer à la fois une traçabilité de ces logements dédiés à la perte d'autonomie et aussi une convergence des stratégies locales et départementales en la matière. Les aides se déclinent selon les critères de financement en PLUS et le PLAI, en neuf ou en acquisition-amélioration, afin que la plupart des profils opérationnels puissent être accompagnés. **Cf Fiche technique N°17.**

Soutien à la création d'un espace partagé dans le cadre d'opérations d'habitat groupé adapté à la perte ou au manque d'autonomie

Dans le cadre de projets spécifiquement dédiés aux personnes en situation de handicap ou âgées, une pièce commune est souvent nécessaire pour favoriser le partage d'activités et des rencontres, notamment pour les dispositifs Veille bienveillante et Habitat inclusif. Le Département décide de contribuer à la création de cet espace, aux côtés des collectivités locales qui s'engageront également en ce sens. **Cf Fiche technique N°18.**

THÈME 5 > CONTRIBUTION AUX ÉTUDES ET A L'APPORT D'INGÉNIERIE

Le Département souhaite encourager les EPCI à se doter de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), de documents stratégiques de programmation qui incluent l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et parc privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Pour ce faire, le Département contribue au financement des études engagées par l'EPCI pour apporter connaissance et conseil en termes d'actions.

Etudes d'élaboration de PLH / diagnostics habitat intercommunaux	Etudes pré-opérationnelles intercommunales : OPAH ou PIG	Etudes thématiques
Accompagnement aux EPCI qui s'engagent dans la définition d'une vision globale de la question de l'habitat à l'échelle communautaire	Soutien aux EPCI qui approfondissent l'enjeu de la réhabilitation patrimoniale, notamment énergétique, afin de décliner des outils pertinents au plan local	Objectivation de thématiques qui concernent également la collectivité départementale : personnes en perte d'autonomie liée au vieillissement, situation des copropriétés dans l'EPCI, logement des jeunes en insertion et des saisonniers, logement accompagné
Aide de 3 000€ / logt	Aide de 5 000€ / logt	Aide de 3 000€ / logt

Trois types d'études sont identifiées :

- L'élaboration (et renouvellement) de PLH ou de diagnostic Habitat : le financement du suivi du PLH adopté est exclu.
- Des études à vocation pré opérationnelle en faveur de l'amélioration de l'habitat.
- Des études plus ciblées sur certaines thématiques qui sont également au cœur de l'action départementale : publics des personnes âgées, identification des publics sociaux dans les copropriétés fragiles, enjeux d'insertion des jeunes ou des saisonniers par le logement ; besoin en logement accompagné.

Cf Fiche technique N°19.

4 LES FICHES TECHNIQUES ASSOCIÉES

Les aides territorialisées doivent faire l'objet d'une inscription dans la convention partenariale entre l'EPCI et le Département

THEME 1 Soutien à la production d'offre nouvelle de logements conventionnés conventionnés	Fiche n°7	Production de résidences sociales
	Fiche n°8	Production de logements adaptés pour les gens du voyage
	Fiche n°9	Production de logements locatifs sociaux financés par un PLUS en acquisition-amélioration
	Fiche n°10	Création de logements communaux ou intercommunaux conventionnés
THEME 2 Soutien à la réhabilitation et à l'ajustement du parc public	Fiche n°11	Soutien à la rénovation de résidences sociales
	Fiche n°12	Réhabilitation de logements locatifs sociaux
	Fiche n°13	Réhabilitation de logements locatifs communaux (ou intercommunaux) conventionnés
	Fiche n°14	Démolition logements locatifs sociaux
THEME 3 : Réhabilitation du parc privé	Fiche n°15	Soutien aux co-propriétaires occupants pour des travaux de rénovation énergétique en copropriété
	Fiche n°16	Aide à l'acquisition-amélioration d'une résidence principale dans l'ancien
THEME 4 : Développement d'une offre résidentielle adaptée à la perte ou au manque d'autonomie	Fiche n°17	Production de logements locatifs sociaux adaptés à la perte ou au manque d'autonomie
	Fiche n°18	Soutien aux opérations d'habitat groupé adapté comportant un espace partagé
THEME 5 : Contribution aux études et à l'apport d'ingénierie	Fiche n°19	Contributions aux études préalables d'aide à la décision

**THÈME 1 > SOUTIEN À LA PRODUCTION
D'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS
CONVENTIONNÉS****PRODUCTION DE RÉSIDENCES SOCIALES**

Objectif	Aider à la production de résidences sociales, au sens du code de la construction et de l'Habitation (CCH), s'inscrivant dans le cadre du PDALHPD et du développement de solutions d'accueil et d'hébergement adaptées aux populations les plus précaires.
Bénéficiaires	Associations agréées par l'État pour la Maîtrise d'Ouvrage ou bailleurs sociaux
Opérations éligibles	Opérations de construction ou d'acquisition-amélioration de résidences sociales ou pensions de famille, agréées par l'État (DDETS), financées avec du PLAI Programmation agréée par l'Etat
Exclusions	Les logements utilisés pour faire de l'hébergement d'urgence, en CHRS, de transition et les logements faisant l'objet d'une Allocation de Logement Temporaire (ALT)
Type d'aide	Subvention d'investissement
Montant de l'aide	5 000€ / logt
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent sur la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr/ Téléservice : ASSOCIATIONS > HABITAT > Offre nouvelle (aide territorialisée) ou ENTREPRISES > HABITAT > Offre nouvelle (aide territorialisée) Dispositif : Résidence sociale
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Note de présentation du projet précisant notamment l'adresse des travaux, complétée par un plan de situation - Calendrier prévisionnel de démarrage et de fin de travaux - « Décision de financement » de l'État - Plan de financement prévisionnel mentionnant le montant subventionnable HT - RIB
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.
Notification de la décision	Via la plateforme Dematic, après délibération de la commission permanente
Versement : modalités et pièces	Un acompte de 50% peut-être versé au démarrage des travaux : pas d'acomptes inférieurs à 10 000€ et sur justificatifs : ordre de service de démarrage des travaux Le solde (50%) sera versé à l'achèvement des travaux, sur justificatifs : - Attestation de mise en service certifiant une réalisation conforme de l'opération subventionnée établie par le Maître d'Ouvrage, ou à titre exceptionnel une attestation de logement construit établie par le Maître d'Ouvrage, - un état de la dépense totale payée (montant HT et TTC), signé en original par le Maître d'Ouvrage
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur

A la
carte

#8

**THÈME 1 > SOUTIEN À LA PRODUCTION
D'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS
CONVENTIONNÉS****PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTÉS
POUR LES GENS DU VOYAGE**

Objectif	Aider à la production de logements locatifs sociaux agréés par l'État en PLAi adaptés aux gens du voyage, dans le cadre des enjeux de sédentarisation des Gens du voyage inscrits dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage
Bénéficiaires	Associations agréées par l'État pour la Maîtrise d'Ouvrage ou bailleurs sociaux
Opérations éligibles	Opérations de construction et de terrains familiaux, financées en PLAi adapté, dont la programmation a été agréée par l'Etat
Exclusions	Les places en aire d'accueil
Type d'aide	Subvention d'investissement
Montant de l'aide	12 500€ / logt
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent sur la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr/ Téléservice > ENTREPRISE > HABITAT > Offre nouvelle (aide territorialisée) ou ASSOCIATIONS > HABITAT > Offre nouvelle (aide territorialisée) Dispositif > Gens du voyage (PLAi)
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Note de présentation du projet précisant notamment l'adresse des travaux, complétée par un plan de situation, - Calendrier prévisionnel de démarrage et fin de travaux - « Décision de Financement » de l'Etat, - Plan de financement prévisionnel mentionnant le montant subventionnable HT - RIB
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.
Notification de la décision	Via la plateforme Dematic, après délibération de la commission permanente
Versement : modalités et pièces	Un acompte de 50% peut-être versé au démarrage des travaux : pas d'acomptes inférieurs à 10 000€ et sur justificatifs : ordre de service de démarrage des travaux Le solde (50%) sera versé à l'achèvement des travaux, sur justificatifs : - Attestation de mise en service certifiant une réalisation conforme de l'opération subventionnée établie par le Maître d'Ouvrage, ou à titre exceptionnel une attestation de logement construit établie par le Maître d'Ouvrage, - un état de la dépense totale payée (montant HT et TTC), signé en original par le Maître d'Ouvrage
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur

