



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du vendredi 22 novembre 2013

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. TRAHARD

Convocation envoyée le 15 novembre 2013

Publié le 25 novembre 2013

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 86

Nombre de présents participant au vote : 68

Nombre de membres en exercice : 86

Nombre de procurations : 11

SCRUTIN : POUR : 79

ABSTENTION : 0 CONTRE : 0 NE SE PRONONCE PAS : 0

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. André GERVAIS	M. Michel ROTGER
M. Pierre PRIBETICH	M. Alain MILLOT	M. François NOWOTNY
M. Jean ESMONIN	M. Benoît BORDAT	Mme Christine MASSU
Mme Colette POPARD	M. Joël MEKHANTAR	M. Michel FORQUET
M. Rémi DETANG	M. Philippe DELVALEE	M. Claude PICARD
M. Jean-Patrick MASSON	Mme Anne DILLENSEGER	M. Gaston FOUCHERES
M. José ALMEIDA	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Pierre PETITJEAN
M. Jean-François DODET	Mme Elizabeth REVEL	Mme Claude DARCIAUX
M. François DESEILLE	M. Georges MAGLICA	M. Nicolas BOURNY
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Christine DURNERIN	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Patrick CHAPUIS	Mme Elisabeth BIOT	M. Gilles MATHEY
M. Michel JULIEN	Mme Christine MARTIN	Mme Françoise EHRE
Mme Marie-Françoise PETEL	Mme Nathalie KOENDERS	M. Patrick BAUDEMMENT
M. Gérard DUPIRE	M. Alain MARCHAND	Mme Geneviève BILLAUT
M. Jean-François GONDELLIER	M. Mohammed IZIMER	M. Murat BAYAM
Mme Catherine HERVIEU	Mme Hélène ROY	M. Michel BACHELARD
M. François-André ALLAERT	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Philippe BELLEVILLE
Mme Badiaâ MASLOUHI	M. Jean-Yves PIAN	M. Gilles TRAHARD
M. Yves BERTELOOT	Mme Stéphanie MODDE	Mme Noëlle CAMBILLARD
M. Patrick MOREAU	M. Alain LINGER	M. Patrick ORSOLA
M. Dominique GRIMPRET	M. Franck MELOTTE	Mme Michèle CHALLAUX
M. Didier MARTIN	M. Louis LAURENT	Mme Françoise VANNIER-PETIT.
M. Jean-Pierre SOUMIER	M. Roland PONSAA	

Membres absents :

M. Christophe BERTHIER	Dominique GRIMPRET
Mme Françoise TENENBAUM	M. Jean-Paul HESSE pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
Mme Nelly METGE	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY pouvoir à M. Didier MARTIN
M. Jean-Philippe SCHMITT	Mme Lê Chinh AVENA pouvoir à Mme Nathalie KOENDERS
M. Philippe GUYARD	Mme Joëlle LEMOUZY pouvoir à Mme Badiaâ MASLOUHI
M. Rémi DELATTE	M. Philippe CARBONNEL pouvoir à M. Patrick MOREAU
M. Jean DUBUET	Mme Louise BORSATO pouvoir à M. Michel ROTGER
M. Gilbert MENUT pouvoir à Mme Noëlle CAMBILLARD	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Michel FORQUET
M. Jean-Claude DOUHAIT pouvoir à M.	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE
	M. Norbert CHEVIGNY pouvoir à M. Philippe BELLEVILLE.

