



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025

Règlement des aides financières

Conseil métropolitain du 16 décembre 2024



SOMMAIRE

PREAMBULE.....page 5

- Article 1 - Objet du règlement d'aides
- Article 2 - Modalités de versement des subventions
- Article 3 - Contrôle de l'emploi des subventions
- Article 4 - Modification du règlement d'aides
- Article 5 - Diffusion du règlement d'aides
- Article 6 – Les principes d'éthique**

I. LOGEMENT LOCATIF SOCIAL.....page 9

- 1. Bénéficiaires des aides financières de la Métropole Rouen Normandie
- 2. Présentation des aides
 - A. Production de logements sociaux et très sociaux
 - a) Production nouvelle de logements très sociaux
 - b) Acquisition-amélioration
 - B. Réhabilitation thermique du parc social**
 - C. Associations de locataires du parc social
 - D. Expérimentation menée sur l'année 2025 d'une Prime pour minoration de loyer en faveur du rééquilibrage social**
- 3. Modalités d'instruction des dossiers de demande de subvention**
- 4. Modalités de paiement des aides financières de la Métropole Rouen Normandie**

II. FONCIER.....page 18

- 1. Bénéficiaires des aides financières de la Métropole Rouen Normandie
- 2. Présentation de l'aide abaissement de charge foncière pour les projets d'habitat durable et inclusif
- 3. Modalités d'instruction des dossiers de demande de subvention
- 4. Modalités de paiement des aides financières de la Métropole Rouen Normandie

III. ACCESSION A LA PROPRIETE.....page 20

- 1. Bénéficiaires des aides financières de la Métropole Rouen Normandie
- 2. Présentation des aides
 - A. Location accession (Prêt Social de Location-Accession - PSLA)
 - B. Accession à la propriété abordable
 - a) Dans les quartiers du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
 - b) Sur des terrains bénéficiant des dispositifs fonciers Fonds de Minoration Foncière et Régénération Urbaine
- 3. Modalités d'instruction des dossiers de demande de subvention
- 4. Modalités de paiement des aides financières de la Métropole Rouen Normandie

IV. RENOVATION DU PARC PRIVE ANCIEN.....page 24

- 1. Bénéficiaires des aides financières de la Métropole Rouen Normandie
- 2. Présentation des aides
 - A. Aides à la rénovation des logements privés anciens
 - a) Travaux de lutte contre l'habitat indigne réalisés par des propriétaires bailleurs et occupants
 - b) Travaux d'amélioration de logements dégradés et très dégradés réalisés par des propriétaires bailleurs et occupants

- c) Travaux de rénovation thermique des logements dans le cadre du programme « MaPrimeRénov' – Parcours accompagné »
- d) Travaux d'autonomie de la personne
- e) Aide à l'ingénierie pour les propriétaires occupants
- B. Aides à la rénovation énergétique des copropriétés
 - a) Aide à la réalisation d'études préalables comprenant à minima un audit énergétique et une étude de faisabilité architecturale et technique
 - b) Aide pour les travaux d'amélioration énergétique des copropriétés éligibles au programme « MaPrimeRénov' Copropriétés » (MPR) de l'ANAH
 - c) Aide pour les travaux d'amélioration énergétique des copropriétés ne relevant pas du programme MaPrimeRénov' Copropriétés :
- 3. Modalités d'instruction des dossiers de demande de subvention
 - a) Pour les demandes d'aide aux prestations intellectuelles permettant de réaliser un projet préliminaire d'amélioration énergétique dont l'audit énergétique
 - b) Pour les projets travaux co-financés par l'ANAH, éligibles à MPR
 - c) Pour les projets travaux non co-financés par l'ANAH, non éligibles à MPR
- 4. Modalités de paiement des aides financières de la Métropole Rouen Normandie

V. HABITAT PARTICIPATIF page 31

- 1. Bénéficiaires des aides financières de la Métropole Rouen Normandie
- 2. Présentation des aides
 - A. Aides à l'élaboration du projet d'habitat participatif
 - B. Aides à la réalisation du projet d'habitat participatif
- 3. Modalités d'instruction des dossiers de demande de subvention
- 4. Modalités de paiement des aides financières de la Métropole Rouen Normandie

VI. AIDE EXPERIMENTALE A L'INSTALLATION DE TINY HOUSE POUR LE LOGEMENT DE PERSONNES EN INSERTIONpage 34

- 1. Bénéficiaires des aides financières de la Métropole Rouen Normandie
- 2. Présentation des aides
- 3. Modalités d'instruction des dossiers de demande de subvention
- 4. Modalités de paiement des aides financières de la Métropole Rouen Normandie

ANNEXE 1 : REHABILITATION DU PARC SOCIAL : SYNTHESE DES CARACTERISTIQUES THERMIQUES DU PROJETpage 37

ANNEXE 2 : DEMANDE DE SUBVENTION METROPOLITAINE POUR DES TRAVAUX D'AMELIORATION ENERGETIQUE POUR UNE COPROPRIETE NON ELIGIBLE AU DISPOSITIF « MA PRIMERENOV' COPROPRIETES » DE L'ANAHpage 39

ANNEXE 3 : DEMANDE DE PAIEMENT DE LA SUBVENTION METROPOLITAINE POUR DES TRAVAUX D'AMELIORATION ENERGETIQUE POUR UNE COPROPRIETE NON ELIGIBLE AU DISPOSITIF « MA PRIMERENOV' COPROPRIETES » DE L'ANAH..page 42

ANNEXE 4 : DEMANDE DE SUBVENTION METROPOLITAINE POUR L'ELABORATION OU LES TRAVAUX D'HABITAT PARTICIPATIFpage 44

ANNEXE 5 : DEMANDE DE PAIEMENT DE LA SUBVENTION METROPOLITAINE POUR L'ELABORATION OU LES TRAVAUX D'HABITAT PARTICIPATIFpage 47



**ANNEXE 6 : DENOMINATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DANS LE CADRE DE LA
DEMATERIALIZATION DES DEMANDES DE PAIEMENTpage 49**

**ANNEXE 7 : SOCIO-CONDITIONNALITE DES OPERATIONS DE PRODUCTION DE
LOGEMENT SOCIALpage 51**

**ANNEXE 8 : REGLEMENT DE SUBVENTION AUX ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
.....page 54**

**ANNEXE 9 : ACCORD POUR UN ENCADREMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX REALISEE PAR VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
(VEFA) SUR LE TERRITOIRE DE LA METROPOLE ROUEN NORMANDIE 2023-2024.....
.....page 56**

**ANNEXE 10 : EXPERIMENTATION MENEES SUR L'ANNEE 2025 : DEMANDE DE
SUBVENTION PRIME POUR MINORATION DE LOYER EN FAVEUR DU REEQUILIBRAGE
SOCIALpage 67**

PREAMBULE

L'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que « le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 ».

Le présent règlement d'aides a pour objet de définir les modalités d'attribution et le montant des aides financières accordées par la Métropole Rouen Normandie au titre de sa politique de l'habitat, conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat approuvé par délibération du Conseil métropolitain du 16 décembre 2019.

Les orientations de ce Programme Local de l'Habitat sont les suivantes :

- **Produire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux,**
- **Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux,**
- **Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant,**
- **L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques.**

Le présent règlement d'aides a été adopté par délibération du Conseil métropolitain le 16 décembre 2019, modifié au Conseil métropolitain du 27 septembre 2021, du 12 décembre 2022, et du 18 décembre 2023, **du 15 avril 2024 et du 17 juin 2024.**

Les dispositions du présent règlement d'aides s'appliquent à toute décision de financement prise à compter de son entrée en vigueur.

Toute opération d'habitat ayant fait l'objet d'une décision de financement notifiée avant l'approbation du présent règlement d'aides continuera, pour l'exécution de cette décision, à s'appuyer sur les dispositions des règlements d'aides antérieurs.

ARTICLE 1 - OBJET DU RÈGLEMENT D'AIDES

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble des subventions versées en faveur de la production ou la rénovation de logements sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie **ainsi qu'aux subventions versées dans le cadre de l'expérimentation menée sur l'année 2025 concernant une prime pour minoration de loyer en faveur d'un rééquilibrage social du territoire.**

Elles définissent les conditions générales d'attribution et les modalités de paiement de ces subventions.

