



Communauté de Communes
de l'Est Lyonnais

Envoyé en préfecture le 28/12/2024

Reçu en préfecture le 28/12/2024

Publié le 18/12/2024

ID : 069-246900575-20241217-2024_12_30-DE



Janvier 2025

Aides communautaires à l'Habitat



I LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Article 1 : Objet

Le présent règlement a pour objet de définir les modalités d'attribution d'aides favorisant la production et la rénovation énergétique de logements locatifs sociaux sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL), dans le respect des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le présent règlement entre en vigueur pour les demandes de subventions déposées à partir du 1^{er} mars 2024 et pour une durée indéterminée.

Article 2 : Territoire éligible

Les opérations éligibles devront se situer sur le territoire de la CCEL.

Article 3 : Opérations éligibles

Sont éligibles :

- ✓ la création de nouveaux logements conventionnés en PLUS, PLAI et en BRS dans :
 - des opérations de constructions neuves
 - des opérations d'acquisition en VEFA ou selon d'autres modalités
 - des opérations d'acquisition-amélioration
- ✓ la rénovation énergétique de logements conventionnés en PLUS en PLAI

Article 4 : Bénéficiaires

Les aides mobilisables sont accordées aux acteurs publics ou privés d'opérations disposant d'un agrément de l'Etat par le biais d'une décision définitive de financement.

Ces acteurs assurent l'acquisition des logements ou la maîtrise d'ouvrage des travaux de construction-amélioration, ainsi que les opérations de rénovation énergétique.

Article 5 : Critères de recevabilité des projets

Pour répondre aux problématiques locales identifiées par le diagnostic du Programme Local de l'Habitat, les projets de création de logements locatifs sociaux respecteront les conditions cumulatives suivantes :

A. Les types de logements produits par opération :

au minimum 20% de PLAI

au maximum 20% de PLS

B. La taille du logement : **60 % minimum de « petits » logements (du T1 au T3) pour les opérations de 3 logements et plus**

Article 6 : Nature des aides

6-1 : Subventions pour la création de logements locatifs sociaux

Le montant des subventions accordées par la CCEL aux opérateurs est calculé en fonction du type de conventionnement et du type de logement, selon le barème suivant :

	PLAI	PLUS
T1 - T2 - T3	6 000 €/logt	5 000 €/logt
T4 et +	7 000 €/logt	6 000 €/logt
Bonification	1 500 €/logt	1 000 € /logt

La bonification sera appliquée dans la limite de 10 logements par an pour des opérations répondant à au moins un des quatre critères suivants :

- Opérations en acquisition-amélioration
- Opérations exemplaires d'un point de vue **énergétique** (de type « RE 2020 -20% » ou autre)
- Opérations qui intègrent une **innovation sociétale** : habitat participatif, expérimentation de matériaux, habitat inclusif
- Opérations qui font l'objet d'un **effort de production** : opération comprenant 50 à 100 % de LLS

Les opérations éligibles à la bonification seront retenues en fonction de l'ordre d'arrivée des dossiers à la CCEL (date de réception du courrier de demande d'aide).

Aide à l'accession sociale

Dans la limite de 9 logements en BRS par an, une aide sera apportée aux ménages via la prise en charge partielle et décroissante sur 3 ans de la redevance afférente au foncier :

- année 1 : 80 % de la redevance
- année 2 : 60 % de la redevance
- année 3 : 40 % de la redevance

Les logements éligibles seront retenus en fonction de leur ordre d'arrivée à la CCEL (date de réception du courrier de demande d'aide).

Aide communale complémentaire

L'intervention de la CCEL pourra être complétée par une participation de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est située, selon le barème suivant :

**Aide au logement de 30€/m² de surface utile minimum
pour les logements PLUS et PLAI**

Ce financement communal n'est pas obligatoire. Toutefois les communes sont encouragées à participer financièrement aux opérations.

Les opérateurs doivent contacter directement les communes pour solliciter cette subvention communale. Ils s'engagent à informer la CCEL des suites données par les communes à leurs demandes de financement.

