

Production de logements locatifs sociaux neufs PLUS et PLAI

OBJET :

Favoriser le développement de l'offre locative sociale par la production de logements neufs.

OUVRAGES OU OPERATIONS ELIGIBLES :

Opérations de construction neuve de logements financés en prêt locatif à usage social (PLUS) et en prêt locatif d'intégration aidé (PLAI) y compris les programmes achetés en vente en l'Etat futur d'Achèvement (VEFA), les résidences sociales et Maisons relais.

Pour les opérations « Résidences sociales » et « Maisons relais » l'aide du Département sera conditionnée à sa participation à l'élaboration du projet social définissant les publics accueillis prioritairement et précisant les moyens mis en œuvre pour répondre à leurs besoins et faciliter leur accès au logement ordinaire. L'aide départementale pour les projets d'opérations de Résidences Sociales et de Maisons Relais est calculée sur la base du nombre de logements. Dans le cas où le programme comprendrait des chambres, l'aide départementale sera calculée sur la base d'un logement pour 3 places.

Critères de taille :

- Le Département centre son soutien sur les opérations de petite taille dont l'équilibre est plus difficile à atteindre. Pour les opérations plus importantes, **l'assiette de calcul des aides départementales sera limitée à 15 logements maximum.**

La totalité des logements PLAI sera aidée par le Département jusqu'à concurrence de 15 logements maximum pour une opération.

Pour les logements financés en PLUS, 30% des logements seront aidés par le Département, dans la limite de 15 logements maximum, PLAI compris.

Critères mixité, de densité et de solidarité :

Le dispositif départemental en faveur de l'habitat vise prioritairement les opérations répondant aux critères de mixité urbaine et sociale, de formes urbaines denses et économes de l'espace et faisant la démonstration qu'en termes de déplacement des habitants, des équipements et services à la population, les projets apportent une réelle qualité urbaine.

En raison de besoins importants en grands logements et des petits logements, identifiés par l'Etat, commune par commune, et d'une production insuffisante de ces typologies dans les programmes, les opérateurs devront veiller à proposer des opérations comportant une mixité dans la typologie des logements en tenant compte des besoins identifiés par l'observatoire de la demande locative sociale en vigueur et communiquée par les services de l'Etat.

Concernant l'accessibilité et l'adaptabilité des logements, il est demandé aux bailleurs sociaux de mettre en œuvre un conventionnement avec le Département permettant de déterminer annuellement une offre de logements adaptés dans les opérations neuves et d'assurer le développement et la traçabilité des logements adaptés dans le parc existant.

La programmation des bailleurs tiendra compte des besoins en logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite sur la base d'un repérage établi par l'association HandiToit Provence, en lien avec la MDPH et les services du Département.

Ces logements devront être attribués à une personne en perte d'autonomie. A défaut, et afin de garantir la traçabilité de ces logements, ces logements devront être durablement inscrits, dans une base de données du bailleur et le cas échéant de l'association Handitoit Provence, en tant que logements adaptés devant être attribués prioritairement à des publics en perte d'autonomie.

Critères environnementaux :

Les opérations supérieures à 5 logements devront bénéficier d'une certification environnementale :

- soit, **NF Habitat HQETM délivrée par Cerqual,**
- soit, le label **Habitat Neuf avec la mention « Habitat Respectueux de l'Environnement » délivrée par Promotelec.**

Les aides forfaitaires mobilisables seront modulées, selon les niveaux de performance énergétiques visées et atteints, de 3000 € à 6000 € par logement selon les modalités exposées ci-dessous :

Forfait jusqu'à concurrence de 15 logements par opération		
	Aide forfaitaire PLUS (30 % de la production)	Aide forfaitaire PLAI (100 % de la production)
NF Habitat HQETM ou Habitat Neuf mention « Habitat Respectueux de l'Environnement » RT 2012	3000 par logement	3000 € par logement
NF Habitat HQETM ou Habitat Neuf mention « Habitat Respectueux de l'Environnement » RT 2012-10%	4000 par logement	4000 € par logement
NF Habitat HQETM ou Habitat Neuf mention « Habitat Respectueux de l'Environnement » RT 2012-20%	6000 par logement	6000 € par logement

Les opérateurs devront justifier de l'obtention de la certification en fin d'opération et fournir au Département une synthèse du rapport thermique réalisé par le bureau d'études de l'opérateur.

Critères financiers :

Le Département sera attentif au coût des opérations en acquisition par Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) : Ces opérations ne devront pas dépasser un prix de 2 100 € / m² surface utile HT (charges foncières comprises).

Montant Maximal de subventions par logement

Pour les aides à la production de logements locatifs sociaux, le montant global des aides départementales (aide forfaitaire + participation à la surcharge foncière) sera plafonné, sur le nombre total de logements par opération, à :

- 4 000 € de subvention /logement neuf pour les opérations de plus de 10 logements,
- 6 000 € de subvention/logement neuf pour les opérations de moins de 10 logements,

BENEFICIAIRES :

Les organismes HLM présentant un programme de construction sur le territoire de Vaucluse

MODALITES ET CONDITIONS D'ATTRIBUTION :

Nature de l'aide :

Subvention d'investissement

Caractéristiques de l'aide :

- **PLUS** : le Prêt Locatif à Usage Social permet de répondre aux exigences de mixité sociale car 30 % des logements financés en PLUS doivent être occupés par des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements sociaux. En conséquence, 30% maximum des logements financés en PLUS, sur une assiette maximale de 15 logements (PLAI inclus) pourront faire l'objet d'une aide du Département.

La participation du Département pourra être comprise entre 3 000 € et 6000 € par logement attribué à des personnes dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds fixés pour l'attribution des logements sociaux et selon le niveau de certification environnementale atteint.

- **PLAI** : le Prêt Locatif Aidé d'Intégration concerne les logements adaptés aux besoins des personnes qui connaissent des difficultés particulières d'insertion.

La participation du Département pourra être comprise entre 3 000 € et 6000 € par logement, selon le niveau de certification environnementale atteint, à condition que le bailleur s'engage, pour chaque logement financé, sur un nombre équivalent d'attributions nouvelles à des publics relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

CONTACTS :

Conseil départemental de Vaucluse
Direction du Développement et des Solidarités Territoriales-
04 32 40 78 97