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME

HABITAT A LOYER MODERE - Nouveau règlement d'intervention en faveur des opérations de production

Adoptées en 2010, en lien avec les objectifs du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) et de la Délégation 2010-2015 des aides à la pierre, les dispositions d'intervention du Grand Dijon, sur ses fonds propres, en faveur des opérations de production d'habitat à loyer modéré nécessitent d'être revisitées afin :

► d'anticiper, à budget constant (de l'ordre de 9 M€/an), l'augmentation du volume de production correspondant au taux de mixité de 25% introduit par la loi Duflot en date du 18 janvier 2013:

- qui se traduit par un objectif de financement consolidé à hauteur de 715 logements de type familial par an (contre 680 actuellement),
- dont 17 % en acquisition-amélioration (contre 11% aujourd'hui) que chacun des bailleurs devra mettre en œuvre dans le cadre de programmation de financement annuelle ;

► de prendre en compte l'objectif de production de 30 % de logements PLAi (25 % actuellement) ; étant précisé que 39 % des primo-demandeurs relèvent de ce plafond de ressources ;

► d'actualiser les exigences en matière d'éco-conditionnalité des aides ; la référence "Bâtiment Basse Consommation" pour le neuf étant devenue réglementaire depuis le 01/01/2013.

Il est précisé que la démarche de révision a été engagée avec l'assistance du bureau d'études Sémaphores. Elle a fait l'objet de neuf réunions de travail réunissant les autres financeurs ainsi que les bailleurs et les promoteurs.

D'une manière générale, les propositions du nouveau dispositif ont été élaborées pour tenir compte de la réalité des déséquilibres d'opération.

Le nouveau dispositif porterait sur une intervention communautaire :

- plus équitable, permettant un soutien au plus près des besoins, sans pour autant aller vers un dispositif de financement à l'équilibre,
- à trois niveaux (aide de base, majoration complémentaire, subvention exceptionnelle), reposant sur des critères objectifs d'éligibilité,
- de régulation des prix de revient, notamment en matière d'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sein des programmes de promotion privée.

Au vu de ces éléments, les principaux axes d'évolution seraient les suivants :

- le renforcement de la subvention communautaire en faveur de l'acquisition-amélioration, levier structurant pour le rattrapage SRU-Duflot,
- la création d'une majoration de subvention prenant en compte la localisation du programme, dont notamment en zone 3 au vu de l'écart de loyer réglementaire avec la zone 2,
- la possibilité de mobiliser une aide exceptionnelle au bénéfice d'opérations présentant un déséquilibre d'exploitation important au vu de surcoûts justifiés liés à des exigences ABF, la nécessité de fondations spéciales, un chantier complexe ou à des opérations innovantes,
- la définition d'un prix-plafond pour les VEFA, à l'instar des dispositions pratiquées par d'autres communautés d'agglomération,
- la suppression des aides pour les logements de type familial relevant du prêt locatif social (PLS) en neuf et en VEFA.

Vu l'avis du Bureau,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** les critères d'éligibilité ainsi que les modalités de soutien financier des opérations de production d'habitat à loyer modéré, telles que figurant dans le règlement d'intervention annexé à la présente délibération ;
- **de dire** que ces dispositions s'appliqueront pour toute nouvelle demande relevant des opérations financées à compter de la Délégation 2014 de gestion des aides à la pierre Etat ;
- **de dire** que chaque opération bénéficiaire de ce dispositif fera l'objet d'une délibération spécifique ;
- **de subordonner** le versement des subventions aux bénéficiaires, à l'effectivité des engagements pris lors du dépôt du dossier de demande de financement et à la justification des dépenses réalisées ;
- **de dire** que les montants des dépenses, réalisées dans la limite des enveloppes budgétaires annuelles affectées à cet effet, seront imputés sur les crédits de paiement ouverts aux budgets successifs ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer tout acte utile à l'exécution de ces dispositions.