6-2 : Subventions pour la rénovation énergétique de logements locatifs sociaux

Le montant des subventions accordées par la CCEL aux opérateurs est calculé en fonction de l'atteinte de l'étiquette énergie après travaux, du type de conventionnement et du type de logement, selon le barème suivant :

		PLAI	PLUS
Si atteinte étiquette A	T1 - T2 - T3	5 000 €/logt	4 000 €/logt
	T4 et +	5 500 €/logt	4 500€/logt
Si atteinte étiquette B	T1 - T2 - T3	3 750 €/logt	3 000 €/logt
	T4 et +	4 250 €/logt	3 500 €/logt
Si atteinte étiquette C	T1 - T2 - T3	2 000 €/logt	1 500 €/logt
	T4 et +	2 500 €/logt	2 000 €/logt

Aide communale complémentaire

L'intervention de la CCEL pourra être complétée par une participation de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est située, selon le barème suivant :

**Aide au logement de 15€/m² de surface utile minimum
pour les logements PLUS et PLAI**

Ce financement communal n'est pas obligatoire. Toutefois les communes sont encouragées à participer financièrement aux opérations.

Les opérateurs doivent contacter directement les communes pour solliciter cette subvention communale. Ils s'engagent à informer la CCEL des suites données par les communes à leurs demandes de financement.

6-3 : Garantie d'emprunts

La CCEL peut garantir les emprunts de prêts aidés, pour des opérations de création et de rénovation énergétique pour les conventionnements suivants

- PLUS
- PLAI

Par exception, pour les demandes concernant les EHPAD et établissements assimilés, la garantie d'emprunt pourra être accordée si le projet comporte 100% de PLAI ou de PLUS. Dans cette hypothèse, le projet ne pourra bénéficier des subventions évoquées à l'article 6-1.

Les subventions et les garanties d'emprunts sont cumulables sur un même projet.

Concernant les logements en PLS, les communes conservent la possibilité de garantir les emprunts.

Article 7 : Droits de réservation

En contrepartie des aides accordées pour la création et la rénovation énergétique des logements, la CCEL bénéficie de droits de réservation, déterminés selon les modalités suivantes (actées dans le plan de financement transmis par le demandeur) :

Nature de l'aide	Garantie d'emprunt	Subvention communautaire	Garantie d'emprunt + subvention communautaire	Participation communale
Droits de réservation minimum	20% de la production avec un droit de suite sur 25 ans	10% de la production avec un droit de suite sur 25 ans	40% de la production avec un droit de suite sur 25 ans	+ 10% de la production avec un droit de suite sur 25 ans

Par conséquent, si la CCEL accorde une subvention communautaire et une garantie d'emprunt, et que la commune accorde également une subvention, la CCEL pourra disposer au total de 50% de droits de réservation au minimum dans l'opération.

Pour chaque opération, le niveau de droits de réservation sera précisé dans la convention attributive de subvention et la convention tripartite de réservation des logements.

Article 8 : Composition des dossiers de demande d'aides et modalités d'instruction

Il est recommandé aux opérateurs de saisir la CCEL le plus en amont possible du projet, afin d'établir le partenariat dans les meilleures conditions.

Le demandeur, avant tout commencement d'opération, saisit par écrit la CCEL en accompagnant sa demande d'un dossier qui comprendra les pièces suivantes :

Pour la création de logements

- Lettre de demande d'aide auprès de la CCEL datée et signée, mentionnant les coordonnées du référent du projet.
- Note de présentation de l'opération : descriptif, type de programme (VEFA, acquisition amélioration, ...), adresse précise (références cadastrales), nombre total de logements du projet et nombre de logements sociaux, types de financements prévus.
- Eléments du permis de construire : copie de l'arrêté (ou dans l'attente l'accord de principe de la commune sur le nombre et la répartition des logements sociaux), plan de situation, plan masse, plans des façades et insertion graphique du projet.
- Note détaillée sur les logements : typologie des logements et surfaces utiles et habitables de chaque logement, nombre de logements accessibles et adaptés, niveau de performance énergétique atteint (label), loyers de sortie envisagés avec charges.
- Calendrier prévisionnel mentionnant expressément la date de l'ordre de service au sens du présent règlement.
- Nombre et bénéficiaires des logements réservés.
- Bilan financier prévisionnel (détail du prix de revient et du financement TTC).
- Décision de financement de l'Etat. Aucune subvention ne sera versée sans obtention de cet agrément.
- Compte d'exploitation prévisionnel.
- Relevé d'Identité Bancaire et numéro de SIRET
- Contrat de la Caisse des Dépôts si demande de garantie d'emprunts.
- Pour les logements en BRS : montant des redevances, nom et prénom des propriétaires, Relevés d'Identités Bancaires des propriétaires

Pour la rénovation énergétique de logements

- Lettre de demande d'aide auprès de la CCEL datée et signée, mentionnant les coordonnées du référent du projet.
- Note de présentation de l'opération :
 - adresse du programme
 - nombre de logements avec typologies, financements et surfaces utiles et habitables
 - loyer de sortie envisagés avec charges
 - nombre et bénéficiaires des logements réservés
 - descriptif des travaux
 - étiquette énergie des logements avant et après travaux (étiquette énergie du bâti si logements collectifs)
- Calendrier prévisionnel
- Bilan financier prévisionnel
- Compte d'exploitation prévisionnel.
- Relevé d'Identité Bancaire et numéro de SIRET
- Contrat de la Caisse des Dépôts si demande de garantie d'emprunts.

