

Aide à la réhabilitation et à l'adaptation du parc locatif social

Agglomération du Choletais

Damien SOULLARD

Service Urbanisme prévisionnel et opérationnel - Habitat
Hôtel d'Agglomération – BP 62 111 – 49 321 CHOLET Cedex

Tel : 02 72 77 20 81

dsoullard@choletagglomeration.fr

OBJECTIFS ET DESCRIPTIF DE L'ACTION

Au-delà de la poursuite de l'opération de rénovation urbaine du quartier Jean Monnet à Cholet, l'Agglomération du Choletais a souhaité favoriser la requalification du patrimoine locatif social. En effet, la faible tension observée sur le parc locatif social justifie l'objectif plus mesuré de production de locatifs sociaux neufs. Néanmoins, la définition d'une stratégie d'amélioration du parc social existant est nécessaire pour redonner de l'attractivité au patrimoine déprécié ou peu recherché.

L'Agglomération du Choletais s'est appuyée sur les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs possédant du patrimoine sur son territoire et se fixe comme priorités :

- L'amélioration de la performance énergétique des logements pour diminuer les charges des locataires
- L'adaptation aux besoins liés au vieillissement
- La démolition des logements les plus obsolètes afin de favoriser le renouvellement urbain, la reconstruction de logements performants et attractifs.

TYPE D'AIDE

Subvention / prime

SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Communes membres de l'Agglomération du Choletais

TYPE DE BÉNÉFICIAIRES

Opérateurs définis à l'article R. 331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation

CONDITIONS DE L'OCTROI DE L'AIDE

- Le soutien à la réhabilitation et à l'adaptation concerne prioritairement les logements locatifs sociaux qui relèvent des dispositifs de financement de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou équivalents,
- Les opérations peuvent relever de la réhabilitation, de l'adaptation du parc à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap et de la restructuration (division de grands logements...), et doivent être situées sur le territoire de l'Agglomération du Choletais,
- Les logements doivent être achevés depuis plus de 15 ans et, pour les opérations de réhabilitation, ne pas avoir bénéficié d'opération de réhabilitation au cours des 15 dernières années,
- Pour les logements chauffés hors électrique, les opérations de réhabilitation devront obligatoirement améliorer la performance énergétique des logements :
 - o Logements classés en E, F et G avant travaux, atteinte de la classe D au minimum après travaux,
 - o Logements classés en C et D avant travaux, gain de 50kwh/m²/an au minimum après travaux.

- Pour les logements chauffés à l'électricité, les opérations de réhabilitation devront obligatoirement améliorer la performance énergétique des logements :
 - o Logements classés en G avant travaux, atteinte de la classe E au minimum après travaux,
 - o Logements classés en E et F avant travaux, atteinte de la classe D au minimum après travaux,
 - o Logements classés en C et D avant travaux, gain de 50kwhep/m²/an au minimum après travaux.
- Cette aide est modulée selon la nature de l'opération. Son montant est un pourcentage du coût des travaux TTC, plafonné. Une majoration peut être accordée si l'opération répond aux critères suivants :
 - o Atteinte de performances énergétiques supérieures aux obligations minimales soit :
 - Logements classés en E, F et G avant travaux, atteinte de la classe C au minimum
 - Logements classés en C et D avant travaux, gain de 80kwhep/m²/an au minimum
 - o Adaptation globale du logement et/ou de l'immeuble (projet d'adaptation ne se limitant pas aux seuls sanitaires).

Le budget prévisionnel de l'opération devra prévoir une part de financement en fonds propres, au titre des logements présentés à la subvention, au moins égale au montant de la subvention de l'Agglomération du Choletais.

MONTANT DE L'AIDE (AIDES FORFAITAIRES) OU POURCENTAGE

Nature opération	Aide par logement*	Majoration par logement
Réhabilitation / restructuration	10% du coût des travaux TTC plafonné à 2 500€	250 €
Adaptation	10 % du coût des travaux TTC plafonné à 500 €	250 €

*pour les opérations de restructuration le nombre de logement prix en compte est celui obtenu à l'issue de l'opération.

ENVELOPPE BUDGÉTAIRE AU TITRE DE L'ANNÉE EN COURS

Budget 2022 : 100 000 €

BILAN DES ANNÉES PRÉCÉDENTES

En 2021, l'Agglomération du Choletais a financé une opération de réhabilitation de 50 logements sociaux pour un montant de 134 000 €.

En 2020, l'Agglomération du Choletais a financé une opération de réhabilitation de 90 logements sociaux pour un montant de 134 000 €. Une aide complémentaire de 40 000 euros a également été accordé pour cette opération Sèvre Loire Habitat.

En 2019, l'Agglomération du Choletais a financé une opération de réhabilitation de 90 logements sociaux pour un montant de 134 000 €. Une aide complémentaire de 40 000 euros a également été accordée pour cette opération à Sèvre Loire Habitat.

En 2018, l'Agglomération du Choletais a financé une opération de réhabilitation de 90 logements sociaux pour un montant de 134 000 €. Une aide complémentaire de 40 000 euros a également été accordée pour cette opération à Sèvre Loire Habitat.

En 2017, l'Agglomération du Choletais a financé une opération de réhabilitation de 90 logements sociaux pour un montant de 134 000 €. Une aide complémentaire de 40 000 euros a également été accordée pour cette opération à Sèvre Loire Habitat, l'aide annuelle spécifique à la démolition réservée à Sèvre Loire Habitat n'ayant pas été mobilisée.

En 2016, la Communauté d'Agglomération du Choletais a financé une opération de réhabilitation de 50 logements sociaux pour un montant de 134 000 €.

