

## SOUTIEN A LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS COMMUNAUX ET APPUI EN INGENIÉRIE POUR LA DEFINITION DE PLANS STRATÉGIQUES DE PATRIMOINE

### CONTEXTE

Le Département reconduit son aide à la rénovation des logements communaux. Ces logements constituent souvent un complément au logement locatif social, particulièrement en milieu rural où il occupe une place importante dans le parcours résidentiel des ménages.

Le département de l'Isère compte environ 5 000 logements communaux occupés. Les communes disposent également d'un potentiel de logements vacants à rénover de 2 000 à 3 000 logements.

Ces logements, sont idéalement localisés dans les centres villages mais situés dans un bâti ancien avec de forts besoins de rénovation thermique (Les logements sont souvent en classe E, F ou G au Diagnostic de Performance Energétique (DPE)).

Ce parc de logements est donc très fortement impacté par les dispositions de la loi Climat et résilience visant à interdire la location des logements classés E, F et G au DPE à court et moyen terme. Cette loi fixe donc aux communes des dates butoirs pour rénover ces logements.

Dans ce contexte, les communes, particulièrement les plus petites, ont besoin d'accompagnement technique pour le choix des travaux offrant le meilleur rapport investissement/résultat, de conseils pour prioriser les interventions en s'inscrivant dans une démarche de plan stratégique de patrimoine dans la durée et de financements pour mener à bien ces projets.

### AIDE À L'INGÉNIERIE POUR LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS COMMUNAUX

Quel que soit le projet proposé, **la commune a la possibilité de demander un accompagnement gratuit de l'opérateur Soliha** pour :

- s'assurer de la décence des logements mis en location après travaux,
- s'informer sur ses droits et obligations en tant que bailleur en fonction de la réglementation dont relève le logement,
- prioriser les travaux à effectuer et organiser leur réalisation,
- s'informer sur les possibilités de financement et de conventionnement des logements.

Cet accompagnement est obligatoire dans les cas suivants :

- le logement a fait l'objet d'un signalement dans le cadre du dispositif départemental de lutte contre le mal logement,
- la grille d'auto-évaluation de la décence obligatoirement remplie pour chaque logement occupé montre plusieurs risques d'infractions à la réglementation décence ou au règlement sanitaire départemental (cette grille est annexée au présent dispositif).



L'accompagnement d'un opérateur qualifié est recommandé quelle que soit la nature du projet. Cet accompagnement est prévu chaque année dans le cadre d'une convention de partenariat entre Soliha et le Département de l'Isère.

#### **Accompagnement en ingénierie :**

**Pour accompagner à la rénovation d'un ou plusieurs logements faisant l'objet d'un projet de travaux à court terme, les communes bénéficieront d'une étude programme pouvant comprendre, suivant les besoins du projet :**

- l'opérateur visite les logements, repère les éventuelles infractions à la réglementation en vigueur pour les logements occupés,
- l'opérateur évalue la qualité énergétique des logements et les place sur l'échelle DPE (avant/après travaux).
- l'opérateur fait des recommandations de travaux hiérarchisées et chiffrées, en fonction des objectifs de la commune et des obligations réglementaires
- il propose à la commune des scénarii de financement avec ou sans conventionnement des logements (en lien avec les objectifs de la commune)
- il informe la commune des particularités qui s'imposent au logement communal (durée et nature du bail) et des éléments réglementaires récents,
- il informe la commune sur les dispositifs d'aide en direction des locataires (difficultés de paiement, conseil...)

**Plan stratégique de patrimoine :** les communes disposant d'un parc de plusieurs logements peuvent être accompagnées dans la réalisation d'un plan stratégique de patrimoine permettant à la commune de prioriser sa programmation de travaux, de programmer et d'optimiser ses dépenses et recettes à moyen et long terme.

Par ailleurs, la commune pourra également être orientée vers un organisme tiers (CAUE) pour les projets s'inscrivant dans une démarche plus globale d'aménagement.

#### **Lien avec le programme départemental de lutte contre le mal logement :**

Lorsqu'un logement communal fait l'objet d'un signalement dans le cadre du programme départemental de lutte contre le mal logement : la commune est contactée par le Département qui propose une intervention de Soliha dans le cadre du dispositif d'aide aux logements communaux.