Elles concernent :

- Les aides à la production de logements locatifs sociaux par acquisition-amélioration ;
- La participation au fonds de minoration foncière destiné à la production de logement social et à l'accession sociale à la propriété ;
- Les aides à la réhabilitation du parc social ;
- Les aides à l'accession à la propriété à coût maîtrisé ;
- Les aides à la rénovation du parc privé ancien ;
- Les aides à l'habitat participatif.

ARTICLE 2 - MODALITÉS DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS

Les aides financières sont attribuées par la Métropole Rouen Normandie au titre de son Programme Local de l'Habitat **dans la limite de l'enveloppe financière réservée pour l'exercice annuel budgétaire** et conformément aux critères définis dans le présent règlement pour chaque type d'aide.

Toute modification substantielle du projet pour lequel une aide est sollicitée doit faire l'objet d'une nouvelle demande.

La subvention de la Métropole Rouen Normandie est versée par virement bancaire par le Trésorier Principal Municipal de Rouen, comptable assignataire des paiements, selon les modalités définies dans le présent règlement d'aides.

ARTICLE 3 - CONTROLE DE L'EMPLOI DES SUBVENTIONS

L'opération faisant l'objet d'une aide financière de la Métropole Rouen Normandie doit être conforme aux orientations du Programme Local de l'Habitat qui préconisent : un habitat de qualité et attractif, une répartition équilibrée des nouveaux logements sociaux sur le territoire (objectifs territorialisés à la commune), une mixité sociale des opérations (socio-conditionnalité), le renforcement de l'attractivité résidentielle du parc existant et la réponse aux besoins spécifiques. Elle est localisée de préférence à proximité des commerces et services et des transports en commun.

Le bénéficiaire doit utiliser l'aide aux fins pour lesquelles elle lui a été attribuée et apporter à la Métropole Rouen Normandie, à sa demande, tous les éléments justificatifs permettant de vérifier le respect des critères d'éligibilité aux aides de la Métropole Rouen Normandie, l'occupation sociale ainsi que les loyers appliqués, qui doivent être conformes à la réglementation en vigueur, de même que les pièces spécifiques mentionnées dans le présent règlement d'aides.

La participation de la Métropole Rouen Normandie à l'opération est signalée explicitement par la présence de son logo sur tous les supports promotionnels ou contractuels, que le

bénéficiaire aura fait valider par la Métropole Rouen Normandie a de la charte graphique en vigueur. De même, la subvention accordée par la Métropole Rouen Normandie doit apparaître sur tous les supports promotionnels ou contractuels relatifs à l'opération aidée. **La Métropole Rouen Normandie doit être consultée en amont à toute manifestation liée à cette opération.**

Les travaux **au titre du logement social (chapitre I) doivent débuter dans un délai de 18 mois à compter de la notification de la décision de subvention**, sous peine de rendre nulle et sans effet ladite décision. Pour être honorées, **les demandes de paiement** auprès de la Métropole Rouen Normandie doivent être faites **dans un délai de 4 ans** à compter de la notification de la décision de subvention (hors accession à la propriété).

Les résultats des Diagnostic Performance Energétique (DPE) demandés en justification des demandes de soldes de subventions devront correspondre aux engagements pris lors de l'attribution des subventions.

Pour les subventions à la **rénovation du parc privé ancien (chapitre IV) les travaux et les études doivent être réalisés dans les délais fixés par l'ANAH** pour les projets cofinancés par l'ANAH, et dans un délai de 4 années pour les projets non financés par l'ANAH.

Le non-respect des engagements ci-dessus est susceptible d'entraîner la notification au bénéficiaire d'un ordre de remboursement de tout ou partie de l'aide financière versée.

Les parties s'efforceront de trouver une solution amiable à leurs éventuels différends. En cas de désaccord persistant, les litiges seront soumis au tribunal administratif de Rouen.

Le bénéficiaire de la subvention devra informer le Métropole de tout incident relatif à son projet qui pourrait remettre en cause le versement de la subvention, en cas d'incapacité à respecter les modalités du présent règlement, liée à des conditions exceptionnelles (mérule, faillite du maître d'œuvre, cession du bien, pandémie, ...).

L'opportunité du versement ou du remboursement sera étudiée au cas par cas par la Direction Habitat de la Métropole et soumise à validation de la Direction Générale de Services.

ARTICLE 4 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT D'AIDES

La Métropole Rouen Normandie se réserve la possibilité de modifier à tout moment, par délibération, les modalités d'octroi et de versement des aides financières attribuées conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat de la Métropole Rouen Normandie.

ARTICLE 5 - DIFFUSION DU RÈGLEMENT D'AIDES

Le présent règlement peut être communiqué à toute personne intéressée sur simple demande.

ARTICLE 6 – LES PRINCIPES D'ETHIQUE

La Métropole Rouen Normandie a pour préoccupation d'être exemplaire en matière de transparence et de respect des principes actifs de déontologie. A cet effet elle a voté au sein de son Conseil Métropolitain du 12 février 2024, la mise en œuvre d'un plan d'actions relatif à son dispositif de compliance.

L'éthique fait référence aux valeurs : intégrité, impartialité, respect, compétence et loyauté permettant de veiller à l'intérêt du service public.

Cela implique le respect du droit en matière de responsabilité, loyauté, équité au sein du dialogue dans l'exercice de ses choix et lors de prises de décision.

En plus, des principes éthiques et déontologiques, nous attendons des bénéficiaires et interlocuteurs, les attitudes suivantes :

- Agir dans les limites des accords qui leurs sont conférés, avec prudence, diligence et compétence comme le ferait en pareilles circonstances une personne raisonnable, avec honnêteté et loyauté dans l'intérêt de l'établissement et du public desservi.
- Remplir ses devoirs et obligations générales en privilégiant les exigences de la bonne foi.
- Témoigner d'un constant souci du respect de la vie et de la dignité humaine.
- Participer activement et dans un esprit de concertation à la mise en œuvre des orientations générales de la politique du logement mise en œuvre par la Métropole Rouen Normandie.
- Contribuer, dans l'exercice de leurs compétences, à la réalisation de la mission, au respect des valeurs énoncées dans les codes, notamment pénal et en matière de respect des principes de probité en mettant à profit leurs aptitudes, connaissances, expérience et rigueur.
- Assurer, en tout temps, le respect des règles en matière de confidentialité et de discrétion.

I. LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

1. Bénéficiaires des aides financières de la Métropole Rouen Normandie

Conformément à l'article D 331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, les aides financières peuvent être attribuées à :

- 1° Des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- 2° Des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 ;
- 3° Des collectivités territoriales ou leurs groupements, les établissements publics administratifs communaux (CCAS), sauf pour les opérations de construction que l'un des organismes mentionnés au 1° et 2° du présent article est en mesure de réaliser sur leur territoire, dès lors que ces collectivités ou groupements n'ont pas conclu les conventions prévues aux articles L 301-5-1 et L 301-5-2 ;
- 4° Des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L 365-2, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article D 331-1.

L'Etablissement Public Foncier de Normandie est bénéficiaire de la participation de la Métropole Rouen Normandie à l'abaissement de charge foncière mis en œuvre pour la production de logements.

2. Présentation des aides

- A. Aide à la production de logements sociaux et très sociaux
 - a) Production neuve
 - b) Acquisition-amélioration
- B. Aide à la réhabilitation thermique du parc social
- C. Associations de locataires du parc social
- D. Expérimentation menée sur l'année 2025 d'une Prime « minoration de loyer » en faveur du rééquilibrage social.

Les aides ne sont pas cumulables.

A. Production de logements sociaux et très sociaux

Action 4 – Développer une offre en logements sociaux favorisant un rééquilibrage territorial et social.

Action 7 – Lutter contre la vacance du parc privé et permettre la remise sur le marché de logements vacants.

Action 14 – Maintenir une offre de logements et d'hébergement pour les ménages à faibles ressources

Action 18 – Accueillir les gens du voyage et développer une offre adaptée pour les ménages en voie de sédentarisation

a) **PRODUCTION NOUVELLE DE LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX**

Les logements très sociaux ayant obtenu un agrément « PLAI » ou « PLAI adapté » au cours de l'année N, accordé et financé par la Métropole Rouen Normandie dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat à partir de l'année 2022, ou du NPNRU, peuvent être financés au titre du Programme Local de l'Habitat, sur la base du présent règlement d'aides, dans la limite des crédits budgétaires alloués.