**THÈME 1 > SOUTIEN À LA PRODUCTION
D'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS
CONVENTIONNÉS**
**PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX FINANCÉS PAR UN PLUS EN
ACQUISITION-AMÉLIORATION**

Objectif	Aider à la production de logements locatifs sociaux, en acquisition-amélioration, afin de contribuer à la revitalisation des centres anciens et la création de logements à partir de bâtis existants
Bénéficiaires	Bailleurs sociaux
Opérations éligibles	Opérations d'acquisition-amélioration de bâtis existants avec un financement PLUS (prêt locatif à usage social) et agréées par l'État. Programmation agréée par l'État.
Exclusions	Les logements en construction neuve
Type d'aide	Subvention d'investissement
Montant de l'aide	3 500€ / logt
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent sur la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr/ Téléservice : ENTREPRISES > HABITAT > Offre nouvelle (aide territorialisée) Dispositif : Acquisition-Amélioration (PLUS) <i>NB : En cas de financement multiple pour une même opération d'acquisition-amélioration de logement locatif social comportant du PLAI (aide socle) et du PLUS (aide territorialisée), l'opérateur devra déposer autant de demandes distinctes que de financements possibles et se verra attribuer les subventions distinctement.</i>
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Note de présentation du projet précisant notamment l'adresse des travaux, complétée par un plan de situation - Calendrier prévisionnel de démarrage et de fin de travaux - « Décision de financement » de l'État - Plan de financement prévisionnel mentionnant le montant subventionnable HT - RIB
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.
Notification de la décision	Via la plateforme Dematic, après délibération de la commission permanente
Versement : modalités et pièces	Un acompte de 50% peut-être versé au démarrage des travaux : pas d'acomptes inférieurs à 10 000€ et sur justificatifs : ordre de service de démarrage des travaux Le solde (50%) sera versé à l'achèvement des travaux, sur justificatifs : - Attestation de mise en service certifiant une réalisation conforme de l'opération subventionnée établie par le Maître d'Ouvrage, ou à titre exceptionnel une attestation de logement construit établie par le Maître d'Ouvrage, - un état de la dépense totale payée (montant HT et TTC), signé en original par le Maître d'Ouvrage
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur

A la
carte

#10

THÈME 1 > SOUTIEN À LA PRODUCTION D'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

CREATION DE LOGEMENTS COMMUNAUX OU INTERCOMMUNAUX CONVENTIONNES

Objectif	Aider à la réhabilitation et à l'aménagement du bâti existant dans les communes en vue de créer un ou plusieurs logements sociaux conventionnés avec l'État pour une durée d'au moins 15 ans	
Bénéficiaires	Commune ou EPCI	
Opérations éligibles	Opérations de création de logement conventionné (à partir de logement non conventionné ou un local changeant d'usage), à financement aidé (PALULOS), nécessitant une réhabilitation pour obtenir l'étiquette C minimum, et dans des communes identifiées a minima comme pôle de centralité. Limité à 3 logements communaux (ou intercommunaux) dans la même commune, pour la durée de la convention entre Département et EPCI.	
Exclusions	Les logements en construction neuve	
Type d'aide	Subvention d'investissement	
Montant de l'aide	en conventionnement avec intermédiation locative	8 000€ / logt
	en conventionnement en gestion directe par la collectivité	5 000€ / logt
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent sur la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr/ Téléservice : COLLECTIVITE > HABITAT > Dispositif : Offre nouvelle (aide territorialisée) - Logements communaux ou intercommunaux.	
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Note de présentation du projet précisant notamment l'adresse des travaux, complétée par un plan de situation, - Descriptif du projet permettant d'atteindre l'étiquette C - Calendrier prévisionnel de démarrage et fin de travaux - « Décision de Financement » de l'Etat, - Le cas échéant, pièce justifiant du projet de gestion en intermédiation locative, - Plan de financement prévisionnel mentionnant le montant subventionnable HT - RIB	
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.	
Notification de la décision	Via la plateforme Dematic, après délibération de la commission permanente	
Versement : modalités et pièces	Un acompte de 50% peut-être versé au démarrage des travaux : pas d'acomptes inférieurs à 10 000€ et sur justificatifs : ordre de service de démarrage des travaux Le solde (50%) sera versé à l'achèvement des travaux, sur justificatifs : - Attestation de mise en service certifiant une réalisation conforme de l'opération subventionnée établie par le Maître d'Ouvrage, ou à titre exceptionnel une attestation de logement construit établie par le Maître d'Ouvrage, - Le cas échéant, convention de gestion en intermédiation locative - DPE attestant d'une étiquette C - un état de la dépense totale payée (montant HT et TTC), signé en original par le Maître d'Ouvrage	
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur	

**THÈME 2 › SOUTIEN À LA RÉHABILITATION
ET À L'AJUSTEMENT DU PARC PUBLIC****SOUTIEN À LA RÉNOVATION
DE RÉSIDENCES SOCIALES**

Objectif	Aider à la réhabilitation de logements conventionnés en PLAi, au titre de résidence sociale, intégrant un volet énergétique garantissant un niveau de redevance adaptée pour les résidents.
Bénéficiaires	Associations agréées par l'Etat pour la maîtrise d'ouvrage ou bailleurs sociaux
Opérations éligibles	Opérations de réhabilitation de logements sociaux loués en résidence sociale, comportant un volet énergétique permettant d'atteindre au moins une étiquette C après travaux. Programmation agréée par l'Etat
Exclusions	Les logements utilisés pour faire de l'hébergement d'urgence, en CHRS, de transition et les logements faisant l'objet d'une Allocation de Logement Temporaire (ALT)
Type d'aide	Subvention d'investissement
Montant de l'aide	2 500€ / logt
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent sur la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr/ Téleservice › ASSOCIATION › HABITAT ou ENTREPRISE › HABITAT Dispositif › rénovation de résidences sociales (aide territorialisée)
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Note de présentation du projet précisant notamment l'adresse des travaux, complétée par un plan de situation, - Descriptif du projet permettant d'atteindre l'étiquette C, - Calendrier prévisionnel de démarrage et fin de travaux, - Décision d'agrément de l'État délivrées lors de la construction ou acquisition-amélioration, - Plan de financement prévisionnel mentionnant le montant subventionnable HT, - RIB
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.
Notification de la décision	Via la plateforme Dematic, après délibération de la commission permanente
Versement : modalités et pièces	Un acompte de 50% peut-être versé au démarrage des travaux (pas d'acomptes inférieurs à 10 000€) sur justificatif de l'ordre de service de démarrage des travaux Le solde (50%) sera versé à l'achèvement des travaux, sur justificatifs : - d'une attestation de mise en service certifiant une réalisation conforme de l'opération subventionnée établie par le Maître d'Ouvrage - DPE attestant de l'étiquette après travaux, minimum C - Un état de la dépense totale payée, montant HT et TTC, signé en original par le Maître d'Ouvrage
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur

A la
carte

#12

**THÈME 2 › SOUTIEN À LA RÉHABILITATION
ET À L'AJUSTEMENT DU PARC PUBLIC****REHABILITATION DE LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX**