HABITAT À LOYER MODÉRÉ

Opérations de développement de l'offre Modalités de financement communautaires des opérations adoptées par délibération en date du XXX

Préambule

Adoptées en 2010, en lien avec les objectifs du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) et de la Délégation 2010-2015 de gestion des aides à la pierre État, les dispositions d'intervention du Grand Dijon, sur ses fonds propres, en faveur des opérations de production d'habitat à loyer modéré ont nécessité d'être revisitées afin :

- d'anticiper, à budget constant, l'augmentation du volume de production correspondant au taux de mixité de 25% introduit par la loi Duflot en date du 18 janvier 2013:
 - qui se traduit par un objectif de financement consolidé à hauteur de 715 logements de type familial par an (contre 680 actuellement),
 - dont 17% en acquisition-amélioration (contre 11% aujourd'hui) que chacun des bailleurs devra prendre en compte dans sa programmation de financement annuelle ;
- de prendre en compte l'objectif de production de 30% de logements PLAi (25% actuellement) ; étant précisé que 39% des primo-demandeurs relèvent de ce plafond de ressources ;
- d'actualiser les exigences en matière d'éco-conditionnalité des aides communautaires ; la référence "Bâtiment Basse Consommation" étant devenue réglementaire pour le neuf depuis le 01/01/2013.

Le nouveau dispositif porte sur une intervention du Grand Dijon :

- plus équitable, permettant un soutien au plus près des besoins, sans pour autant aller vers un dispositif de financement à l'équilibre,
- à trois niveaux - aide de base forfaitaire, majoration complémentaire (de niveau 1), subvention exceptionnelle (de niveau 2) -, reposant sur des critères objectifs d'éligibilité,
- de régulation des prix de revient, notamment en matière d'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sein des programmes de promotion privée.

1. Champs d'application des dispositions

Les dispositions ci-après d'intervention du Grand Dijon sont applicables aux opérations de production du logement à loyer modéré portées par les organismes visés à l'article L 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Elles concernent les opérations réalisées d'une part, en construction neuve par une maîtrise d'ouvrage directe des organismes ou par acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sein d'un programme de promotion immobilière et d'autre part, en acquisition-amélioration d'un ensemble bâti existant.

– 1. LOGEMENTS FAMILIAUX :

– 1 En construction neuve et en VEFA

..1.1 – LOGEMENTS PLUS, PLUS-CD ET PLAi

En Construction neuve et en VEFA

	PLAi	PLUS/PLUS CD
Forfait de base en €/logement	15 000	8 000
Critères d'éligibilité		
a- 30% de PLAi sauf cas particuliers		
b- Respect du référentiel « Typologies »		
c- Respect du référentiel "Surfaces des logements"		
d- Respect du prix-plafond VEFA		
Majoration complémentaire de niveau 1		
Critères d'éligibilité	Majoration de la subvention de base	
e- Certification qualité environnementale du bâti	5%	5%
ebis- Label Haute performance énergétique RT 2012 (HPE 2012)	10%	10%
ou eter- Label Très Haute performance énergétique RT 2012 (THPE 2012)	15%	15%
f- Critères de localisation : zone 3 ; zone 2 : faisceau tramway ou secteurs de mixité	10%	10%
g- Critères de typologies : >36% T4-T5	10%	10%
Subvention exceptionnelle de niveau 2		
Critères d'éligibilité	Majoration de la subvention de base	
ou h- Secteur ABF	10%	10%
ou i- Fondations spéciales ou chantier complexe	10%	10%
ou j- Opération innovante	10%	10%

Principes d'intervention :

Aide de base forfaitaire

Pour être éligibles à l'aide financière de base du Grand Dijon, les opérations doivent répondre a minima aux 3 critères suivants : 30% de logements PLAi au sein du programme (sauf cas particuliers), respect du référentiel "Typologies", respect du référentiel "Surfaces des logements". En cas de VEFA, le coût d'acquisition doit en outre ne pas dépasser le prix-plafond défini.

Majoration complémentaire de niveau 1

Certaines opérations peuvent bénéficier d'une aide complémentaire en fonction de leurs caractéristiques. Cette majoration, dite de niveau 1, est calculée par l'application d'un pourcentage, de 5 à 15% selon les critères, sur le montant de l'aide de base . Les critères définis ainsi que les majorations de subvention correspondantes peuvent être cumulables.