L'organisme demandeur doit déposer un dossier complet à la direction de l'habitat sur la plateforme dédiée : <https://demarches.metropole-rouen-normandie.fr> **avant le 31 décembre de l'année d'obtention de l'agrément.**

Passé ce délai, les dossiers incomplets ou non déposés ne seront pas subventionnés.

► **Critères d'éligibilité :**

L'opération doit bénéficier d'un agrément de l'Etat **ou d'une Décision Attributive de Subvention du NPNRU** pour un financement par un prêt locatif social de type PLAI ou PLAI adapté :

- Pour des logements familiaux (ou ordinaires) dans le respect du principe de socio-conditionnalité (taux de PLAI à réaliser par opération défini à la commune - figurant en *annexe 7* du présent règlement d'aides).
- Pour des logements en résidences collectives très sociales de type résidence sociales, pensions de famille (ou maisons relais), résidences accueil, dans le respect des objectifs de rééquilibrage de l'offre.
- Pour des logements spécifiques adaptés pour les gens du voyage.
- L'opération doit être conforme aux objectifs et orientations du PLH. Les demandes sont priorisées en fonction de la territorialisation (respect des objectifs PLH de production de logement social définis par commune) et de la maturité du projet, dans la limite du budget alloué pour la production de logements locatifs sociaux.
- L'aide financière de la Métropole est conditionnée à la RE 2020 au moment du dépôt de la demande aboutissant à la délivrance du permis de construire afférent à l'opération.

L'aide à la production de PLAI et PLAI adapté n'est pas cumulable avec l'aide à l'acquisition amélioration.

► **Pièces nécessaires à la constitution du dossier :**

Le dossier de demande de subvention doit obligatoirement comporter :

- Une demande écrite adressée au Président de la Métropole Rouen Normandie ;
- La présentation et l'identification du projet (localisation, plan masse et par niveau de construction, surface des logements et notice descriptive) ;
- Le nombre et le type de logements prévus dans l'opération ;
- Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération ;
- Le plan de financement de l'opération, comportant une décomposition des coûts hors taxe et toutes charges comprises :
 - en charge foncière totale,
 - en coûts de travaux hors VRD,
 - en montant des prestations intellectuelles et frais divers.
- L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique en vigueur (**conformité à la RE 2020**) par un organisme indépendant **ou le permis de construire**
- Le cas échéant, les pièces justifiant une démarche de labellisation ou de certification de l'opération ;
- Une attestation certifiant que les travaux ne sont pas commencés avant notification de la décision de subvention de la Métropole Rouen Normandie à l'opérateur, si la Métropole Rouen Normandie n'a pas accordé de dérogation.

► **Montant de l'aide :**

Montant de la subvention pour un logement financé en PLA-I : 5 000 €

Montant de la subvention pour un logement financé en PLA-I adapté : 7 000 €

Montant de la subvention pour un logement destiné aux gens du voyage financé en PLA-I ou PLA-I adapté : 10 000 €.

La subvention s'applique au nombre de logements mis en location après travaux, sans plafonnement.

Les opérations de logements locatifs sociaux achetés en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) devront respecter les clauses de l'accord d'encadrement approuvé par le Conseil Métropolitain du 17 juin 2024 (cf. annexe n°9) pour obtenir un agrément au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat ou de l'ANRU.

b) ACQUISITION AMELIORATION

Les projets d'**ACQUISITION-AMELIORATION de logements vacants du parc privé** ayant obtenu un agrément « logement social » au cours de l'année N, accordé par la Métropole Rouen Normandie dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat à partir de l'année 2019, **ou du NPNRU**, peuvent être financés au titre du Programme Local de l'Habitat, sur la base du présent règlement d'aides, dans la limite des crédits budgétaires alloués.

L'organisme demandeur doit déposer un dossier complet à la direction de l'habitat sur la plateforme dédiée : <https://demarches.metropole-rouen-normandie.fr>, **avant le 31 décembre de l'année d'obtention de l'agrément.**

Passé ce délai, les dossiers incomplets ou non déposés ne seront pas intégrés à la programmation de **l'année N**.

► **Critères d'éligibilité :**

- Les logements ne doivent pas être occupés au moment de la signature de la promesse de vente et ne pas subir de changement d'usage
- Les travaux doivent porter au minimum sur une remise aux normes et une rénovation énergétique permettant d'atteindre **l'étiquette énergétique A ou B**
- L'opération doit bénéficier d'un agrément de l'Etat **ou d'une Décision Attributive de Subvention du NPNRU** pour un financement par un ou plusieurs prêts locatifs sociaux de type PLA-I, PLUS ou PLS et respecter le principe de socio-conditionnalité (taux de PLA-I à réaliser par opération défini à la commune - figurant en *annexe 7* du présent règlement d'aides).
- L'opération doit être conforme aux objectifs et orientations du PLH et inscrite dans une programmation de production de logements sociaux établie annuellement par la Métropole Rouen Normandie. Les demandes sont priorisées en fonction de la territorialisation (respect des objectifs PLH de production de logement social définis par commune) et de la maturité du projet.

► **Pièces nécessaires à la constitution du dossier :**

Le dossier de demande de subvention doit obligatoirement comporter :

- Une demande écrite adressée au Président de la Métropole Rouen Normandie ;
- La présentation et l'identification du projet (localisation, plan masse et par niveau de construction, surface des logements et notice descriptive) ;
- Le nombre et le type de logements initiaux et à l'achèvement des travaux ;
- Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération ;

- Le plan de financement de l'opération, comportant une décomposition des coûts hors taxes et toutes charges comprises :
 - en charge foncière totale,
 - en coûts de travaux hors VRD,
 - en montant des prestations intellectuelles et frais divers.
- L'audit énergétique 3CL du bâtiment de logements, avec étude de solutions à mettre en œuvre pour atteindre les étiquettes A ou B
- Une attestation d'engagement listant les travaux qui seront engagés, et qui permettront d'atteindre l'étiquette énergétique A ou B ; Le cas échéant, les pièces justifiant une démarche de labellisation ou de certification de l'opération ;
- Une attestation certifiant que les travaux ne sont pas commencés avant notification de la décision de subvention de la Métropole Rouen Normandie à l'opérateur, si la Métropole Rouen Normandie n'a pas accordé de dérogation ;
- Un document notarié précisant que les logements ne sont pas occupés au moment de la signature de la promesse de vente.

► **Montant de l'aide :**

7 000 € par logement financé par un PLA1

5 000 € par logement financé par un PLUS

2 000 € par logement financé par un PLS.

La subvention s'applique au nombre de logements mis en location après travaux et est plafonnée à un montant maximum de 250 000 € par opération.

B. Réhabilitation thermique du parc social

Action 11 – Poursuivre la rénovation énergétique du parc social

Action 12 – Accompagner la transformation des quartiers prioritaires en renouvellement urbain.

La Métropole Rouen Normandie est labellisée CIT'ERGIE. Elle s'est fixé un objectif très ambitieux de 100 % d'énergies renouvelables en 2050, via le schéma directeur des énergies et porte des actions ambitieuses, notamment sur la rénovation thermique des bâtiments. Pour atteindre cet objectif, elle assure un suivi régulier des réalisations, des progrès, des courbes de consommation et de production d'énergie, des courbes d'émissions de gaz à effet de serre. Les bailleurs sociaux sont des partenaires essentiels de la démarche.

Les projets de réhabilitation des bailleurs sociaux situés sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie font l'objet d'une programmation annuelle. Les organismes sont interrogés au deuxième semestre de l'année N-1 sur leurs projets de réhabilitation pour l'année N. L'organisme demandeur doit déposer un dossier complet à la direction de l'habitat sur la plateforme dédiée : <https://demarches.metropole-rouen-normandie.fr>, **avant le 31 décembre de l'année N-1.**

Passé ce délai, les dossiers incomplets ou non déposés ne seront pas intégrés à la programmation de l'année N.

► **Critères d'éligibilité :**

- Les logements locatifs sociaux familiaux construits depuis plus de 20 ans.
- Logements classés de l'étiquette énergétique D à G selon un calcul réglementaire (selon la méthode 3CL DPE 2021), intégrant les postes de consommation correspondant au calcul DPE.