Objectif	Aider à la réhabilitation de logements locatifs existants, intégrant un volet rénovation énergétique
Bénéficiaires	Bailleurs sociaux
Opérations éligibles	Opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux conventionnés comportant un volet rénovation énergétique permettant d'atteindre les objectifs d'un DPE étiquette B après travaux.
Exclusions	Les logements dont la réhabilitation est prévue dans le cadre des opérations ANRU
Type d'aide	Subvention d'investissement
Montant de l'aide	2 500€ / logt
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent sur la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr/ Téléservice › ENTREPRISE - HABITAT Dispositif › réhabilitation – logement social (aide territorialisée)
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Note de présentation du projet précisant notamment l'adresse des travaux, complétée par un plan de situation, - Descriptif du projet permettant d'atteindre un DPE étiquette B, - Calendrier prévisionnel de démarrage et fin de travaux - Décision de conventionnement de l'Etat lors de la construction ou de l'acquisition- amélioration du logement - Plan de financement prévisionnel mentionnant le montant subventionnable HT - RIB
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.
Notification de la décision	Via la plateforme Dematic, après délibération de la commission permanente
Versement : modalités et pièces	Un acompte de 50% peut-être versé au démarrage des travaux : pas d'acomptes inférieurs à 10 000€ et sur justificatifs : ordre de service de démarrage des travaux Le solde (50%) sera versé à l'achèvement des travaux, sur justificatifs : - Attestation de mise en service certifiant une réalisation conforme de l'opération subventionnée établie par le Maître d'Ouvrage, ou à titre exceptionnel une attestation de logement construit établie par le Maître d'Ouvrage, - DPE attestant de l'étiquette B - un état de la dépense totale payée (montant HT et TTC), signé en original par le Maître d'Ouvrage
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur

THÈME 2 > SOUTIEN À LA RÉHABILITATION ET À L'AJUSTEMENT DU PARC PUBLIC

REHABILITATION DE LOGEMENTS LOCATIFS COMMUNAUX (OU INTERCOMMUNAUX) CONVENTIONNÉS

Objectif	Aider à la réhabilitation de logements communaux ou intercommunaux déjà conventionnés depuis au moins 10 ans.
Bénéficiaires	Commune ou EPCI
Opérations éligibles	Logements communaux ou intercommunaux conventionnés depuis au moins 10 ans Logements qui feront l'objet d'un engagement de conventionnement pour une nouvelle période de 15 ans minimum. Opérations de réhabilitation incluant un volet énergie permettant d'atteindre au moins l'étiquette C.
Exclusions	Les logements non conventionnés ou conventionnés depuis moins de 10 ans.
Type d'aide	Subvention d'investissement
Montant de l'aide	2 500€ / logt
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent sur la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr/ Téléservice > COLLECTIVITES > HABITAT Dispositif > réhabilitation des logements communaux ou intercommunaux (aide territorialisée)
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Note de présentation du projet précisant notamment l'adresse des travaux, complétée par un plan de situation, - Descriptif du projet permettant d'atteindre l'étiquette C, - Calendrier prévisionnel de démarrage et fin de travaux, - Décision de renouvellement d'agrément » de l'Etat et convention avec l'Etat en cours - Plan de financement prévisionnel mentionnant le montant subventionnable HT - RIB
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.
Notification de la décision	Via la plateforme Dematic, après délibération de la commission permanente
Versement : modalités et pièces	Le solde (100%) sera versé à l'achèvement des travaux au vu des justificatifs suivants : - attestation de mise en service certifiant une réalisation conforme de l'opération subventionnée établie par le Maître d'Ouvrage - DPE attestant de l'étiquette après travaux, minimum C - Un état de la dépense totale payée, montant HT et TTC, signé en original par le Maître d'Ouvrage
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur

A la
carte

#14

**THÈME 2 › SOUTIEN À LA RÉHABILITATION
ET À L'AJUSTEMENT DU PARC PUBLIC****DÉMOLITION LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX**

Objectif	Aider à la démolition de logements locatifs sociaux
Bénéficiaires	Bailleurs sociaux
Opérations éligibles	Opérations de démolition de logements locatifs sociaux du parc public conventionnés par l'Etat ou de logements privés détenus par un organisme HLM, Opération validée par l'Etat et l'EPCI Cofinancement par l'EPCI ou la commune selon les modalités prévues par convention avec le Département
Exclusions	Les logements dont la démolition est prévue dans le cadre des opérations ANRU Les logements déjà démolis
Type d'aide	Subvention d'investissement
Montant de l'aide	1 500€ / logt
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent sur la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr/ Téléservice › ENTREPRISE › HABITAT Dispositif › Démolition (aide territorialisée)
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Note de présentation du projet précisant notamment l'adresse de l'opération de démolition, complétée par un plan de situation - Calendrier prévisionnel de démarrage et fin de travaux - Arrêté préfectoral portant autorisation de démolir - Attestation de non-financement par l'ANRU - Plan de financement prévisionnel mentionnant le montant subventionnable HT - RIB
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.
Notification de la décision	Via la plateforme Dematic, après délibération de la commission permanente
Versement : modalités et pièces	Un acompte de 50% peut être versé au démarrage des travaux. Pas d'acompte < à 10 000€ et sur justificatif d'un Ordre de service de démarrage des travaux Le solde (50%) sera versé à l'achèvement des travaux, sur justificatif : - Attestation de mise en service certifiant une réalisation conforme de l'opération subventionnée, établie par le Maître d'Ouvrage, - Un état de la dépense totale payée, montant HT et TTC, signé en original par le Maître d'Ouvrage.
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur

THÈME 3 > RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

SOUTIEN AUX CO-PROPRIÉTAIRES
OCCUPANTS POUR DES TRAVAUX DE
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

Objectif	Aider les propriétaires occupants modestes et très modestes à faire face aux travaux de rénovation énergétique décidés en copropriété
Bénéficiaires	Propriétaires occupants modestes et très modestes selon les critères de l'ANAH, par l'intermédiaire du syndic de copropriété
Opérations éligibles	Opérations de rénovation énergétique, financées par l'ANAH et accompagnées par un opérateur agréé, permettant un gain énergétique d'au moins 35%.
Exclusions	Les copropriétés sans syndic constitué
Type d'aide	Subvention d'investissement
Montant de l'aide	Forfait de 2 500€ / logt
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent par mail au Service Habitat-Territoires par l'opérateur A terme la demande s'effectuera par le mandataire via la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr/ Téléservice > PARTICULIERS > HABITAT
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Identification par l'opérateur des ménages éligibles dans la copropriété, - Délégation du conseil syndical au Syndic l'autorisant en tant que mandataire, à percevoir et ventiler les subventions entre les différents bénéficiaires de l'aide - Fiche de calcul à l'engagement transmise par l'Anah à l'opérateur - Plan de financement prévisionnel - RIB
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.
Notification de la décision	Notification par courrier au bénéficiaire A terme notification au mandataire via la plateforme DEMATIC, après délibération de la commission permanente.
Versement : modalités et pièces	La subvention est versée en une fois sur justificatifs : - Le plan de financement définitif et la demande de mise en paiement, adressés par l'opérateur à l'Anah.
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur

THÈME 3 > RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

AIDE À L'ACQUISITION-AMÉLIORATION
D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE DANS L'ANCIEN

Objectif	Aider les ménages modestes ou très modestes qui choisissent d'accéder dans l'ancien et de réaliser des travaux de rénovation énergétique
Bénéficiaires	Ménages modestes ou très modestes sous plafonds de ressources de l'ANAH, dont l'endettement est inférieur ou égal à 33% et dont l'apport personnel est inférieur ou égal à 30 % du coût de l'acquisition et des travaux.
Opérations éligibles	Projet d'acquisition en individuel, intermédiaire ou collectif, dans un périmètre exclusif défini par la commune ou l'EPCI visant un objectif de redynamisation du parc ancien et faisant l'objet d'une animation ou d'un dispositif ciblé (OPAH-RU, ORT, opération façade,...) Opération subventionnée par l'ANAH, dont l'amélioration permettra d'obtenir un DPE avec une étiquette B après travaux
Exclusions	Ménages propriétaires depuis plus d'un an.
Type d'aide	Subvention d'investissement
Montant de l'aide	Forfait de 4 000€ / logt
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent par mail au Service Habitat-Territoires par l'opérateur A terme la demande s'effectuera par le mandataire via la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr/ Téléservice > PARTICULIERS > HABITAT
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Fiche de validation du projet par l'opérateur en charge de l'animation sur le périmètre défini par la commune ou l'EPCI, précisant la date d'acquisition, - Descriptif du projet permettant d'atteindre l'étiquette B du DPE, - Fiche de calcul à l'engagement transmise par l'Anah à l'opérateur - Plan de financement prévisionnel - RIB
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.
Notification de la décision	Notification par courrier au bénéficiaire A terme notification au mandataire via la plateforme DEMATIC, après délibération de la commission permanente.
Versement : modalités et pièces	L'aide est versée au propriétaire en une fois sur justificatifs : - DPE attestant d'une étiquette B ou évaluation énergétique de l'opérateur attestant de l'étiquette B - Le plan de financement définitif et la demande de mise en paiement adressée par l'opérateur à l'ANAH
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur

**THEME 4 > DÉVELOPPEMENT D'UNE
OFFRE RÉSIDENTIELLE ADAPTÉE À LA PERTE
OU AU MANQUE D'AUTONOMIE**
**PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX ADAPTÉS À LA PERTE
D'AUTONOMIE**

Objectif	Aider à la production de logements locatifs sociaux destinés à répondre aux besoins des personnes en situation de perte ou de manque d'autonomie.	
Bénéficiaires	Associations agréées par l'État pour la Maîtrise d'Ouvrage ou bailleurs sociaux	
Opérations éligibles	Opérations de construction ou d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux adaptés aux besoins spécifiques d'une personne en situation de perte d'autonomie liée au vieillissement et financés avec PLAI, ou PLUS, agréés par l'Etat. Programmation agréée par l'Etat L'opération doit satisfaire au cahier des charges de la MDA selon le label Cœur de Quartier Cœur de Village ou Veille Bienveillante ou Habitat Inclusif ou autres dispositifs à venir (cf Cahiers des charges annexés). Le projet doit s'inscrire dans une vision élargie des besoins dans le territoire et doit justifier de l'opportunité de la localisation dans la commune (niveau d'équipement et services).	
Exclusions	Logements déjà financés au titre de l'aide sociale en PLAI ou de l'aide territorialisée en PLUS Opération non conforme au cahier des charges de la MDA	
Type d'aide	Subvention d'investissement	
Montant de l'aide	Production en PLUS, en neuf, pour les ménages modestes	2 000€/logt
	Si en acquisition-amélioration	5 500€/logt
	Production en PLAI, en neuf, pour les ménages très modestes	4 000€/logt
	Si en acquisition-amélioration	8 000€/logt
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent sur la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr/ Téléservice : ASSOCIATIONS > HABITAT ou ENTREPRISE > HABITAT Dispositif : Offre nouvelle PLAI PLUS (aide territorialisée)	
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Note de présentation du projet incluant un plan de situation - Notification de la labellisation du projet par la MDA - Échéancier prévisionnel de l'opération - Décision financement de l'État - Plan de financement prévisionnel - RIB	
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.	
Notification de la décision	Via plateforme DEMATIC, après délibération de la commission permanente.	
Versement : modalités et pièces	Un acompte de 50% peut être versé au démarrage des travaux. Pas d'acompte < à 10 000€ et sur justificatif de l'ordre de service de démarrage des travaux ou ttstation d'avancement des travaux si VEFA Le solde (50%) sera versé à l'achèvement des travaux, sur justificatifs : - Attestation de mise en service certifiant une réalisation conforme de l'opération subventionnée, établie par le Maître d'Ouvrage, ou à titre exceptionnel une attestation de logement construit établie par le Maître d'Ouvrage, - Attestation de l'inscription du ou des logements sur la base de données ADALOGIS - Un état de la dépense totale payée, montant HT et TTC, signé en original par le Maître d'Ouvrage.	
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur	

A la
carte

#18

THEME 4 > DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ADAPTÉE À LA PERTE OU AU MANQUE D'AUTONOMIE

SOUTIEN AUX OPÉRATIONS D'HABITAT GROUPE ADAPTÉ COMPORTANT UN ESPACE PARTAGÉ

Objectif	Aider les opérations groupées de logements locatifs conventionnés dédiés aux personnes âgées ou en situation de handicap, selon les dispositifs « Veille Bienveillante » ou « Habitat Inclusif » en lien avec le schéma départemental de l'autonomie, et nécessitant la réalisation d'un espace partagé.
Bénéficiaires	Associations agréées par l'État pour la maîtrise d'ouvrage ou bailleurs sociaux, dont la programmation ou le conventionnement des logements a été agréé par l'État.
Opérations éligibles	Opérations groupées de construction ou d'acquisition-amélioration de logements locatifs conventionnés adaptés aux besoins spécifiques d'une personne en situation de perte d'autonomie, âgée et/ou handicapée, financées avec un PLAi ou un PLUS agréés par l'État, incluant la réalisation d'un espace partagé permettant de déployer le dispositif Veille Bienveillante ou d'un projet social éligible à l'appel à projet départemental « habitat inclusif » Opérations validées par la MDA. Le projet doit s'inscrire dans une vision élargie des besoins dans le territoire et doit justifier de l'opportunité de la localisation dans la commune (niveau d'équipement et services).
Exclusions	Opération non conforme au cahier des charges de la MDA pour la Veille Bienveillante ou l'habitat inclusif (cahiers des charges annexés)
Type d'aide	Subvention d'investissement.
Montant de l'aide	Forfait de 2 500€ supplémentaires par logement créé (déjà financés dans le cadre de la perte d'autonomie : cf fiche 17) pour inclure la réalisation d'un espace partagé.
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent sur la plateforme dématérialisée en se connectant à https://mesdemarches.ladrome.fr/ Téléservice > ASSOCIATIONS > HABITAT ou ENTREPRISE < HABITAT Dispositif > offre nouvelle PLAi PLUS (aide territorialisée)
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Note de présentation du projet : adresse des travaux, plan de situation, description du projet social, positionnement du projet dans la vision du développement intercommunal en faveur des personnes âgées et des personnes en situation de handicap - Calendrier prévisionnel de démarrage et fin de travaux - Notification de la labellisation du projet par la MDA - « Décision de Financement » de l'Etat, - Plan de financement prévisionnel mentionnant le montant des travaux HT, - RIB <i>NB : en cas de financement multiple sur un même logement « forfait logement social adapté à la perte d'autonomie » et « forfait espace partagé », l'opérateur devra déposer une demande unique</i>
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires, concomitante de l'instruction des aides à la création de logements adaptés (fiche 17) Délibération de la Commission permanente.
Notification de la décision	Via la plateforme DEMATIC, après délibération de la commission permanente.
Versement : modalités et pièces	Un acompte de 50% peut être versé au démarrage des travaux. Pas d'acompte < à 10 000€ et sur justificatif d'un ordre de service de démarrage des travaux ou attestation d'avancement des travaux en VEFA Le solde (50%) sera versé à l'achèvement des travaux, sur justificatif : - Attestation de mise en service certifiant une réalisation conforme de l'opération subventionnée ou à titre exceptionnel une attestation de logement construit établie par le Maître d'Ouvrage, - Attestation de l'inscription du ou des logements sur la base de données ADALOGIS - Un état de la dépense totale payée, montant HT et TTC, signé en original par le Maître d'Ouvrage.
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur

CONTRIBUTIONS AUX ÉTUDES
PRÉALABLES D'AIDE À LA DÉCISION

Objectif	Encourager les EPCI : • à se doter de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour définir les orientations stratégiques adaptées au territoire, • à se projeter sur de nouvelles interventions • à agir sur la base d'une objectivation des problématiques.	
Bénéficiaires	EPCI	
Opérations éligibles	1-Etudes d'élaboration de PLH (ou renouvellement) / diagnostics habitat intercommunaux. 2- Etudes pré-opérationnelles intercommunales : OPAH ou PIG de rang intercommunal 3- Etudes thématiques : besoins des personnes en perte d'autonomie liée au vieillissement, situation des copropriétés dans l'EPCI, logement des jeunes en insertion et des saisonniers, logement et hébergement d'insertion Cofinancement par l'EPCI ou la Commune selon les modalités prévues par la convention avec le Département	
Exclusions	Études réalisées dans le cadre du suivi du PLH	
Type d'aide	Subvention d'investissement	
Montant de l'aide	1-Etudes PLH, stratégie habitat	Forfait de 3 000€
	2-Diagnostic pré opérationnel OPAH ou PIG	Forfait de 5 000€
	3-Financements d'études thématiques	Forfait de 3 000€
Dépôt du dossier	Les demandes de subvention s'effectuent par l'opérateur sur la plateforme dématérialisée en se connectant à tts://mesdemarches.ladrome.fr/ Téléservice > COLLECTIVITE > HABITAT Dispositif > Contribution aux études préalables d'aide à la décision (aide territorialisée)	
Pièces constitutives pour la recevabilité du dossier	- Copie du devis accompagné de la lettre de commande ou de l'acte d'engagement accompagné du détail estimatif - Délibération de l'EPCI. - RIB	
Instruction des dossiers	Instruction du dossier par le Service Habitat-Territoires. Délibération de la Commission permanente.	
Notification de la décision	Via plateforme DEMATIC, après délibération de la commission permanente.	
Versement : modalités et pièces	La subvention est versée en une fois sur justificatifs : - Un état de la dépense totale payée, montant HT et TTC, signé en original par le Maître d'ouvrage.	
Bases réglementaires	Délibération « Dispositif départemental d'intervention en faveur de l'habitat » du 21 novembre 2022. Règlement financier du Département en vigueur	

III. Dispositions particulières au parc public

LES CONTREPARTIES ATTENDUES DES OPÉRATEURS DU PARC PUBLIC

Le nouveau dispositif ne prévoit pas la signature d'une convention avec chaque opérateur en situation de produire du logement locatif social. Cependant, en mobilisant les aides départementales, les opérateurs s'engagent à une collaboration étroite avec le Département pour tenir des objectifs partagés en termes de gestion sociale des attributions, de suivi des productions adaptées, de contribution aux observations départementales. Ils sont rappelés ici.

EN TERMES DE GESTION SOCIALE ET DES ATTRIBUTIONS

Il s'agit de mettre en œuvre les actions nécessaires pour faciliter l'accès et le maintien des populations les plus fragiles dans son parc, notamment les ménages accompagnés par le service social départemental ou demandeurs de logements prioritaires.

Cette mise en œuvre se fera de la façon suivante :

- Lors de la livraison de nouveaux programmes :
 - transmettre, six mois avant la livraison de nouveaux logements locatifs sociaux, l'information au Pôle logement concerné et aux services de l'État.
- pour le suivi des relocations :
 - participer aux Commissions d'Examen des Situations en lien avec les Pôles logement permettant d'affiner la connaissance mutuelle des familles, de faciliter les mutations et l'attribution des logements,
 - informer les Pôles logement des suites données aux dossiers de demande de logement ou de mutation.
- pour la prévention des expulsions :
 - participer au renouvellement de la charte de prévention des expulsions et à son application,
 - participer aux Commissions Coordination Maintien organisées conjointement avec les Pôles logement en amont des Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX).
- pour contribuer à une lecture d'ensemble des flux dans le parc locatif social
 - participer à l'élaboration des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et se conformer à leurs orientations lorsqu'elles existent,
 - produire le bilan annuel des attributions et le règlement intérieur sur lequel elles s'appuient.
- pour l'abondement de la base ADALOGIS pour les logements adaptés :
 - établir une collaboration avec les Pôles logement et avec SOLIHA Drôme, Association chargée de l'animation d'ADALOGIS.

EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENT ET D'ENTRETIEN DE SON PATRIMOINE

- Informer le Département des prévisions et de l'avancement de ses projets en matière de production et de réhabilitation, afin de lui permettre une programmation des aides publiques au plus près de la réalisation des opérations,
- Orienter sa prospection foncière en priorité sur les zones à forte tension, et favoriser les opérations d'acquisition-amélioration afin de contribuer à la revitalisation des centres anciens et limiter l'étalement urbain,
- Construire des logements dans le respect de la réglementation en vigueur. Cette production comportera des logements financés en PLAi et en PLAi adapté, conformément aux objectifs de l'Etat.
- Réaliser des opérations spécifiques en direction des personnes âgées,
- Adapter son parc au public logé au vieillissement et/ou au handicap afin de maintenir ces populations à domicile,
- Assurer un bon entretien de son parc existant et procéder notamment à la rénovation énergétique nécessaire pour contenir les charges des locataires.
- Transmettre au plus tard le 31 mars n+1, au Département les informations relatives aux ventes de logements conventionnés.

EN MATIÈRE DE COMMUNICATION

- Relayer l'action du Conseil départemental à la fois en matière de logements neufs et de réhabilitation. Pour ce faire, il s'engage :
 - à apposer le logo du Département, selon la charte graphique en vigueur, sur les panneaux de chantier des opérations financées,
 - à mentionner les subventions du Département dans sa communication, notamment lors des inaugurations et poses de première pierre.

2 GARANTIES D'EMPRUNT EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL PAR LE DÉPARTEMENT

Le Département contribue à la garantie des emprunts en matière de logement social agréés par L'État, aux côtés des communes et des Communautés de communes de la Drôme, dans les conditions décrites ci-dessous.

CARACTÉRISTIQUE DES OPÉRATIONS

La garantie d'emprunt du Département est applicable aux opérations de construction de logement social, de réhabilitation du parc social existant et aux opérations foncières, situées sur le territoire Drômois, ayant fait l'objet d'un financement du Département au titre de sa politique habitat.

L'équilibre de l'opération doit être validé par la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) ou par la banque qui accorde le prêt.

CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS GARANTIS

Sont éligibles à la garantie d'emprunt départementale les prêts suivants :

- PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion),
- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- PLS (Prêt Locatif Social)
- PALULOS (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale)

D'autres prêts, ouvrant des possibilités de financement plus importantes pour les bailleurs, comme l'accès à un financement de la Banque Européenne d'Investissement par exemple, peuvent être accordés par la CDC. Ces prêts sont susceptibles d'être garantis dès lors qu'ils remplissent les conditions suivantes :

- Prêt ne prévoyant pas de « différé d'amortissement » supérieur ou égal à 5 ans
- Prêt adossé à une seule opération de construction ou de réhabilitation

BÉNÉFICIAIRES ET TAUX DE GARANTIE

Accord de garantie au bénéfice des bailleurs sociaux

- à 100 % pour DAH pour toute opération sur l'ensemble du territoire Drômois,
- à 50 % pour les autres opérateurs, pour toute opération située hors Communautés d'agglomération.

Accord de garantie au bénéfice des Associations

- à 100 % pour toute opération située hors Communautés d'agglomération sous réserve d'un mandat irrévocable d'hypothéquer,
- sous réserve de l'examen de la santé et viabilité financière du projet par le Service Conseil Expertise du Conseil Départemental, et de fournir l'ensemble des documents demandés pour l'examen du dossier et l'état des comptes financiers annuels jusqu'à extinction de la garantie.

Accord de garantie au bénéfice des Communes

- à 50 % pour les opérations relatives à des logements communaux conventionnés, en dehors des Communautés d'Agglomération.

PROCÉDURE POUR L'EXAMEN DE LA DEMANDE DE GARANTIE

C'est le Service Conseil et Expertise du Conseil Départemental qui instruit les demandes de garanties. L'opérateur adresse au SCE un dossier comportant :

- la demande de garantie,
- la décision Etat,
- la délibération autorisant le président à emprunter,
- le plan de financement actualisé à moins de 3 mois,
- les tableaux d'amortissement,
- le contrat de prêt signé pour les emprunts de la CDC, sous la forme d'un fichier pdf de moins de 2 Mo.