Subvention exceptionnelle de niveau 2

Une subvention exceptionnelle pourra être sollicitée en cas de surcoûts dont la justification est à la charge du bailleur.

Trois cas de surcoûts exceptionnels, non cumulatifs, ont été listés.

Cette aide exceptionnelle, dite de niveau 2, est calculée par l'application d'un pourcentage, dans la limite de 10%, sur le montant de l'aide de base.

Cette aide exceptionnelle nécessite la présentation dans le dossier de demande de subvention du bilan prévisionnel d'exploitation établi à partir du barème uniformisé et d'un plan de financement normatif, tels que figurant en annexe 2 du présent règlement d'intervention.

Il est précisé que le dernier versement de la subvention Grand Dijon sera réalisé sur présentation des factures justifiant des surcoûts définitifs ainsi que du bilan d'exploitation consolidé ; son montant sera recalculé le cas échéant si le prix de revient est à la baisse par rapport au prévisionnel.

..1.2– LOGEMENTS PLS

Aucun financement du Grand Dijon ne sera mobilisé pour le PLS familial réalisé en neuf ou en VEFA.

- 2 En Acquisition amélioration

..2.1 – LOGEMENTS PLUS, PLUS-CD ET PLAI

En acquisition d'amélioration

	PLAi	PLUS/PLUS CD
Forfait de base en €/logement	16 000	10 000
Critères d'éligibilité		
a- 30% de PLAI sauf cas particuliers		
b- Etiquette DPE « D » minimum pour 50% des logements		
Majoration complémentaire de niveau 1		
Critères d'éligibilité	Majoration de la subvention de base	
c- Label Haute performance énergétique Rénovation RT2012	15%	15%
OU <i>cbis</i> - Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation RT2012	20%	20%
d- Critères de localisation : zone 3 ; zone 2 : faisceau tramway ou secteurs de mixité	10%	10%
e- Taille de l'opération (<ou= 12 logements)	10%	10%
Subvention exceptionnelle de niveau 2		
Critères d'éligibilité	Majoration de la subvention de base	
f- Déséquilibre important	jusqu'à 20%	jusqu'à 20%

Principes d'intervention :

Aide de base forfaitaire

Pour être éligibles à l'aide financière de base du Grand Dijon, les opérations doivent répondre a minima aux 2 critères suivants : 30% de PLAI (sauf cas particuliers), viser une étiquette énergétique D a minima pour au moins 50% des logements de l'opération.

Majoration complémentaire de niveau 1

Certaines opérations peuvent bénéficier d'une subvention complémentaire en fonction de leurs caractéristiques. Cette majoration, dite de niveau 1, est calculée par l'application d'un pourcentage, de 10 à 20% selon les critères, sur le montant de l'aide de base . Certains des critères définis ainsi que les majorations de subvention correspondantes peuvent être cumulatifs.

Subvention exceptionnelle de niveau 2

Une subvention exceptionnelle pourra être sollicitée en cas de surcoûts générant un déséquilibre important en terme d'exploitation et dont la justification est à la charge du bailleur.

Quatre cas de surcoûts exceptionnels non cumulatifs ont été listés.

Cette aide exceptionnelle, dite de niveau 2, est calculée par l'application d'un pourcentage, dans la limite de 20%, sur le montant de l'aide de base.

Cette aide exceptionnelle nécessite la présentation, dans le dossier de demande de subvention, du bilan prévisionnel d'exploitation établi à partir d'un barème uniformisé et d'un plan de financement normatif, tels que figurant en annexe 2 du présent règlement d'intervention.

Il est précisé que le dernier versement de la subvention Grand Dijon sera réalisé sur présentation des factures ainsi que du bilan d'exploitation consolidé ; son montant sera recalculé le cas échéant si le prix de revient est à la baisse par rapport au prévisionnel.