- Les travaux doivent permettre d'atteindre le niveau de performance énergétique en vigueur au moment de la demande de subvention. L'atteinte de ce niveau peut être attestée par un organisme certificateur indépendant accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac) et par l'Etat selon les critères et dans les conditions fixées par ce même arrêté.
- L'opération doit être conforme aux objectifs et orientations du PLH et inscrite dans une programmation de réhabilitation de logements sociaux établie annuellement par la Métropole Rouen Normandie.
- Les logements destinés à la vente HLM sont recevables.
- **Les RPA propriétés des communes et gérées par les CCAS sont recevables**

► **Priorisation des opérations :**

- 1) Les opérations situées dans les quartiers du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain dès lors qu'elles figurent dans la convention pluriannuelle par quartier signée avec l'ANRU
- 2) Les opérations situées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- 3) Les opérations de logements familiaux situées hors de ces périmètres ci-dessus
- 4) Les résidences collectives de logements sociaux (conventionnés APL) appartenant aux bénéficiaires stipulés dans l'onglet I.1 du présent règlement d'aides

Ces dispositions peuvent évoluer dans le cas de la mise en place de nouveaux dispositifs nationaux ou de modification de dispositifs nationaux existants.

► **Montant de l'aide :**

3 500 € par logement locatif social après travaux plafonné à un montant maximum de subvention de 250 000 € par opération.

► **Pièces nécessaires à la constitution du dossier :**

Le dossier de demande de subvention doit obligatoirement comporter :

- Une demande écrite adressée au Président de la Métropole Rouen Normandie,
- La présentation et l'identification du projet (localisation, plan masse, surface des logements, etc.),
- Le nombre et le type de logements de l'opération, en les distinguant par catégorie de financements,
- Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération,
- Le plan de financement de l'opération comportant une décomposition des coûts incluant la TVA :
 - en coûts de travaux hors VRD,
 - en montants des prestations intellectuelles et frais divers.
- Une attestation certifiant que les travaux ne sont pas commencés avant notification des décisions de la Métropole à l'opérateur, si la Métropole n'a pas attribué de dérogation,
- La date de construction de l'immeuble,
- Le programme de travaux en distinguant ceux relevant de l'enveloppe du bâtiment et ceux relevant des aménagements intérieurs des logements,
- **L'audit énergétique 3CL du bâtiment de logements, avec étude de solutions à mettre en œuvre pour atteindre les étiquettes A ou B**
- **Une attestation d'engagement listant les travaux qui seront engagés, et qui permettront d'atteindre l'étiquette énergétique A ou B.**
- **Le cas échéant, les pièces justifiant une démarche de labellisation ou de certification de l'opération;**
- l'annexe 1 du présent règlement d'aide complétée et jointe à la demande de subvention.

La Métropole se réserve la possibilité d'exiger toute pièce complémentaire pour l'examen du dossier.

La Métropole se réserve la possibilité de réaliser des visites des opérations financées pour vérifier la cohérence entre les documents transmis et les travaux réceptionnés. Dans ce cas, le bénéficiaire met à la disposition des équipes de la Métropole l'ensemble des pièces demandées, un mois minimum avant la date de la visite.

C. ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

Action 5 – Mettre en œuvre une politique de peuplement et d'attribution des logements sociaux garante de la mixité sociale

Dans le cadre des actions en faveur du logement social, la Métropole apporte un soutien financier aux associations de locataires d'envergure nationale les plus actives sur son territoire. Une délibération a été votée par le Conseil Métropolitain du 27 septembre 2021, le règlement se trouve en annexe 8 du présent document.

D. EXPERIMENTATION SUR L'ANNEE 2025 D'UNE PRIME POUR « MINORATION DE LOYER » EN FAVEUR DU RÉÉQUILIBRAGE SOCIAL

Action 5 – Mettre en œuvre une politique de peuplement et d'attribution des logements sociaux garante de la mixité sociale

La Métropole apporte un soutien financier aux bailleurs sociaux en contrepartie d'une baisse de loyer octroyée aux ménages du 1^{er} quartile de ressources (hors relogés ANRU) pour une attribution de logement dans une commune ayant des marges d'accueil de ménages fragiles. Il s'agit de donner l'opportunité à ces ménages, qui le souhaitent, d'être logés dans l'une des communes cibles sans que le montant du loyer soit un frein.

Les communes cibles de la MRN sont les communes SRU et les communes classées en catégorie C dans la CIA.

L'organisme demandeur doit déposer un dossier complet à la Direction de l'habitat par mail à l'adresse suivante : direction.habitat@metropole-rouen-normandie.fr. Chaque dossier doit faire l'objet d'un dépôt **individuel, dès la signature du bail** correspondant aux critères d'éligibilité décrits ci-dessous. Tout dossier déposé après le 1^{er} décembre de l'année N sera instruit en année N+1 sous réserve de crédits disponibles.

► Critères d'éligibilité :

Conditions d'éligibilité liées aux ménages :

- Une signature de bail postérieure à la date de la délibération MRN autorisant la mise en place de l'expérimentation.
- Ménage appartenant au 1^{er} quartile de ressources à la date de signature du bail. Le montant, est mentionné à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, il correspond au « niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social. » Le seuil est fixé chaque année par arrêté ministériel et figure dans un tableau joint en annexe.

- Après attribution le Taux d'Effort et le Reste à Vivre compatibles avec ses ressources (Taux d'effort : le montant du loyer charges comprises, doit être inférieur ou égal à 35% des ressources du ménage / Reste à vivre : Après déduction du loyer charges comprises, le ménage dispose d'un reste à vivre supérieur ou égal à 15 € par jour par unité de consommation (sur la base de 30 jours ouvrés).
- Sont exclus du dispositif, les ménages dits « relogés ANRU » déjà bénéficiaires de l'aide pour minoration de loyer dans le cadre de la convention ANRU Métropolitaine.

Conditions d'éligibilité relatives aux caractéristiques du logement et du loyer appliqué :

- Logement locatif social situé dans une des communes cible (communes « SRU » et classées C dans la CIA). En 2024 : 10 communes : Bonsecours, Bois Guillaume, Boos, Isneauville, Le Mesnils – Esnard, Franqueville Saint Pierre, Bihorel, Duclair, Mont Saint Aignan, Saint Léger du Bourg Denis.
- Logement neuf ou récent (mis en location pour la première fois dans le parc social à compter du 1^{er} janvier 2009) ou avec une date de livraison antérieure au 1^{er} janvier 2009 mais énergétiquement performant (étiquette A, B, C du DPE)

Le loyer inscrit dans le bail :

- ne doit pas dépasser le plafond du loyer de référence (qui correspond au plafond de loyer du barème APL applicable à la date de signature du bail). Ce plafond est mentionné à l'article D 823-18 du CCH. Il est fixé par arrêté en fonction de la zone géographique.
- faire l'objet d'une réduction effective motivée par la situation individuelle du ménage et la nécessité de maîtriser son reste à charge.

► Montant de l'aide

Le montant est forfaitaire et défini selon la typologie du logement :

- Montant de la prime pour une attribution dans un T1 ou T2 : 2 000 €
- Montant de la prime pour une attribution dans un T3 : 6 500 €
- Montant de la prime pour une attribution dans un / T4 ou T5 : 9 000 €

► Pièces nécessaires à la constitution du dossier :

Le dossier de demande de subvention doit obligatoirement comporter :

- Une demande écrite adressée au Président de la Métropole Rouen Normandie,
- Eligibilité du ménage :

Numéro SNE, la composition familiale, l'appartenance du ménage au 1^{er} quartile de ressource, le non-référencement « ménage ANRU », la date de signature du bail.

- Eligibilité du logement :

Adresse du logement, zonage de la commune, date de 1^{ère} mise en location (si antérieure au 01 janvier 2009 fournir un DPE faisant état d'une étiquette A, B ou C), la typologie du logement, le montant du plafond du loyer APL (cf. article D 823-16 du CCH), le montant du loyer inscrit dans le bail, le montant de la baisse de loyer consentie.

- L'annexe 10 du présent règlement d'aide complétée et jointe à la demande de subvention.

La Métropole se réserve la possibilité d'exiger toute pièce complémentaire lors de l'examen du dossier.