L'instruction des dossiers ne pourra être engagée avant la transmission à la CCEL de l'intégralité des pièces évoquées ci-avant.

L'attribution des subventions sera soumise à une délibération du conseil communautaire.

Une convention financière stipulant les obligations du bénéficiaire sera par ailleurs signée par les deux parties. Cette convention précisera notamment que l'attribution de l'aide est conditionnée à l'obtention de l'accord de financement de l'Etat pour les opérations de création de logements (à fournir au plus tard au moment de la demande de paiement formulée par le bénéficiaire), et que toute modification ultérieure concernant le contenu de l'opération (programmation, plan de financement, ...) devra être communiquée sans délai à la CCEL.

L'octroi des garanties d'emprunts sera soumis à une décision du bureau communautaire.

Article 9 : Commencement d'opération

Le démarrage de l'opération doit intervenir après la décision de la CCEL attribuant une subvention et/ou une garantie d'emprunts.

On entend par démarrage de l'opération, selon les cas :

- La « Déclaration d'Ouverture de Chantier » pour les opérations de constructions neuves ou d'amélioration en Maîtrise d'Ouvrage Directe ;
- Le premier déblocage de fonds du bailleur pour les opérations en acquisition (VEFA, ...)

Toute opération dont le démarrage intervient avant la décision d'octroi de la CCEL ne pourra être financée, sauf dérogation demandée avant le démarrage des travaux et dûment motivée.

Une dérogation accordée par la CCEL ne saurait en aucun cas constituer un engagement de la collectivité à financer l'opération.

Article 10 : Délais de validité

Le bénéficiaire s'engage à transmettre une attestation de démarrage de l'opération dans un délai de 12 mois à compter de la date de signature de la convention attributive de subvention.

Le défaut de commencement de l'opération dans le délai précité pourra entraîner la résiliation de la convention financière, sauf autorisation de report délivrée par la CCEL, suite à une demande motivée du bénéficiaire reçu préalablement à l'expiration du délai. La CCEL décidera de la suite à donner de cette demande de report.

L'opération devra être achevée dans un délai de 4 ans, soit 48 mois, à compter de la date de décision d'octroi de l'aide. Le défaut d'achèvement de l'opération dans ce délai pourra entraîner la résiliation de la convention financière.

Article 11 : Modalités de versement de la subvention financière

La subvention sera versée après l'achèvement de l'opération, sur la base d'une demande de paiement formulée auprès de la CCEL et accompagnée des pièces suivantes fournies par le demandeur :



- Attestation de non contestation de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) du permis de construire de l'opération, délivrée par la commune sur laquelle l'opération est située ;
- Eléments justifiant de la performance énergétique du bâti ;
- Plan de financement définitif.

Avant tout versement de la subvention de la CCEL, une visite de l'opération achevée (seulement pour les opérations de création de logements) devra être organisée avec le Responsable de l'habitat de la CCEL et le CCAS de la commune avant la mise en location des logements.

Article 12 : Obligation de publicité

Les opérations soutenues par une subvention et/ou une garantie d'emprunt sont soumises à obligation de publicité. Le bénéficiaire s'engage à mentionner le concours financier de la CCEL sur tout support d'information et de communication (panneau de chantier, notamment). A cet effet, le logotype pourra être transmis sur simple demande par voie électronique.

La CCEL devra être associée et représentée en cas de manifestation ou d'inauguration concernant la réalisation faisant l'objet d'une aide de la CCEL.

Article 13 : Crédits

Les aides seront octroyées dans la limite des crédits inscrits au budget de la CCEL.

CONTACT

Communauté de Communes de l'Est Lyonnais
Aurélien DUMORTIER - Responsable de l'habitat
Ligne directe : 04-72-79-79-13 / Portable : 06-63-37-02-16
aurelien.dumortier@ccel.fr
CCEL - Aéroport de Lyon Saint-Exupéry - 40 rue de Norvège
CS 60001 - 69125 COLOMBIER SAUGNIEU cedex
Standard : 04-72-79-05-34
www.ccel.fr



Article 1 : Objet

Dans le cadre sa politique de l'amélioration du parc privé et de son Programme Local de l'Habitat, la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais a mis en place un plan d'actions pour améliorer les conditions d'Habitat des ménages aux revenus très modestes et modestes dans le parc privé. Des moyens importants sont ainsi mobilisés par la CCEL, en complément des aides de l'État.