Seul le cas de refus de garantie fait l'objet d'une notification au demandeur.

A la suite de la validation par le contrôle de légalité, les délibérations d'accord de garantie sont transmises aux organismes concernés.

Le Département ne peut s'engager sur un délai quant à l'accord d'une garantie, contraint par l'agenda des commissions permanentes.

GARANTIE ET REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS

En cas de ventes des logements sociaux qui ont fait l'objet d'une garantie du Département, l'organisme bailleur ou la commune sont tenus d'informer le Département de la vente du bien, avant la réalisation de cette dernière.

La vente du logement doit faire l'objet d'un solde de l'emprunt. La garantie du Département s'arrête avec le remboursement de l'emprunt qui suit la vente du logement.

GARANTIE ET RÉAMÉNAGEMENT DES EMPRUNTS

L'organisme bailleur doit informer le garant de tout projet de renégociation et réaménagement d'emprunt garanti par le Département.

MISE EN JEU DE LA GARANTIE

Les conditions relatives à la mise en jeu de la garantie sont décrites au sein des contrats de prêt et des conventions associées.

Pour rappel, en application de l'article R.431-59 de l'alinéa 1er du Code de la Construction et de l'Habitat, les paiements qui auraient été faits par le Département dans le cadre d'une mise en jeu de la garantie auront le caractère d'avances remboursables.

IV. Les orientations stratégiques pour l'action de drôme aménagement habitat

L'opérateur direct du Département, Drôme Aménagement Habitat (DAH), est le premier bailleur du département. Acteur engagé en matière de constructions neuves et de réhabilitations mais aussi dans son rôle d'aménageur, il contribue activement au déploiement d'un parc social adapté aux besoins des ménages et participe d'une solidarité et d'une équité territoriale sur l'ensemble du département.

A ce titre, il bénéficie, dans le cadre d'une convention d'appui spécifique, d'un soutien financier complémentaire pour les opérations de production de logement et de réhabilitation de son patrimoine.

DAH est engagé aux côtés du Département, dans les objectifs suivants :

- répondre aux besoins des ménages le plus fragiles (démunis, personnes âgées, jeunes, personnes handicapées) ; public relevant des compétences du Département pour une prise en compte prioritaire,
- développer un parc de logements économiquement abordables, de qualité environnementale, économes en charges aussi bien par la production de logements neufs labélisés que par la réhabilitation du parc existant pour réduire les charges des locataires,
- développer le partenariat avec les Communautés d'Agglomération et de communes,
- favoriser l'émergence d'opérations dans les zones en déficit de logements sociaux.

Au regard de ces objectifs et des enjeux identifiés dans le Plan Stratégique de patrimoine et dans la Convention d'Utilité Sociale de DAH, le Département apportera un soutien financier annuel (1,7M€ en 2023). Les aides, définies dans un cadre conventionnel pour une période de 6 ans, interviendront en complément des aides socles et/ou territorialisées du présent dispositif d'intervention en faveur de l'habitat, pour les opérations de réhabilitation énergétique et les opérations de création de logement financées en PLUS.

V. Modalités de fonctionnement du dispositif



LES MODALITÉS D'ATTRIBUTION, DE VERSEMENT ET D'ANNULATION DES SUBVENTIONS

MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE

Les dossiers seront instruits au fur et à mesure de leur présentation au Service Habitat-Territoires du Département.

Ils seront soumis à la Commission permanente, sous réserve qu'ils soient complets, dans la limite des enveloppes annuelles votées par l'Assemblée départementale. La priorité sera donnée aux opérations par ordre de dépôts.

Seules les opérations ayant reçu l'agrément de l'État au cours de l'exercice seront étudiées. Les opérations ayant reçues l'agrément de l'Etat en fin d'année N, pourront être étudiées jusqu'au 31 mars de l'année N+1.

En référence au règlement financier départemental en vigueur, le montant total des subventions ne pourra être supérieur au montant total des travaux. Concernant le parc privé en cas de dépassement du montant de subvention publique maximum autorisé, un écrêtement de la subvention publique sera réalisé par l'Anah.

DURÉE DE VALIDITÉ DES SUBVENTIONS

Par dérogation au règlement financier général, la durée de validité des subventions concernant le logement, parc public et privé, est portée à 3 ans.

Les subventions pourront être prorogées une première fois pour 2 ans, par la Commission permanente, à l'issue de la période de validité.

A titre exceptionnel, une seconde prorogation d'une année pour les opérations du parc public pourra être soumise, au cas par cas, à l'Assemblée Départementale, sous réserve qu'une demande justifiée soit adressée au Département au cours du trimestre précédent la date de caducité.

Dans le cas d'une subvention qui arrive à forclusion, et pour laquelle un acompte a été versé, si les justificatifs nécessaires au versement du solde ne sont pas transmis dans les délais de validité de la subvention, le Département demandera au bénéficiaire le remboursement de la subvention départementale déjà perçue.

MODALITÉS DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS

Les conditions de versement des subventions sont définies dans les fiches techniques, en fonction des montants et de l'importance des opérations.

MODALITÉS D'ANNULATION DES SUBVENTIONS

En cas de constat de non aboutissement de l'opération ou des travaux (décès, annulation de travaux,...), la subvention sera réputée annulée. Toute subvention arrivant à forclusion sans demande de prorogation sera réputée annulée.

2 - **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

BUDGET ADOSSÉ AU DISPOSITIF

Un budget de 2.3 M€ est affecté annuellement au volet aide socle. Compte tenu du décalage entre l'agrément de l'État et l'engagement financier du Département, au terme du dispositif un complément budgétaire sera attribué en fonction des opérations agréées qui ne pourraient être subventionnées.

Le budget des aides socles se décompose en sous enveloppes par axe, dont la fongibilité pourra être envisagée à partir du mois d'octobre de chaque exercice.

Un budget de 6M€ est affecté pour une période de 6 ans aux « aides territorialisées ». Il est réparti en enveloppes par EPCI. A l'occasion de bilans intermédiaires, la répartition entre enveloppes pourra être révisée en fonction des besoins de chaque territoire et afin d'optimiser l'utilisation du budget.

GOVERNANCE

Un comité de pilotage réunissant des représentants du Département, de l'Etat, d'Aura HLM et des EPCI, se tiendra régulièrement. Il sera l'occasion de présenter le bilan et de concerter les acteurs sur d'éventuels ajustements.

RÉVISION

Le présent règlement peut être révisé au regard de l'évaluation qui en sera faite et des évolutions des politiques habitat des différents acteurs. Sa révision sera soumise à validation de l'Assemblée départementale. Les modifications concernant la nature, le montant des aides et les fiches techniques pourront être validées par la Commission permanente.

ANNEXES

VI. Référentiel « cœur de quartier-cœur de village » d'une opération de logement social

1 LE PUBLIC

Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap..

2 CARACTÉRISTIQUES DE L'OPÉRATION

ETUDE PRÉALABLE

Nécessité d'une évaluation des besoins sur la commune et les communes environnantes : nombre de personnes potentiellement concernées, prise en compte des solutions d'hébergement existantes pour les personnes ciblées sur la commune et les communes environnantes, proximité des commerces et services mobilisables, accessibilité du cheminement pour accéder aux logements...

LE PROGRAMME IMMOBILIER

Réalisation de logements adaptés à la perte ou au manque d'autonomie, soit en construction neuve, soit dans le parc ancien en acquisition amélioration.

Les logements devront respecter les dispositions de la loi Handicap du 11 février 2005 et notamment les volets "accessibilité" des bâtiments d'habitation.

Ils devront, en outre, comporter au minimum les équipements suivants :

- Mains courantes,
- Receveur douche extra plat et revêtement sol antidérapant en salle de bain,
- WC suspendus,
- Interphone – vidéophone,
- Motorisation des volets roulants,
- Seuils plats pour les accès extérieurs (espaces privatifs compris comme balcon, terrasse).

