

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).

Dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, et du schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Vaucluse, notamment en vue de favoriser la sédentarisation des ménages, le Département pourra mobiliser l'ensemble des aides à la production et à la réhabilitation pour accompagner les opérations de Résidences Sociales, de Maisons relais et d'Habitat adapté destinées aux projets de sédentarisation des gens du voyage.

L'aide du Département de Vaucluse 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. Les opérations en construction neuve d'habitats adaptés, destinés aux gens du voyage, seront éligibles aux aides du Département sans que l'exigence de certification environnementale soit requise, en fonction de la complexité de l'opération.

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, 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 :

Depuis le 1^{er} janvier 2022, la réglementation 2020 est entrée en vigueur. Elle vise 3 objectifs principaux :

- Donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie,
- Diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments,
- Garantir le confort des logements en cas de forte chaleur.

Le présent dispositif départemental en faveur de l'habitat adapte ses critères d'éligibilité à cette nouvelle réglementation. Cependant, les demandes d'aides pour les opérations, dont le permis de construire aura été déposé avant le 1^{er} janvier 2022, pourront être recevables sur la base des critères d'éligibilité du DDFH 2017, jusqu'à épuisement des demandes et sous réserves que les travaux n'aient pas commencé.

Les nouveaux critères d'éligibilité du DDFH 2023 reposent sur les conditions suivantes :

- Bénéficiaire d'une certification environnementale pour les opérations de plus de 5 logements :
 - Soit, NF Habitat HQE TM délivrée par Cerqual,
 - Soit, le label Habitat Neuf avec la mention « Habitat Respectueux de l'Environnement » délivrée par Promotelec,
 - Soit le label Prestaterre, mentions BEE+,

- Soit la démarche BDM par EnvirobatBdm.

L'aide forfaitaire mobilisable sera de 4000 € par logement.

Les opérateurs devront justifier de l'obtention de la certification ou le cas échéant, d'une validation de la démarche en BDM en fin d'opération par EnviroBat BDM.

Critères financiers :

Le Département sera attentif au coût des opérations en acquisition par Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Les opérations ne devront pas dépasser un prix moyen de 2 200 € /m² surface utile HT (charges foncières comprises).

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 :

☞ **PLAI** : le Prêt Locatif Aidé d'Intégration concerne les logements adaptés aux besoins des personnes qui connaissent des difficultés particulières d'insertion relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

La participation du Département sera mobilisée à hauteur de 4000 €. Une bonification de 50% de l'aide pourra être apportée si l'opération comporte des logements fléchés PLAI « adapté ». Ce type de logement bénéficie d'un loyer à bas niveaux de quittance.

☞ **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. Le DDFH prendra en compte 30% maximum des logements financés en PLUS, sur une assiette maximale de 15 logements (PLAI inclus).

La participation du Département sera mobilisée à hauteur de 4 000 € par logement.

CONTACTS :

Conseil départemental de Vaucluse
Direction du Développement des Territoires et de l'Environnement
04 32 40 78 97 habitat@vaucluse.fr

mise à jour 24.03.2023