3. Modalités d'instruction des dossiers de demande de subvention

↳ Le dépôt d'une demande de subvention nécessite la présentation d'un dossier complet, regroupant toutes les pièces listées dans chaque chapitre du présent règlement d'aides auprès de la Direction de l'Habitat de la Métropole avant le démarrage de l'opération.

L'organisme demandeur doit déposer un dossier complet à la direction de l'habitat sur la plateforme dédiée : <https://demarches.metropole-rouen-normandie.fr>

L'instruction des dossiers est effectuée par la Direction de l'Habitat.

Pour obtenir une subvention, le dossier de demande de subvention doit être complété au plus tard le **31 décembre** de l'année d'obtention de l'agrément de l'Etat pour l'offre nouvelle et le **31 décembre** de l'année N-1 pour la réhabilitation du parc existant. Si le dossier est incomplet ou non déposé à cette date, le financement n'est pas accordé.

Les projets sont examinés au regard des critères définis dans le présent règlement d'aides. Certaines aides sont attribuées conformément aux dispositions inscrites dans les conventions pluriannuelles NPNRU signées entre la Métropole Rouen Normandie et ses partenaires.

La demande de subvention pour l'expérimentation menée sur l'année 2025 d'une « prime pour minoration de loyer en faveur du rééquilibrage social » doit être déposée avec toutes les pièces listées au chapitre correspondant à l'adresse électronique suivante : direction.habitat@metropole-rouen-normandie.fr. Tout dossier déposé après le 1er décembre de l'année N sera instruit en année N+1 sous réserve de crédits disponibles

↳ Le bénéficiaire de la subvention reçoit une lettre de notification précisant le montant de la subvention attribuée.

Le démarrage anticipé des travaux avant décision attributive de subvention peut être autorisé par la Métropole Rouen Normandie sur demande écrite de l'opérateur. Il ne préjuge pas de la décision d'attribution de l'aide.

Les travaux doivent débuter dans un délai de 18 mois à compter de la notification de la décision de subvention, sous peine de rendre nulle et sans effet ladite décision. A l'expiration de ce délai, si aucun démarrage de l'opération n'est constaté, le porteur de projet perd le bénéfice de la décision valant accord de subvention.

En cas de recours contentieux contre l'opération subventionnée entraînant la forclusion de l'aide accordée, la demande peut faire l'objet d'un nouvel examen.

4. Modalités de paiement des aides financières de la Métropole Rouen Normandie.

Pour les opérations de production neuve, d'acquisition-amélioration de logements privés vacants ou de réhabilitation thermique de logements sociaux par un organisme visé au 1 des présentes dispositions générales, le paiement des aides de la Métropole Rouen Normandie s'effectue en deux fois :

- 50% au démarrage des travaux sur transmission dématérialisée sur présentation :
 - du courrier de demande de versement adressée au Président de la Métropole
 - de la déclaration cerfa d'ouverture de chantier (DROC) ou l'ordre de service n°1,
 - d'une attestation de vente émise par un notaire, ou de la copie de l'acte de vente pour les opérations d'acquisition-amélioration
- 50% à l'achèvement des travaux sur transmission dématérialisée sur présentation :
 - du courrier de demande de versement adressée au Président de la Métropole
 - de la déclaration cerfa d'achèvement des travaux (DAACT),
 - **DPE (selon la méthode 3CL DPE 2021) réalisé à la fin de travaux, avec les prestations réellement mises en œuvre, attestant de l'atteinte de l'étiquette A ou B, établie par un organisme indépendant**
 - le cas échéant, de la certification attestant de l'obtention d'un label pour l'opération signé par l'organisme certificateur (cotation définitive ou document équivalent),
 - pour les résidences sociales, du nom du gestionnaire de la structure et du montant de la redevance.

Pour la subvention liée à l'expérimentation menée sur l'année 2025 « prime pour minoration de loyer en faveur du rééquilibrage social », le paiement de la Métropole Rouen Normandie s'effectue en une fois après notification de la décision de financement à l'organisme demandeur.

Pour être honorées, les demandes de paiement doivent avoir été transmises à la Métropole Rouen Normandie dans un délai de 4 ans à compter de la notification de la décision de subvention.

↳ Pour répondre à l'évolution des normes bancaires (SEPA) et au protocole de changement de données entre le comptable et l'ordonnateur, la Métropole Rouen Normandie traite de manière dématérialisée l'ensemble des pièces justificatives liées à un paiement. Les demandes de paiement doivent être déposées sur la plateforme dédiée : <https://demarches.metropole-rouen-normandie.fr>.

Pour être recevable, chaque justificatif doit être scanné individuellement et respecter la nomenclature figurant en *annexe 6* du présent règlement d'aides.

II. FONCIER

Action 6 – Mettre en place une stratégie foncière permettant de répondre aux objectifs de la politique locale de l’habitat.

Action 4 – Développer une offre en logements sociaux favorisant un rééquilibrage territorial et social.

1. Bénéficiaires des aides financières de la Métropole Rouen Normandie

L’Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN), au titre des dispositifs partenariaux relevant de l’habitat mis en place dans le cadre de la convention EPFN / Région en faveur de la requalification foncière et de la revitalisation des territoires du 4 juillet 2022.

2. Présentation de l’aide « abaissement de charge foncière pour les projets d’habitat durable et inclusif »

L’abaissement de charge foncière permet de minorer le prix de cession, lors de la revente d’un terrain à un opérateur pour la réalisation d’une opération de logement social ou d’accession à la propriété abordable, afin de rendre économiquement possible la réalisation d’opération de logements aidés déficitaires.

▶ Critères d’éligibilité :

Les opérations éligibles sont les opérations de construction et d’acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux, de logements en accession aidée (PSLA, Bail Réel Solidaire), et les opérations de construction libre à coût maîtrisé.

La direction de l’Habitat de la Métropole devra être associée au projet en amont notamment en cas d’appel à projet sur ces opérations et les projets concernés devront être conformes aux objectifs du PLH.

Pour les communes concernées par la reconstruction de logements sociaux hors site dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, les bailleurs retenus devront être validés par la Métropole selon la délibération Métropolitaine du 8 novembre 2021.

▶ Pièces nécessaires à la constitution du dossier :

Se référer au règlement d’intervention de l’Etablissement Public Foncier de Normandie.

▶ Montant de l’aide :

40% maximum du montant de l’abaissement de charge foncière. Pour certains projets ce montant pourra être partagé avec la commune porteuse du projet.

L’aide au titre de l’abaissement de charge foncière est cumulable avec l’aide à la production de logements sociaux ou à l’accession à la propriété.

3. Modalités d’instruction des dossiers de demande de subvention

Le dossier est instruit techniquement par l’Etablissement Public Foncier de Normandie et examiné en concertation avec les partenaires financiers du dispositif mis en œuvre dont la Métropole.

4. Modalités de paiement des aides financières de la Métropole Rouen Normandie

La participation de la Métropole Rouen Normandie est versée à l'Etablissement Public Foncier de Normandie lors de la cession de terrain à l'opérateur (ou à la commune dans le cadre de certains projets en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), sur présentation d'un récapitulatif des opérations financières qu'il a effectuées, visé par son agent comptable, dans un délai de 2 ans suivant la décision attributive de subvention.

III. ACCESSION A LA PROPRIETE

Action 2 – Favoriser l'accèsion à la propriété abordable.

Action 3 – Innover dans la manière de construire l'habitat.

Action 12 – Accompagner la transformation des quartiers prioritaires en renouvellement urbain.

1. Bénéficiaires des aides financières de la Métropole Rouen Normandie

Toute personne physique qui acquiert un logement dans le cadre des opérations visées dans le présent chapitre, sous réserve que les caractéristiques du ménage et les opérations répondent aux dispositions du présent règlement d'aides.

2. Présentation des aides

- A. Aide à la location-accession (Prêt Social de Location-Accession – PSLA)
- B. Aide à l'accèsion à la propriété abordable
 - a) Dans les quartiers du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
 - b) Sur des terrains bénéficiant du dispositif abaissement de charge foncière pour les projets d'habitat durable et inclusif

A. Location-accession (Prêt Social de Location-Accession – PSLA)

▶ Critères d'éligibilité :

- L'opérateur présente à la Métropole l'opération globale en amont des demandes d'aides pour valider l'éligibilité de l'opération.
- La surface de la parcelle d'un logement individuel ne doit pas excéder 500 m².
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale.
- Le bénéficiaire s'engage à occuper le logement à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans (sauf cas de force majeure) à compter de la signature de l'acte de vente.
- L'aide ne peut être sollicitée qu'une seule fois par bénéficiaire.