..2.2 – LOGEMENTS PLS

Les montants de subvention du Grand Dijon en faveur du PLS familial réalisé en acquisition-amélioration (hors agréments PLS privés) sont les suivants :

	Label HPE rénovation	Label BBC rénovation
PLS AA	2 500 € /logement	4 000 €/logement

– 2. LES LOGEMENTS SPÉCIFIQUES

	Public visé	Montant
Logement adapté d'intégration en individuel	A destination des ménages les plus fragiles	Aide financière correspondant aux modalités du PLAI en AA à laquelle s'ajoute un forfait de 3 500 € supplémentaire par logement

	Public visé	Montant
Structures de logement temporaire ou d'hébergement dédiées	Structures pour les plus démunis	10 000 € par équivalent- logement
	Structures concernant les publics "Jeunes"	4 000 € par équivalent- logement
	Structures concernant les personnes âgées	4 500 € par équivalent- logement

Annexe 1 : les critères d'éligibilité aux aides financières du Grand Dijon

..1.1 – OPÉRATIONS ÉLIGIBLES

Il s'agit des programmes de logements locatifs tels que visés par l'article L-302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation relevant de l'inventaire annuel réalisé par l'État au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et dont la réalisation est assurée par les opérateurs d'habitat à loyer modéré (offices publics d'habitat et sociétés anonymes d'HLM) ainsi que par les associations et autres maîtres d'ouvrage assimilés agréés.

Les opérations éligibles aux subventions sur fonds propres de la Communauté de l'agglomération dijonnaise doivent faire l'objet en préalable d'un accord de financement ou d'agrément au titre de la Délégation de gestion Aides à la pierre État du Grand Dijon.

..1.2 – CRITÈRES QUALITATIFS D'ÉLIGIBILITÉ

..1.2.1 – S'agissant des opérations réalisées en Construction neuve ou en VEFA

Critères de base	
a- 30% PLAI	Ce pourcentage est à respecter sauf cas particulier et après accord du Grand Dijon.
b- Respect du Référentiel "Typologies"	<p>Pour chaque programme neuf ou acquis en VEFA, la déclinaison à rechercher repose sur les équilibres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -30% à 35% de T1-T2 (la part du T1 sera très réduite) -35 à 40% de T3 -25% de T4 - 5% de T5 et + <p>Sur cette base, la déclinaison des typologies pourra être ajustée, en concertation avec le Grand Dijon, notamment en fonction des caractéristiques de l'opération et de son environnement immédiat en termes de services et d'équipements.</p>
c- Respect du Référentiel des "Surfaces des logements"	<p>Les surfaces de logements et de leurs annexes ont été définies dans le cadre du « Référentiel Grand Dijon » avec pour finalité d'agir sur la conception des logements afin de maîtriser les loyers et en optimiser la couverture par l'APL. Pour 50 % des logements, a minima, de chaque programme, les plafonds de surfaces de référence sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - T1 : 28 m² SH et 32 m² SU - T2 : 44 m² SH et 48 m² SU - T3 : 63 m² SH et 67 m² SU - T4 : 77 m² SH et 81 m² SU - T5 : 91 m² SH et 95 m² SU <p><i>SH = surface habitable</i> <i>SU = surface utile</i></p>