Une attention particulière sera apportée à l'application par les bailleurs de l'arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R.111-18 à R.111-18-7 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation, et ce, notamment sur les cheminements extérieurs, les circulations intérieures et les systèmes d'ouverture des portes d'immeuble.

Par souci de mixité intergénérationnelle, le nombre de logements adaptés ne devra pas dépasser 50 % du nombre total de logements de l'opération concernée. Ce taux pourra être apprécié au regard d'une opération immobilière globale, comportant à la fois un volet locatif social et un volet accession à la propriété, à condition que le futur aménagement favorise réellement cette mixité. Le programme pourra éventuellement comporter différentes tranches de travaux réparties sur plusieurs exercices budgétaires.

Le taux sera également apprécié en fonction de la taille de l'opération. Il est notamment indispensable d'attirer l'attention des opérateurs sur le risque de requalification du programme en foyer personnes âgées. Les opérations doivent impérativement rester dans le champ du logement.

Les logements adaptés doivent rester utilisables par tous les publics du logement social et doivent être inscrits dans le fichier du dispositif ADALOGIS.

L'ACCESSIBILITÉ AUX SERVICES

Une implantation en centre-bourg ou dans un quartier garantissant :

- la proximité et l'accessibilité immédiate
 - Des commerces,
 - Des services de santé (médecins, kinésithérapeutes, infirmières...),
 - Des services d'animation (locaux associatifs...),
 - Des transports publics (pour les cœurs de quartier),
 - à un suivi social par les centres médico-sociaux du Département ou du CCAS de la commune,
 - à des services à domicile (repas, aide-ménagère, service téléalarme...),
- une mixité
 - Personne âgées/Personnes en situation de handicap et autres publics, public intergénérationnel,
- un environnement adapté (sécurité, bruit, espaces verts...).

3 LA PROCÉDURE POUR LA LABELLISATION DU PROJET PAR LA MDA

L'opérateur adresse à la MDA un dossier comportant :

- Le contexte du projet (besoins de la commune, environnement, projets d'aménagement de la commune liés à l'accessibilité...),
- La présentation de l'opération proprement dite (mesures architecturales, environnementales...),
- La prise en compte de l'accessibilité pour les cheminements extérieurs, les circulations intérieures et les systèmes d'ouverture des portes d'immeuble,
- Les plans des appartements adaptés et leur implantation dans l'immeuble,
- Un plan détaillé de la situation des commerces, transports et services (avec indication des distances),
- Un document attestant la présence des équipements obligatoires,
- Une annexe financière précisant notamment le montant et le financement du projet ainsi que les surfaces des logements adaptés.

La labellisation de l'opération au titre du dispositif " Cœur de quartier - Cœur de village" interviendra dans un délai maximum d'un mois par le biais d'une notification adressée par les services de la MDA à l'opérateur.

VII. Référentiel de la « veille bienveillante »

Entre domicile et établissement

Le présent référentiel constitue un cadre global susceptible d'être adapté à la diversité des projets émergeant sur les territoires drômois.

1 LE PUBLIC DE LA VEILLE BIENVEILLANTE

POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT

- Personnes âgées, disposant d'une autonomie suffisante et ne nécessitant pas de médicalisation ;
- Personnes en situation de handicap ne nécessitant pas de médicalisation,
- Ressources permettant l'accès au logement social ;
- Couples ou personnes seules ;
- Personnes dont le logement actuel n'est plus adapté à la perte d'autonomie et n'est pas adaptable pour des motifs techniques ou faute de ressources suffisantes.

POUR LES SERVICES COLLECTIFS

Les services offerts aux personnes résidant dans les logements relevant du projet « entre domicile et établissement » sont également accessibles :

- aux personnes âgées et en situation de handicap de la commune ou du bassin de vie,
- aux résidents des établissements médico-sociaux du bassin de vie.

2 CARACTÉRISTIQUES DE L'OPÉRATION

UNE ÉTUDE PRÉALABLE

Avant de s'inscrire dans le cadre du référentiel « veille bienveillante », un projet doit être précédé d'une étude quantitative et qualitative des besoins et d'une analyse de l'environnement des personnes âgées sur le territoire, notamment au regard des services qui leur sont accessibles (services d'aide à domicile, portage de repas, services de soins infirmiers, médecins) et du tissu associatif local.

En effet, les projets « Veille bienveillante » nécessitent, pour être viables, que l'ensemble des logements construits soient occupés et que les locataires disposent à proximité de l'ensemble des services susceptibles d'intervenir à leur domicile en cas de besoin et de leur proposer des activités sociales.

UN PROGRAMME IMMOBILIER SPÉCIFIQUE

Au sein du logement les équipements adaptés (outils connectés et domotique) sont prévus par l'opérateur immobilier pour sécuriser la résidence.

Des équipements collectifs de type salle commune (permettant d'accueillir des temps d'animation ou de convivialité), jardin collectif, local à usage de buanderie collective, peuvent être inscrits dans le programme immobilier, à l'exclusion de cuisine collective.

Dans tous les programmes, un bureau d'une surface d'environ 10 m² est prévu pour l'hôtesse : lorsque l'ensemble immobilier bénéficie d'une salle commune, cette salle peut être utilisée par l'hôtesse comme bureau.

UN SERVICE INCLUS CONSTITUANT LA « VEILLE BIENVEILLANTE »

Les services aux personnes

La veille bienveillante doit permettre une vie sociale en créant tant des liens collectifs que des liens individuels. Au sein de l'ensemble immobilier, la veille bienveillante peut être assurée par divers intervenants :

- une « hôtesse », présente quotidiennement au sein de l'ensemble immobilier,
- les CCAS et associations locales : il s'agit là d'une contrepartie à l'aide financière complémentaire à l'investissement que peut apporter le Département à ces projets, qui permet de garantir leur bonne intégration dans l'environnement local,
- s'il n'y pas de service de repas, des repas ponctuels collectifs sont possibles dans une optique de convivialité, mais s'ils ne sont pas livrés en liaison chaude, leur préparation s'effectue dans les domiciles individuels.

En fonction de sa situation, de ses besoins et de ses goûts, le locataire peut recourir à tout ou partie de l'offre de veille bienveillante, et ce de façon évolutive dans le temps. Mais quel que soit son choix, il participe au financement du poste d'hôtesse.

L'entretien du logement est exclu de la veille bienveillante, car il relève du champ de l'aide à domicile nécessaire à chaque personne selon ses besoins et ses ressources.

L'animation du dispositif

La «Veille bienveillante» recouvre un ensemble de services collectifs et individuels permettant le bien-être du locataire dans son logement au titre de sa santé, de sa sécurité et de sa vie sociale.

Volet collectif

Afin de préserver ou favoriser le lien social, des animations collectives proposées par le CCAS ou des associations locales, sans financement au titre de la veille bienveillante, peuvent avoir lieu dans la salle conviviale d'activités prévue dans le complexe immobilier, ou dans tout autre lieu accessible aux personnes âgées en proximité de leur logement (salle municipale ou associative). L'hôtesse assure la diffusion de l'information aux locataires et facilite leur participation. La question de l'ouverture des activités réalisées dans la salle collective aux autres personnes âgées de la commune doit être examinée conjointement avec la commune pour une optimisation des locaux.

Volet individuel

La partie individuelle de la veille bienveillante est assurée par l'hôtesse, mais aussi par le CCAS et les associations locales. Cette action individuelle ne relève pas des dépenses potentiellement prises en charge au titre de la dépendance. Elle a pour objectif de prévenir l'isolement des locataires. Ainsi, les services de veille bienveillante incluront notamment :

- visites à la personne à des fins de sociabilité au rythme convenu avec elle ;
- liaisons avec la famille;
- appui à l'utilisation des outils numériques et des NTIC ;
- aide aux démarches simples (compréhension des courriers, orientation vers le bon interlocuteur)...

3 – LE FINANCEMENT DU DISPOSITIF

Au-delà du financement de l'investissement que le Département bonifie pour tenir compte des équipements spécifiques, il convient de prévoir celui du service proprement dit.