Article 2 : Territoire éligible

Les opérations éligibles devront se situer sur le territoire de la CCEL.

Article 3 : Projets de travaux éligibles

Trois types de projets sont éligibles :

- Les travaux d'adaptation de l'habitat pour les personnes âgées et/ou handicapées.
- Les travaux permettant de traiter les situations d'insalubrité, de non-décence et d'inconfort dans le logement.
- Les travaux permettant de lutter contre la précarité énergétique.

Article 4 : Critères de recevabilité des projets

Conditions liées au logement et aux travaux :

- Le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans.
- Les travaux ne sont pas commencés et seront réalisés par des professionnels du bâtiment.
- Les travaux doivent figurer dans la liste des travaux subventionnables par l'ANAH.

Conditions liées au bénéficiaire :

- Pour un propriétaire occupant/copropriétaire :
 - Sous condition de ressources (plafonds de ressources de l'ANAH majorés).
 - Le propriétaire s'engage à habiter le logement à titre de résidence principale **dans un délai maximal d'un an après les versements de la subvention et pour une période minimale de trois ans.**
- Pour un propriétaire bailleur :
 - Sous condition de conventionnement avec l'ANAH d'un logement à loyer maîtrisé avec un certain nombre d'engagements à respecter (durée de la convention, niveau de ressources des locataires, ...).
- Pour un locataire :
 - Sous condition de ressources (plafonds de ressources de l'ANAH).
 - Uniquement pour des travaux d'adaptation du logement liés au handicap et/ou au vieillissement.
 - Le locataire s'engage à habiter le logement à titre de résidence principale **pour une période minimale de trois ans**



Article 5 : Nature des aides communautaires

- **Aides pour la rénovation énergétique – propriétaires occupants aux revenus très modestes et modestes**

La CCEL dispose d'un dispositif d'aides à points : chaque type de travaux correspond à un nombre de points et est ensuite converti en euros.

Ce dispositif vise à favoriser la rénovation globale et performante, les matériaux biosourcés, les énergies renouvelables et le recours à la maîtrise d'œuvre.

Le nombre de points minimal requis pour déclencher une aide est de 50 points et l'aide est plafonnée à 300 points.

Points		Ménage revenus très modestes	Ménage revenus modestes
<	50	0 €	0 €
≥	50	2 000 €	1 600 €
≥	80	3 200 €	2 560 €
≥	150	6 000 €	4 800 €
≥	200	8 000 €	6 400 €
≥	250	10 000 €	8 000 €
≥	300	12 000 €	9 600 €

Les travaux éligibles à une aide communautaire sont les suivants :

Poste de travaux		Points affectés	Montant de l'aide (si projet ≥ 50 points)	Points maximum par poste
Toiture	Isolation toiture R ≥ 6 m ² .K/W en rampants	20	800 €	125
	Isolation toiture R ≥ 6 m ² .K/W en rampants (biosourcé)	70	2 800 €	
	Isolation toiture par sarking R ≥ 6 m ² .K/W (biosourcé)	100	4 000 €	
	Mise en place d'un pare (ou frein) - vapeur additionnel et continu en toiture	25	1 000 €	
Isolation ou traitement des parois opaques verticale	ITI (Isolation Thermique par l'Intérieur) R ≥ 3,7 m ² .K/W	15	600 €	130
	ITI (Isolation Thermique par l'Intérieur) R ≥ 3,7 m ² .K/W (biosourcé)	50	2 000 €	
	ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur) R ≥ 3,7 m ² .K/W	60	2 400 €	
	ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur) R ≥ 3,7 m ² .K/W (biosourcé)	110	4 400 €	
	Mise en place d'un pare (ou frein) - vapeur additionnel et continu	20	800 €	
	Prolongement d'isolation sur tableaux de menuiseries	15	600 €	
	Prolongement isolation pour traitement pont thermique plancher bas	15	600 €	