▶ Critères cumulatifs d'éligibilité pour le logement :

- Bénéficiaire d'un agrément Etat délivré pour un prêt social de location-accession (PSLA) soumis aux conditions fixées dans un contrat de location-accession. Ce contrat est régi par la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété.
- Seront prioritaires les formes urbaines de type individuel et individuel groupé.

▶ Critères cumulatifs d'éligibilité pour le ménage :

- Respecter les plafonds de ressources en vigueur appliqués au PSLA.
- Être primo-accédant, c'est-à-dire, ne pas avoir été propriétaire dans les 2 ans qui précèdent l'entrée dans le logement agréé en PSLA, sauf en cas de mutation professionnelle.

► **Pièces nécessaires à la constitution du dossier :**

Pour ouvrir droit à l'aide de la Métropole, le maître d'ouvrage de l'opération immobilière doit déposer un dossier complet comportant :

- Une demande écrite adressée au Président de la Métropole Rouen Normandie,
- La présentation et l'identification du projet (localisation, plan masse et par niveau de construction),
- Le calendrier prévisionnel de réalisation du projet,
- Le plan de financement de l'opération comportant une décomposition des coûts incluant la TVA :
 - en charge foncière totale,
 - en coûts de travaux hors VRD,
 - en montant des prestations intellectuelles et frais divers.
- Le cas échéant, les pièces justifiant une démarche de labellisation ou de certification de l'opération. Un justificatif de ressources pour chaque accédant ou une simulation personnalisée délivrée par une banque,
- Une attestation sur l'honneur d'occupation du logement à titre de résidence principale.

Un accusé réception par courriel atteste de l'examen du dossier et précise les pièces manquantes.

La Métropole se réserve la possibilité d'exiger toute pièce complémentaire nécessaire à l'examen du dossier.

Au moment de la clôture de l'opération et de l'obtention de l'agrément définitif de l'Etat, les pièces complémentaires suivantes doivent être transmises à la Métropole :

- La décision d'agrément provisoire de l'Etat
- La copie du contrat de location-accession précisant notamment :
 - Le montant de la redevance (montant, modalités de versement, d'imputation sur le prix et de révision le cas échéant) durant la phase locative détaillant le montant de l'indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et de l'épargne (la « part acquisitive ») la date d'entrée en jouissance et le délai pour acquérir (levée d'option)
 - Le montant des charges incombant à l'accédant et l'estimation de leur montant prévisionnel pour la première année d'exécution du contrat
 - Les assurances à la charge de l'accédant
 - Le prix de vente du bien
 - La description des clauses anti-spéculatives
 - Les dispositions relatives au relogement et au rachat du bien
 - La participation financière de la Métropole
- Une attestation sur l'honneur apportant la preuve que le bénéficiaire n'a pas été propriétaire dans les deux ans précédant l'entrée dans le logement financé en PSLA
- Un plan de financement prévisionnel ou une simulation financière personnalisée établis par la banque
- La demande de levée d'option si le bénéficiaire a émis le souhait d'acheter son logement.

► **Montant de l'aide :**

5 000€ par ménage

B. Accession à la propriété abordable

La Métropole Rouen Normandie souhaite favoriser la diversification de l'habitat dans des quartiers à dominante « logement social ».

a) Dans les quartiers du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

▶ Critères d'éligibilité :

- Logement neuf en individuel, intermédiaire ou collectif.
- L'opération doit respecter les conditions fixées par le règlement général de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.
- L'aide la Métropole est cumulable avec les aides de l'ANRU et des autres collectivités.

▶ Montant de l'aide

5 000€ au bénéficiaire accédant

b) Sur des terrains bénéficiant du dispositif foncier abaissement de charge foncière pour les projets d'habitat durable et inclusif

Se référer au chapitre II. 2. « abaissement de charge foncière pour les projets d'habitat durable et inclusif »

3. Modalités d'instruction des dossiers de demande de subvention

▶ Le dépôt d'une demande de subvention nécessite la présentation d'un dossier complet, regroupant toutes les pièces listées dans le présent chapitre, auprès de la Direction de l'Habitat de la Métropole, avant le démarrage de l'opération ou, dans les cas d'acquisition de logements, avant la signature de l'acte authentique de vente ou de bail à construction. Aucun dossier incomplet ne peut être pris en compte.

L'organisme demandeur doit déposer un dossier complet à la direction de l'habitat sur la plateforme dédiée : <https://demarches.metropole-rouen-normandie.fr>

Une fois le dossier réputé complet, une décision de financement est prise et engage la Métropole Rouen Normandie à verser la subvention au ménage bénéficiaire.

4. Modalités de paiement des aides financières de la Métropole Rouen Normandie

L'aide de la Métropole est versée en totalité, au moment de la signature de l'acte authentique de vente, sur le compte du notaire rédacteur de l'acte, par le Trésorier Principal Municipal de Rouen comptable assignataire des paiements de la Métropole, à compter de la réception de l'appel de fonds.

Le notaire chargé de la vente doit veiller à :

- Mentionner l'aide financière de la Métropole dans l'acte de vente,
- Informer l'acquéreur des engagements liés à la décision de financement et l'annexer à l'acte de vente,
- Transmettre à la Métropole une copie de l'attestation de vente définitive,

- Effectuer la demande de fonds auprès de la Métropole dès principal, entre 45 jours et, au plus tard, 30 jours, avant la signature de l'acte authentique.

► **Clause de remboursement :**

Le bénéficiaire a pour obligation d'occuper le logement, à titre de résidence principale, au minimum

5 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente. Cette obligation peut être levée dans les cas de force majeure qui sont appréciés au cas par cas, au vu des justificatifs produits par le bénéficiaire. Le cas de force majeure s'entend notamment de tout fait contraignant l'acquéreur à louer ou à vendre le logement (mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité ; invalidité ou incapacité reconnue par une décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle Emploi, ...).

Tout changement d'occupation ou la vente du logement intervenant pendant cette période doivent être déclarés par le bénéficiaire ou le notaire chargé de la revente du logement à la Métropole.

A ce titre, le bénéficiaire s'engage à répondre à toute demande d'information de la Métropole concernant la situation juridique du bien acquis, dans un délai maximum d'un mois suivant la réception de ladite demande.

IV. RENOVATION DU PARC PRIVE ANCIEN

Action 7 – Lutter contre la vacance du parc privé et permettre la remise sur le marché de logements vacants.

Action 8 – Améliorer la connaissance des copropriétés et mettre en place un dispositif de prévention en direction des copropriétés.

Action 9 – Accompagner et traiter les copropriétés en difficulté.

Action 10 – Amplifier la rénovation énergétique du parc privé.

Action 13 – Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé.

Action 15 – Prendre en compte les besoins inhérents au vieillissement de la population.

Action 16 – Favoriser la prise en compte des besoins liés au handicap et à la perte d'autonomie.

Action 17 – Favoriser les réponses aux besoins spécifiques des jeunes.

1. Bénéficiaires des aides financières de la Métropole Rouen Normandie

Les personnes ou syndicats de copropriétaires éligibles aux aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) en faveur de l'amélioration du parc privé dans les conditions fixées par les conventions financières d'opérations (OPAH, PIG, Plan de sauvegarde etc..) existants, ou dans le secteur diffus.

Les syndicats de copropriétaires non éligibles aux aides de l'ANAH mais éligibles aux aides métropolitaines (Se référer au chapitre IV. 2. B. b).

2. Présentation des aides

- A. Aides à la rénovation des logements privés anciens
- B. Aides à la rénovation énergétique des copropriétés

A. Aides à la rénovation des logements privés anciens

La Métropole Rouen Normandie subventionne les travaux d'amélioration des logements ou des parties communes des copropriétés selon les conditions définies dans le cadre des conventions d'Opérations programmées (OPAH, PIG, Plan de sauvegarde etc...) dont elle est signataire.

Elle subventionne également les travaux d'amélioration des logements ou des parties communes des copropriétés situées dans le secteur diffus (hors opérations programmées) dont les conditions d'octroi sont définies dans le présent règlement d'aides.