L'hôtesse est salariée par un service d'aide à domicile bénéficiant de l'autorisation du Département. L'employeur facture aux résidents le montant du salaire de l'hôtesse, sur la base d'1 ETP pour un ensemble de 15 à 20 logements, et 0,5 ETP pour un ensemble de moins de 15 logements.

La veille bienveillante dans tous ses aspects est couverte par un forfait d'un montant maximum de 150 €.

Les interventions liées à la compensation de la perte ou au manque d'autonomie restent couvertes, en fonction des situations, par l'APA, la PCH, les aides des caisses de retraite et mutuelles.

Dans ce cadre, le service employeur de l'hôtesse peut proposer aux locataires qui le souhaitent des interventions d'aide à domicile : il s'assurera dans ce cas que ces interventions bénéficient d'une souplesse particulière, notamment au regard de leur durée, qui peut être aisément adaptée aux besoins des personnes puisque l'intervenant est sur place. En cas d'intervention auprès d'un nombre significatif de locataires, des modalités expérimentales de financement au titre de l'APA ou de la PCH pourront être examinées avec les services de la MDA.

4 – LA PROCÉDURE POUR LA LABELLISATION DU PROJET PAR LA MDA

L'opérateur veille à associer la MDA dès le démarrage de l'étude par le biais de rencontres organisées par la commune avec l'ensemble des acteurs du projet. L'objectif est d'associer la MDA dès le démarrage des phases de réflexion. L'interlocuteur de la MDA est le coordinateur autonomie prévention (CAP) du territoire. Au terme de cette première phase, l'opérateur adresse à la MDA un dossier comportant :

- Une note de présentation qui détaillera
 - le contexte du projet (besoins de la commune, environnement, projets d'aménagement de la commune liés à l'accessibilité...),
 - la synthèse de l'étude préalable relative aux besoins identifiés du public cible et de l'analyse de l'environnement,
 - la présentation de l'opération proprement dite (mesures architecturales, environnementales...),
 - la prise en compte de l'accessibilité pour les cheminements extérieurs, les circulations intérieures et les systèmes d'ouverture des portes d'immeuble,
- Les plans des appartements adaptés et leur implantation dans l'immeuble,
- Un plan détaillé de la situation des commerces, transports et services (avec indication des distances),
- Un document attestant la présence des équipements obligatoires,
- Une annexe financière précisant notamment le montant et le financement du projet ainsi que les surfaces des logements adaptés.

La labellisation de l'opération au titre du dispositif "Veille bienveillante" interviendra dans un délai maximum d'un mois par le biais d'une notification adressée par les services de la MDA à l'opérateur.

VIII. Référentiel de « l'habitat inclusif »

1 - LE PUBLIC DE L'HABITAT INCLUSIF

L'habitat inclusif est une solution de logement pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée, construit avec les habitants.

Les habitants peuvent être locataires, colocataires, sous-locataires ou propriétaires.

2 - CARACTÉRISTIQUES DU PROGRAMME

ETUDE PRÉALABLE

Nécessité d'une évaluation des besoins sur la commune d'implantation et les communes environnantes.

CARACTÉRISTIQUES DES LOCAUX

Il s'agit d'un logement privatif permettant l'utilisation de locaux communs en son sein ou à proximité.

Le logement peut revêtir des formes multiples : dans le parc public ou privé (colocation dans le parc social ou privé, logements autonomes dans un immeuble ou groupe d'immeubles avec des locaux communs, dispositifs d'intermédiation locative, etc).

Dans le parc social, l'habitat inclusif peut être constitué :

- dans les logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées qui ne sont pas des établissements ou services médico-sociaux (tels que définis dans l'article L.312.1 du CASF) ;
- dans le cadre de logements sociaux bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le préfet permettant de les attribuer en priorité à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap (programmes visés par l'article 20 de la loi ASV).

Si le développement de l'habitat inclusif peut prendre différentes formes, il doit néanmoins respecter les caractéristiques suivantes :

- L'habitat doit être partagé : les habitants bénéficient d'espaces communs et partagent des temps collectifs.
- Les habitants en situation de handicap ou en perte d'autonomie peuvent continuer de bénéficier d'un accompagnement individualisé (services sociaux, médico-sociaux et sanitaires).
- L'habitat doit être situé dans un environnement facilitateur : faciliter la participation sociale et citoyenne des habitants et limiter le risque d'isolement. Divers services comme les transports en commun, les services publics, les services de soins, sociaux et médicosociaux, les commerces doivent être proches de l'habitat et très facilement accessibles.
- Le logement doit être adapté à la situation et aux besoins des personnes, dans un environnement aménagé.

L'HABITAT INCLUSIF EST ASSORTI D'UN PROJET DE VIE SOCIALE ET PARTAGÉE

Le projet de vie sociale et partagée doit faciliter la participation sociale et citoyenne des habitants. Il est élaboré et piloté par les habitants et, le cas échéant, leurs représentants, avec l'appui du porteur du projet d'habitat inclusif. Ce dernier doit s'assurer de la participation des habitants.

Le projet de vie sociale et partagée est formalisé par le biais d'une charte, également élaborée par les habitants et le porteur de projet, que tout nouvel habitant, emménageant postérieurement à son élaboration, est amené à accepter. Cette charte peut également être signée par des tiers participants activement au projet de vie sociale et partagée, notamment par le bailleur.

Le projet traduit l'appui pouvant être apporté aux habitants du dispositif d'habitat inclusif. Cet appui se décline selon quatre dimensions :

1. La veille et la sécurisation de la vie à domicile.
2. Le soutien à l'autonomie de la personne.
3. Le soutien à la convivialité.
4. L'aide à la participation sociale et citoyenne.

LE PORTEUR DE PROJET D'HABITAT INCLUSIF DOIT ÊTRE UNE PERSONNE MORALE.

Il peut avoir plusieurs statuts : association, bailleur social (sous réserve du respect des dispositions de l'article 88 de la loi Elan), personne morale de droit privé à but lucratif, collectivité territoriale, gestionnaires d'établissements ou de services du secteur social, médico-social...

Un projet d'habitat inclusif peut être porté par une association qui, en parallèle, gère des ESSMS.

L'association devra alors assurer une gestion distincte de l'habitat inclusif de l'ESSMS (personnel propre de l'habitat inclusif, comptabilité distincte...) et veiller au libre choix des habitants à l'égard des prestations et des services qui pourront être proposés.

Le porteur de projet peut être appuyé dans le portage de projet d'habitat inclusif par d'autres acteurs afin de fiabiliser le modèle économique. Ainsi, le portage du projet peut être partagé entre une association, un bailleur social qui gère l'aspect locatif, une collectivité territoriale...

L'habitat inclusif relève du droit commun du logement et ne peut pas faire l'objet des contrôles prévus dans le cadre des ESSMS par les autorités de tarification (ARS et Conseils départementaux).

Cf. Conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie de la Drôme : Programme Coordonné de l'habitat inclusif

3 - LE FINANCEMENT DU DISPOSITIF

Au-delà de l'aide au financement de l'investissement que le Département bonifie pour tenir compte des équipements spécifiques, il assure le paiement de l'Aide à la Vie Partagée (AVP).

4 - LA PROCÉDURE POUR LA LABELLISATION DU PROJET PAR LA MDA

Elle intervient au moment de l'instruction conduite pour l'attribution de l'AVP (aide à la vie partagée) en s'appuyant sur les réponses apportées dans le cadre des AMI (appels à manifestation d'intérêt) ou AAP (appels à projets). Les délais de réponse sont ceux de l'AMI ou de l'AAP.

Notes

Notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- L A
D R O
M E -

LE DÉPARTEMENT

HÔTEL DU DÉPARTEMENT
26 Avenue du président Herriot
26026 Valence Cedex 9
Téléphone : 04.75.79.26.26

ladrome.fr

 la Drôme, le Département

 @La_drome