Amélioration de l'étanchéité et test final	Objectif Q4 $\leq 1,2 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$	10	400 €	20
	Objectif Q4 $\leq 0,8 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$	15	600 €	
	Objectif Q4 $\leq 0,6 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$	17	680 €	
	Objectif Q4 $\leq 0,4 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$	20	800 €	
Ventilation	Ventilation double flux centralisée	45	1 800 €	45
Système(s) de chauffage	PAC géothermale	80	3 200 €	110
	Appareil indépendant au bois (hors Prime Air Bois si mise en place)	15	600 €	
	Chaudière au bois alimentation manuelle	40	1 600 €	
	SSCI (Système solaire combiné) - partie chauffage	40	1 600 €	
	Chaudière au bois alimentation automatique	60	2 400 €	
	Chaudière au bois alimentation automatique + SSCI (Système solaire combiné)	110	4 400 €	
Système de production d'ECS	Chaudière mixte bois	5	200 €	30
	CESI (Chauffe-eau solaire individuel)	30	1 200 €	
	SSCI (Système solaire combiné) - partie ECS	20	800 €	
Rénovation globale	Preuve de la réalisation d'une rénovation globale et performante : calcul thermique ou STR, + test d'étanchéité à l'air	80	3 200 €	80
Maîtrise d'œuvre	Mission de prescription par un Maître d'œuvre	15	600	40
	Mission complète de Maîtrise d'œuvre	40	1 600 €	

Aide minimale conditionnelle :

Une aide minimale de 1 000 € peut être accordée aux ménages qui réalisent plusieurs postes de travaux peu performants avec un montant de travaux conséquent.

Deux conditions sont nécessaires pour obtenir cette aide :

- ✓ Réaliser au minimum deux postes de travaux
- ✓ Réaliser au minimum 15 000 € hors taxes de travaux

▪ **Aides pour la rénovation énergétique /habitat indigne et très dégradé – propriétaires bailleurs**

La CCEL peut subventionner les projets à hauteur de **30 % du montant hors taxes** des travaux éligibles avec une **aide maximum de 2 500€ par logement**.

- ✓ Prime de réduction de loyer dans les zones tendues (A ou B1) à hauteur de **50 €/m²**, dans la limite de 4 000 € (cette aide permet de déclencher l'aide de l'Anah, qui correspond au triplement de l'aide de la CCEL, soit 150 €/m²)
- ✓ **Bonus de 4 000 € si gain de deux classes et atteinte du niveau BBC (étiquette A ou B)**

▪ **Aides pour la rénovation énergétique – copropriétaires**

La CCEL peut subventionner les projets à hauteur de **30 % du montant hors taxes** des travaux éligibles avec une **aide maximum de 2 500€ par logement**.

- ✓ **Prime de 1 500 € si gain de deux classes ou gain énergétique > 35 %**

▪ **Aides habitat indigne et très dégradé – propriétaires occupants**

La CCEL peut subventionner les projets à hauteur de **30 % du montant hors taxes** des travaux éligibles avec une **aide maximum de 2 500€ par logement**.

- ✓ Prime de 500 € si gain de 2 classes ou gain énergétique > 35 %

▪ **Aides maintien à domicile – propriétaires occupants**

La CCEL peut subventionner les projets à hauteur de **30 % du montant hors taxes** des travaux éligibles avec une **aide maximum de 2 500€ par logement**.

Article 6 : cumul des aides communautaires

Dans le cas d'une **nouvelle demande de subvention dans les cinq années** qui suivent le dépôt d'une première demande pour le même logement :

- ✓ si le montant maximum de l'aide de la CCEL a déjà été atteint lors de la première demande, aucune subvention de la CCEL ne pourra être accordée dans les cinq années
- ✓ si le montant maximum de l'aide de la CCEL n'a pas été atteint lors de la première demande, une nouvelle subvention de la CCEL peut être accordée, en déduisant le montant déjà perçu lors de la première demande

Article 7 : Délais de validité et modalités de versement de la participation financière

L'engagement de la subvention est valable 24 mois à compter de la date de la signature de la convention avec le bénéficiaire.

Le propriétaire doit fournir la copie des factures acquittées avant l'expiration de ce délai, sous peine d'annulation de la subvention prévisionnelle.

La subvention qui sera effectivement versée à l'achèvement des travaux ne pourra pas dépasser le montant prévisionnel indiqué dans la convention.

Le montant définitif résultera d'un nouveau calcul effectué au vu des justificatifs produits par le propriétaire en fin de travaux.

Envoyé en préfecture le 28/12/2024

Reçu en préfecture le 28/12/2024

Publié le 18/12/2024



ID : 069-246900575-20241217-2024_12_30-DE

CONTACT

SOLIHA Rhône et Grand Lyon

Camille PRUDHOMME - Assistante d'opération 04 37 28 70 28 camille.prudhomme@solihha.fr

Isabelle MAGNAN - Cheffe de projet i.magnan@solihha.fr

51, avenue Jean Jaurès - BP 7114- 69301 LYON cedex 07

Tél. 04 37 28 70 20 Fax : 04 37 28 70 99

www.solihha.fr