La commune dispose d'un mois pour se positionner.

- si la commune a répondu favorablement à la proposition, Soliha effectue la visite et rend son rapport. A compter du rendu, si des travaux sont nécessaires, la commune dispose de 3 mois pour les engager.

- si la commune n'a pas répondu à la proposition d'accompagnement ou qu'elle n'engage pas les travaux de remédiation, la situation est traitée dans le cadre du programme départemental de lutte contre le mal logement.

---

## AIDES FINANCIÈRES POUR LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS COMMUNAUX

### Nature des logements éligibles au dispositif :

1. Logements locatifs des communes qu'ils relèvent du domaine public ou privé, conventionnés ou non avec l'Etat, sous réserve que les loyers soient raisonnables.  
Les logements confiés en mandat de gestion à un bailleur social sont éligibles. Les logements confiés par les communes à un bailleur social dans le cadre d'un bail emphytéotique ne sont pas considérés comme du logement communal, mais peuvent relever de l'aide à la rénovation des logements sociaux du Département.
2. Logements destinés à l'accueil temporaire ou transitoire de ménages en difficulté, qu'ils soient meublés ou non et productifs de revenus ou non (dans ce cas la commune peut louer le logement à une personne morale qui sous-loue aux ménages bénéficiaires).
3. Structures d'accueil collectives avec espaces communs partagés destinées à l'accueil temporaire ou transitoire de personnes en difficultés, de travailleurs saisonniers ou de personnes en perte d'autonomie.
4. Logements destinés à l'accueil des internes de médecine et des stagiaires de professions paramédicales dans le cadre de la lutte contre les déserts médicaux.

Les locaux autres réhabilités et restructurés en vue de créer des logements entrant dans l'une des catégories ci-dessus sont éligibles.

A l'exception des catégories de logement mentionnées au point 2, 3 et 4, les logements loués à une personne morale en vue de leur sous-location ne sont pas éligibles.

Le loyer raisonnable défini par la commune ne pourra dépasser les **plafonds du loyer intermédiaire (plafond PLI : Prêt Locatif Intermédiaire)** fixés annuellement par avis de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application des articles L. 353-1 et L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation



## MODALITES D'INTERVENTION :

### 1. Améliorations simples :

Prix de revient par logement inférieur à 20 000 € - dont projets de rénovation ne nécessitant pas d'intervention sur la structure du bâtiment ou de réaménagement des espaces intérieurs : changement de composants (menuiseries, chauffage, rénovation des sols, peintures, isolation...) ou mise aux normes, ou remise en état.

Les travaux de mise aux normes des logements au regard de la réglementation décence et du règlement sanitaire départemental sont obligatoirement réalisés prioritairement lorsqu'ils sont nécessaires.

Les loyers proposés doivent être raisonnables et inférieurs aux plafonds du loyer intermédiaire PLI : Prêt Locatif Intermédiaire.

Dépenses éligibles : matériaux et main d'œuvre (sauf lorsque les travaux sont effectués par les employés communaux), frais annexes. Seuls les travaux affectés aux logements sont éligibles, une répartition au prorata des surfaces est possible en cas de mixité fonctionnelle dans le bâtiment.

Montant maximum de dépense éligible : 20 000 € TTC par logement.

Taux d'intervention :

- 10 % pour les communes dont l'indice de richesse est inférieur ou égal à 15
- 15 % pour les communes dont l'indice de richesse est compris entre 16 et 25
- 20 % pour les communes dont l'indice de richesse est supérieur ou égal à 26

### 2. Réhabilitations lourdes :

Prix de revient par logement supérieur ou égal à 20 000 €, dont projets de rénovation nécessitant une intervention sur l'aménagement intérieur des logements, des aspects patrimoniaux contraignants, ou restructuration de locaux existants en vue de créer des logements, ou une rénovation énergétique ambitieuse (isolation par l'extérieur notamment), rénovations complètes sans intervention sur la structure et isolation par l'extérieur lorsque le coût par logement est supérieur à 20 000 €.