	<p>Pour l'autre moitié des logements, une souplesse dans les surfaces des logements est envisageable, dans la limite d'une augmentation de 10 % maximum par rapport aux plafonds mentionnés ci-avant.</p> <p>Afin de maîtriser le niveau des charges collectives, dont celles relatives à l'entretien et à la maintenance des parties communes extérieures aux logements, et inscrire les espaces à usage collectif dans la dimension du «développement durable», il est rappelé que le cahier des charges des opérations reposera sur un choix de matériaux ou d'espèces végétales nécessitant des interventions en fonctionnement limitées, faisant appel à des consommations de ressources naturelles (dont l'eau) et énergétiques maîtrisées.</p>
<p>d- Pour les VEFA, respect du prix plafond</p>	<p>Les différents prix mentionnés ci-après correspondent à des prix plafonds exprimés en hors taxe (HT) par m² de surface habitable et incluent ascenseur (s), surfaces privatives annexes aux logements et parkings en sous-sol à raison d'une place par logement vendu.</p> <p>DIJON (zone 2) : fourchette entre 1950 et 2050 €/m², à apprécier selon les caractéristiques du programme et en particulier son prix de revient, dont charges foncières.</p> <p>AGGLOMERATION hors Dijon : <u>Communes de zone 2 déficitaires loi SRU :</u> fourchette entre 1950 et 2000 € HT/m², à apprécier selon les caractéristiques du programme et en particulier son prix de revient, dont charges foncières.</p> <p><u>Autres communes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Communes de zone 2 : 1900 € HT /m² • Communes de zone 3 : 1700 € HT/m² <p><i>Liste des communes de zone 2 :</i> Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Daix, Dijon, Fontaine-lès-Dijon, Longvic, Marsannay-la-Côte, Neuilly-lès-Dijon, Ouges, Perrigny-lès-Dijon, Plombières-lès-Dijon, Quetigny, Saint-Apollinaire, Sennecey-lès-Dijon, Talant</p> <p><i>Liste des communes de zone 3 :</i> Ahuy, Bresse-sur-Tille, Bretenière, Corcelles-les-Monts, Crimolois, Fenay, Flavignerot, Hauteville-lès-Dijon, Magny-sur-Tille.</p>
Critères de niveau 1	
<p>e, ebis, eter - Niveau d'exigences énergétiques et environnementales</p>	<p>e- Certification "qualité environnementale du bâti" : justificatif de la certification par un opérateur agréé à produire ebis et eter - Labels "HPE" ou "THPE" : justificatif par un opérateur agréé à produire ; labels réglementaires ou équivalents</p>
<p>f- Critères de localisation</p>	<p><u>Zone 3</u> : Une majoration de la subvention peut être mobilisée pour les opérations situées dans les communes relevant de la zone de financement 3 au vu de l'écart de loyer réglementaire avec la zone 2.</p> <p>Dans le cas d'une opération réalisée sur un foncier communal, la mobilisation de la majoration sera étudiée au regard de la valeur foncière de référence réglementaire.</p>

	<p><u>Zone 2, localisations spécifiques</u> : Afin de soutenir la production dans des secteurs stratégiques, une aide complémentaire peut être octroyée aux opérations localisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit dans les secteurs relevant du « faisceau tramway », • soit dans les secteurs de mixité sociale (SMS) inscrits dans les PLU.
g- Critères de typologies	Une majoration pourra être sollicitée au bénéfice des opérations présentant une part de grands logements (T4-T5 et +) supérieure au Référentiel "Typologies".
Critère de niveau 2	
Avertissement	La subvention exceptionnelle correspondant à ces critères ne pourra être sollicitée que sur présentation d'un plan de financement normatif et un bilan d'exploitation uniformisé tels que figurant en annexe 2.
h-i j : Opérations susceptibles de générer des surcoûts	<p>Trois cas, non cumulables, pouvant générer des surcoûts ont été identifiés : exigences liées à l'ABF ; fondations spéciales ou chantier complexe ; opérations innovantes.</p> <p>L'examen de la demande se fera à l'appui du plan de financement normatif et du bilan d'exploitation uniformisé présentant un déficit sur une période de 15 ans et + consécutives et dont le montant dépasse 6 mois de loyer actualisé pour l'année la plus défavorable de la période.</p> <p>Le déficit d'exploitation retenu pour l'instruction de la demande (soldes annuels cumulés = recettes de loyer - charges financières de remboursement des prêts - impôt foncier - frais de gestion et entretien- frais de travaux GE/GR) s'entend hors couverture des frais financiers théoriques et reconstitution des fonds propres.</p>