► Critères d'éligibilité et modalités financières :

En secteur programmé (OPAH / PIG / Plan de sauvegarde etc.) : les aides sont attribuées conformément aux dispositions des conventions financières des opérations.

En secteur diffus, les aides sont destinées aux :

a) Travaux de lutte contre l'habitat indigne réalisés par des propriétaires bailleurs et occupants – Programme « Ma Prime Logement décent » :

Aide aux propriétaires bailleurs pour la création de logements intermédiaires, conventionnés sociaux et très sociaux (Loc1 / loc2 / loc3 du dispositif Loc'Avantages) à hauteur de 15% du montant subventionnable par l'ANAH avec un **plafond de 6 000€ par logement.**

Aide aux propriétaires occupants à hauteur de 15% du montant subventionnable par l'ANAH dans le cadre d'un **plafond de 6 000€ par logement.**

b) Travaux d'amélioration de logements dégradés et très dégradés réalisés par des propriétaires bailleurs et occupants dans le cadre du programme « Ma Prime Logement décent » :

Aide aux propriétaires bailleurs pour la création de logements intermédiaires, conventionnés sociaux et très sociaux (Loc1 / Loc 2 / Loc3 du dispositif Loc'Avantages) à hauteur de 15% du montant subventionnable par l'ANAH avec un **plafond de 3 000€ par logement.**

Aide aux propriétaires occupants à hauteur de 15% du montant subventionnable par l'ANAH dans le cadre d'un **plafond de 3 000€ par logement.**

c) Travaux de rénovation thermique des logements de propriétaires occupants dans le cadre du programme « MaPrimeRénov' – Parcours accompagné »:

Aide aux propriétaires occupants à hauteur de **500€** pour les propriétaires occupants **modestes** et de **1 000€** pour les propriétaires occupants **très modestes.**

d) Travaux d'autonomie de la personne dans le cadre du programme « Ma PrimAdapt' » :

Aide aux propriétaires bailleurs, occupants ou aux locataires avec accord écrit du propriétaire réalisant des travaux d'autonomie de la personne à hauteur de 10% du montant subventionnable par l'ANAH avec un **plafond de 1 000€ par logement.**

e) Aide à l'ingénierie pour les propriétaires occupants :
(en complément de la subvention AMO de l'ANAH)

Aide maximale aux propriétaires occupants modestes au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage de :

- 20% d'un montant maximum d'AMO de 4000 € TTC soit **800€ maximum en cas de travaux lourds** (Ma prime logement décent)
- 20% d'un montant maximum d'AMO de 2000 € TTC soit **400€ maximum en cas de travaux relevant du programme « MaPrimeRénov' – Parcours accompagné ».**

NB : Pour les ménages très modestes, l'ANAH prend en charge à 100% l'AMO. Il n'y a donc pas de cofinancement Métropole.

Aide aux propriétaires occupants ou aux locataires très modestes ou modestes dans le cadre d'un accompagnement a minima « complet » au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage de :

- **300€ maximum en cas de travaux d'autonomie** (Ma PrimeAdapt' adaptation des logements au handicap ou au vieillissement)

Dans le cas où ce montant forfaitaire cumulé à l'aide de l'ANAH serait supérieur à 100%, le montant de la subvention allouée serait ramené au montant permettant d'atteindre 100% de l'aide.

Les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt du dossier de subvention.

B. Aides à la rénovation énergétique des copropriétés

a) Aide à la réalisation d'études préalables comprenant à minima un audit énergétique et une étude de faisabilité architecturale et technique

Aide aux syndicats de copropriétaires à hauteur de **50% du montant TTC** du devis, sur la base d'un montant plafonné à 5 000 € par copropriété.

b) Aide pour les travaux d'amélioration énergétique des copropriétés éligibles au programme « MaPrimeRénov' Copropriété » (MPR) de l'ANAH

Aide aux syndicats de copropriétaires à hauteur de 20% du montant subventionnable par l'ANAH avec un plafond de 2 000€ par lot d'habitation. Pour les copropriétés saines de plus de 50 lots d'habitation principale, cette aide est ramenée à 10% avec un plafond de 2 000 € par lot d'habitation.

Pour les copropriétés saines, le montant maximal de la subvention sera limité à 150 000€ par bâtiment. Si la copropriété comprend plusieurs bâtiments, chacun des bâtiments pourra bénéficier de cette somme.

c) Aide pour les travaux d'amélioration énergétique des copropriétés ne relevant pas du programme « MaPrimeRénov' Copropriétés »

Aide aux syndicats de copropriétaires à hauteur de 20% du montant HT des travaux éligibles (cf.C.C.H., art R. 321-15) avec un plafond de 2 000€ par lot d'habitation, à condition d'atteindre à minima l'étiquette B (suivant la méthode 3CL 2021), après travaux.

Si la copropriété comprend plus de 50 lots d'habitation principale, l'aide est à hauteur de 10% du montant HT des travaux éligibles avec un plafond de 2 000 € par lot d'habitation.

Pour les copropriétés saines, le montant maximal de la subvention sera limité à 150 000€ par bâtiment. Si la copropriété comprend plusieurs bâtiments chacun des bâtiments pourra bénéficier de cette somme.

En cas d'enveloppe budgétaire insuffisante, les dossiers seront priorisés selon les critères et l'ordre suivants :

1. Copropriétés fragiles (selon les critères de l'ANAH) ;
2. Copropriétés situées dans les quartiers en politique de la ville, ou leur périphérie proche ;
3. Copropriétés ayant les plus fortes consommations d'énergétiques primaires.

3. Modalités d'instruction des dossiers de demande de subvention

L'instruction des dossiers est effectuée par la Direction de l'Habitat et la SPL ALTERN.

Le dépôt d'une demande de subvention nécessite la présentation d'un dossier complet, regroupant les pièces prévues par le Règlement Général des aides de l'ANAH pour les projets co-financés par l'ANAH et les pièces définies par le présent règlement pour les projets non financés par l'ANAH, auprès de la Direction de l'Habitat de la Métropole avant le démarrage de l'opération. L'organisme demandeur doit déposer un dossier complet à la direction de l'habitat sur la plateforme dédiée : <https://demarches.metropole-rouen-normandie.fr>

a) Pour les demandes d'aide aux prestations intellectuelles permettant de réaliser un projet préliminaire d'amélioration énergétique dont l'audit énergétique

Il doit comprendre une offre globale dont un devis pour un audit énergétique et une maîtrise d'œuvre :

- **Un audit énergétique** – doit comprendre 3 scénarios de travaux d'amélioration énergétique, dont un scénario permettant d'atteindre l'**étiquette B (suivant la méthode 3CL 2021)** et un scénario permettant d'atteindre une amélioration énergétique de 35 % (ou plus) par rapport au niveau initial, conformément aux travaux éligibles au dispositif MPR de l'ANAH. Le 3ème scénario sera établi en fonction des souhaits de la copropriété, il peut être déconnecté des dispositifs de financement. Pour chaque scénario, l'audit énergétique doit faire apparaître les gains pour chaque poste de travaux proposés. Il doit faire apparaître le gain annuel financier issu des travaux d'amélioration énergétique en rapport avec les dépenses actuelles de la copropriété. Chaque poste de travaux doit être chiffré.
- **Un devis de maîtrise d'œuvre** (agence d'architecture spécialisée de préférence) comprenant une étude de la faisabilité architecturale et technique des scénarios d'amélioration énergétique proposés.
 - o Le rapport de l'étude préalable doit comprendre une présentation sommaire du contexte urbain, social et financier dans lequel les travaux d'amélioration énergétique sont souhaités. Il doit faire apparaître les contraintes et les opportunités pressenties pour la réalisation du projet en termes de :
 - Architecture et valorisation de l'immeuble
 - Urbanisme (amélioration du cadre de vie)
 - Environnement
 - o Cet accompagnement doit comprendre un rendez-vous ou prise de contact avec le service de l'urbanisme compétant, permettant de s'assurer de la faisabilité architecturale du projet au regard du règlement d'urbanisme (PLUI, PSMV).
Si l'immeuble est concerné par la protection du patrimoine, le devis doit comprendre une sollicitation de l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).
 - o La faisabilité technique doit permettre de s'assurer que les travaux proposés sont réellement possibles compte tenu de la nature de l'immeuble (passage de gaines technique pour chauffage collectif par exemple).
 - o Cette prestation doit comprendre des préconisations relatives aux matériaux et aux techniques à utiliser afin de conserver, protéger, voire valoriser la nature de l'immeuble en termes de matériaux mais aussi en termes d'expression architecturale.
 - o Un diagnostic amiante avant travaux doit être réalisé
 - o La réalisation des mètres de l'immeuble doit être compris dans cette prestation. Sauf si la copropriété dispose de plans à jour, exploitables pour les besoins de

la maîtrise d'œuvre et de l'auditeur. Cette prestation est destinée à accompagner l'auditeur pour optimiser le coût global des prestations.