Les travaux de mise aux normes des logements au regard de la réglementation décence et du règlement sanitaire départemental sont obligatoirement réalisés prioritairement lorsqu'ils sont nécessaires.

Les loyers proposés doivent être raisonnables et inférieurs aux plafonds du loyer intermédiaire PLI : Prêt Locatif Intermédiaire.



Pour bénéficier de ces aides, les communes devront s'engager dans une démarche d'éradication des passoires thermiques (logements classés E, F, G au DPE). Les logements subventionnés devront atteindre a minima la classe D ou par exception la classe E dans le cadre d'une réhabilitation par étape. Les réhabilitations par étape devront prioriser autant que possible les travaux d'isolation des parois opaques (murs, plafonds, planchers).

Dépenses éligibles : matériaux et main d'œuvre (sauf lorsque les travaux sont effectués par les employés communaux), frais de maîtrise d'œuvre et frais annexes. Seuls les travaux affectés aux logements sont éligibles, une répartition au prorata des surfaces est possible en cas de mixité fonctionnelle dans le bâtiment.

Montant maximum de dépense éligible : 60 000 € TTC par logement

Taux d'intervention :

- 10 % pour les communes dont l'indice de richesse est inférieur ou égal à 15
- 15 % pour les communes dont l'indice de richesse est compris entre 16 et 25
- 20 % pour les communes dont l'indice de richesse est supérieur ou égal à 26

Ces taux sont majorés de 5 % lorsque la commune a conclu un contrat de maîtrise d'œuvre (mission conception + marché de travaux + suivi de chantier).

### 3. Autonomie et lutte contre les déserts médicaux :

Le taux d'intervention pourra être majoré de 5 % pour l'aménagement de logements vides destinés à l'accueil de personnes en perte d'autonomie si des adaptations spécifiques sont prévues (et non éligibles en dotation territoriale) et pour des logements destinés à accompagner le dispositif de lutte contre les déserts médicaux (accueil des internes de médecine et stagiaires de professions paramédicales).

Dans ces deux cas, la commune devra justifier de la qualité des logements proposés après rénovation. L'opportunité d'une offre locative en direction des internes des professions médicales et paramédicales sera examinée en cohérence avec le dispositif Isère Médecins.

La commune justifiera également de l'attribution des logements à la demande de solde : si la personne logée correspond bien à l'objectif, la bonification est acquise, dans le cas contraire, le taux d'intervention est ramené à 10, 15 ou 20 % suivant l'indice de richesse de la commune.

#### Intervention pluriannuelle :

Pour tenir compte des capacités financières des communes, l'intervention sur un même logement est possible sur 3 années consécutives dans la limite du montant maximal de dépense éligible.

Les travaux suivants ne pourront pas faire l'objet d'une programmation pluriannuelle :

- mise aux normes concernant la décence et le règlement sanitaire départemental,
- adaptation à la perte d'autonomie.

---

#### MOYEN FINANCIERS

Les moyens financiers seront votés annuellement dans le cadre de la dotation départementale.

---

#### DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

- une lettre de demande et une demande de démarrage anticipé,
- dossier de demande simplifié – le prix de revient est présenté toutes taxes comprises,
- la fiche d'informations sur le projet de rénovation et les logements (dont la grille d'auto-évaluation de la décence à compléter obligatoirement pour les logements existants et occupés) - jointe en annexe,
- le plan de localisation des logements,
- la liste des travaux envisagés, les plans intérieurs en cas de restructuration,
- l'évaluation de la performance énergétique (Diagnostic de performance énergétique s'il existe),
- le mode de chauffage actuel et futur,
- le rapport de l'opérateur lorsque le logement a fait l'objet d'un accompagnement (Soliha, espace info énergie...),
- la répartition des travaux au prorata des surfaces en cas de mixité fonctionnelle.

**Attention : Les demandes de subvention qui ne comporteront pas les travaux nécessaires au respect de la réglementation en vigueur ne seront pas recevables.**

#### Paiement des subventions :

- le prix de revient définitif accompagné des factures ou d'un état des dépenses signé du comptable public,
- copie du bail ou de la convention d'occupation,
- DPE.