Critères de base	
a-30% PLAi	Cet objectif est à viser sauf cas particulier et après accord du Grand Dijon
b-Critères de performance énergétique	Étiquette énergétique "D" pour a minima 50% des logements sauf cas particulier et après accord du Grand Dijon
Critères de niveau 1	
c OU cbis - Niveau d'exigences énergétiques et environnementales	<p>- Label Haute performance énergétique Rénovation RT 2012 Pour les opérations de 12 logements et moins, à titre dérogatoire, une étiquette énergétique "C" après travaux sera exigée pour 80% des logements.</p> <p>OU</p> <p>- Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation RT2012 Pour les opérations de 12 logements et moins, à titre dérogatoire, une étiquette énergétique "B" après travaux sera exigée pour 80% des logements.</p>
d- Critère de localisation	<p><u>Zone 3</u> : Une majoration de la subvention peut être mobilisée pour les opérations situées dans les communes relevant de la zone de financement 3 au vu de l'écart de loyer réglementaire avec la zone 2. Dans le cas d'une opération réalisée sur un bien communal, la mobilisation de la majoration sera étudiée au regard de la valeur foncière de référence réglementaire.</p> <p><u>Zone 2, localisations spécifiques</u> : Afin de soutenir la production dans des secteurs stratégiques, une aide complémentaire peut être octroyée aux opérations localisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit dans les secteurs relevant du « faisceau tramway », • soit dans les secteurs de mixité sociale (SMS) inscrits dans les PLU.
e- Critères de taille	<p>La taille réduite d'une opération peut constituer une contrainte supplémentaire pour l'équilibre d'exploitation, en raison d'une base de mutualisation des coûts plus faible (coût de gestion en particulier). Or, les opérations réalisées en acquisition-amélioration sont très souvent de petites opérations. Une majoration de la subvention communautaire sera mobilisée en faveur des opérations d'acquisition-amélioration de 12 logements et moins.</p>
Critère de niveau 2	
Avertissement	La subvention exceptionnelle correspondante ne pourra être sollicitée que sur présentation d'un plan de financement normatif et un bilan d'exploitation uniformisé tels que figurant en annexe 2.
f- Déséquilibre important	<p>D'une manière générale, les opérations d'acquisition-amélioration présentent un équilibre d'exploitation plus dégradé qu'en neuf. Une subvention exceptionnelle pourra être mobilisée à l'appui du plan de financement normatif et du bilan d'exploitation uniformisé présentant un déficit sur une période de 15 ans et + consécutives et dont le montant</p>

	<p>dépasse 6 mois de loyer actualisé pour l'année la plus défavorable de la période.</p> <p>Le déficit d'exploitation retenu pour l'instruction de la demande (soldes annuels cumulés = recettes de loyer - charges financières de remboursement des prêts - impôt foncier - frais de gestion et entretien- frais de travaux GE/GR) s'entend hors couverture des frais financiers théoriques et reconstitution des fonds propres.</p>
--	---

Annexe 2 : le référentiel d'exploitation

Pour solliciter la subvention exceptionnelle, le porteur de projet devra produire un plan de financement normatif et un prévisionnel d'exploitation uniformisé établis à partir des hypothèses suivantes :

	Hypothèses de paramétrage
Taux du Livret A	2,75% Note technique DGALN de 12/2011
IRL	1,7% Note technique DGALN de 12/2011
Taux de progression des charges (frais de gestion – travaux d'entretien – TFPB)	2,2% - 1,8% - 2,2% Note technique DGALN de 12/2011
Risques locatifs (vacance et impayé)	3%
Frais de gestion	1 000,00 €
Maintenance et renouvellement	En neuf : 0,6% et en AA : 1% (*) du coût de construction (hors foncier, avec VRD) (avec forfait de 25% pour l'AA) avec différé de 5 ans
TFPB	Hypothèses bailleurs
Exonération TFPB	sur une durée de 30 ans
Plan de financement	Plan de financement reposant sur les hypothèses habituelles du bailleur et cohérent avec la moyenne de 12% en matière de mobilisation des fonds propres