L'objectif de l'étude préalable est d'orienter le syndicat des copropriétaires au début de sa démarche afin de réaliser un projet cohérent et réaliste. Le cadrage des scénarios facilitera le calcul des aides par la SPL ALTERN.

Si la copropriété décidait de poursuivre l'accompagnement par la maîtrise d'œuvre pour le dépôt d'une autorisation de l'urbanisme et pour le suivi des travaux, un contrat de maîtrise d'œuvre doit être réalisé. Ce dernier n'est pas finançable au titre de ce chapitre, mais peut être pris en compte par le chapitre « aides aux travaux ».

b) Pour les projets travaux co-financés par l'ANAH, éligibles à MPR :

Les demandes d'aides doivent comporter les mêmes pièces que celles demandées par l'ANAH.

La réalisation d'un acte équivalent à A1, A2 et A4 du programme Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE) par la SPL ALTERN est obligatoire pour obtenir la subvention. A défaut de cette information préalable au dépôt du dossier, le financement peut être reporté ou refusé.

c) Pour les projets travaux non co-financés par l'ANAH, non éligibles à MPR:

Les demandes d'aides des copropriétés non co-financées par l'ANAH doivent contenir une demande de subvention signée exprimée sur la base du formulaire en *annexe 2*, complété par :

- Un dossier technique comprenant :
 - les devis détaillés descriptifs et estimatifs des travaux, présentés par une ou plusieurs entreprises RGE ou par un maître d'œuvre ainsi que les attestations RGE des entreprises retenues ;
 - le devis d'honoraires de maîtrise d'œuvre (si les travaux sont supérieurs à 100 000€)
 - le (ou les) plan(s) et croquis nécessaires à la compréhension du dossier et la justification des quantités prévues aux devis ;
 - des photos de la copropriété ;
 - le cas échéant, les études techniques et les diagnostics préalables aux travaux et les devis correspondants ;
 - un audit de préférence conforme aux critères de l'ANAH, permettant de justifier le niveau du gain et le niveau de performance énergétique après travaux visés par le programme de travaux ;
 - le justificatif de demande d'une autorisation d'urbanisme si le projet le justifie.
- Un plan de financement prévisionnel faisant apparaître les aides et subventions demandées ;
- Un relevé d'identité bancaire comportant le n° IBAN ou BIC du compte séparé au nom du syndicat de copropriété, ou du compte spécifique travaux si la subvention est supérieure à 30 000€ ;
- La copie du procès-verbal de l'assemblée générale ayant décidé le projet de travaux et le dépôt d'une demande de subvention auprès de la Métropole par le syndic qui la représente.

La Métropole se réserve la possibilité d'exiger toute pièce complémentaire nécessaire à l'examen du dossier.

Après instruction, le bénéficiaire de la subvention reçoit une lettre de décision de financement précisant le montant de la subvention attribuée.

4. Modalités de paiement des aides financières de la Métropole Rouen Normandie

Pour les projets co-financés par l'ANAH :

A réception de la demande de paiement du bénéficiaire ou de l'opérateur, le paiement est effectué au prorata de la dépense subventionnée, justifiée après notification auprès de la Métropole Rouen Normandie de la fiche de calcul du paiement de l'ANAH assurant le contrôle des factures et le paiement du solde de la subvention de l'ANAH. A titre exceptionnel, et en cas de non-paiement par l'ANAH, le paiement Métropole peut être réalisé sans présentation de cette fiche de calcul.

Si le montant de la subvention à verser est inférieur au montant indiqué dans la décision de financement initiale au motif que la totalité des travaux n'ont pas été réalisés, la subvention de la Métropole Rouen Normandie est recalculée et versée au prorata de la fiche de calcul au paiement de l'ANAH.

Si un dossier de financement complémentaire a été validé par l'ANAH, la Métropole peut prendre une décision de financement modificative dans la limite du plafond prévu par le présent règlement.

Les travaux doivent être achevés dans les délais précisés par l'ANAH (3 ans à compter de la notification).

Pour l'aide à la rénovation énergétique des copropriétés sans financement ANAH :

Le paiement est effectué à réception de la demande de paiement du bénéficiaire (*annexe 3*) et après production de factures et des photos attestant la réalisation des travaux et tout document permettant de confirmer le gain énergétique obtenu. Un nouveau RIB est à joindre en cas de changement du compte.

Pour répondre à l'évolution des normes bancaires (SEPA) et au protocole de changement de données entre le comptable et l'ordonnateur, la Métropole Rouen Normandie traite de manière dématérialisée l'ensemble des pièces justificatives liées à un paiement. **Les dossiers de demandes de paiement doivent** être transmis à la direction de l'habitat sur la plateforme dédiée : <https://demarches.metropole-rouen-normandie.fr>.

Pour être recevable, chaque justificatif doit être scanné individuellement (se référer à l'*annexe 6* du présent règlement d'aides).

Aucun acompte ne sera versé.

Pour être honorées, les demandes de paiement doivent avoir été transmises à la Métropole Rouen Normandie dans un délai de 4 ans à compter de la notification de la décision de subvention.

Pour l'Aide à la réalisation d'études préalables comprenant à minima un audit énergétique et une étude de faisabilité architecturale et technique :

Le paiement est effectué à réception de la demande de paiement du bénéficiaire et après production de factures attestant la réalisation des études préalables. Un nouveau RIB est à joindre en cas de changement du compte.

Pour répondre à l'évolution des normes bancaires (SEPA) et au p données entre le comptable et l'ordonnateur, la Métropole Rouen Normandie traite de manière dématérialisée l'ensemble des pièces justificatives liées à un paiement. **Les dossiers de demandes de paiement doivent** être transmis à la direction de l'habitat sur la plateforme dédiée : <https://demarches.metropole-rouen-normandie.fr>.

Pour être recevable, chaque justificatif doit être scanné individuellement (se référer à l'annexe 6 du présent règlement d'aides).

Aucun acompte ne sera versé.

V. HABITAT PARTICIPATIF

Action 3 – Innover dans la manière de construire l’habitat.

1. Bénéficiaires des aides financières de la Métropole Rouen Normandie

Des personnes physiques ayant constitué un groupe solide et solidaire pour réaliser une opération collective à vocation de résidence principale ou leur représentant, sous réserve que les caractéristiques du ménage et les opérations répondent aux dispositions du présent règlement d’aides.

2. Présentation des aides

- A. Aide à l’élaboration du projet d’habitat participatif
- B. Aide à la réalisation du projet d’habitat participatif

A. Aide à l’élaboration du projet d’habitat participatif

▶ Critères d’éligibilité :

- Le porteur de projet peut être soit un groupe d’habitants constitué de façon solide et solidaire (société définie par les articles L200-1 à L202-11 du Code de la Construction et de l’Habitat, toute autre personne morale ou être représenté par un organisme d’Habitat Locatif Social),
- Le projet de vie doit être suffisamment avancé – si le foncier n’est pas identifié, le porteur de projet doit être en mesure de décrire ses caractéristiques (situation recherchée, surface estimée, nombre et type de logements et des espaces projetés, lien avec le quartier recherché, etc.)

▶ Critères cumulatifs d’éligibilité pour le logement :

- L’aide de la Métropole est cumulable avec tout autre type d’aides.

▶ Pièces nécessaires à la constitution du dossier :

Pour ouvrir droit à l’aide de la Métropole, **le porteur de projet doit** déposer un dossier complet comportant :

- Une demande écrite adressée au Président de la Métropole Rouen Normandie (*annexe 4*).
- Une preuve de l’organisation solide du groupe d’habitants (statuts de la société ou de l’association par exemple).
- Une présentation du projet de vie des habitants – leur motivation d’habiter dans l’habitat participatif, présentation du projet social, urbain, immobilier et environnemental.
- Un devis établi auprès d’une ou plusieurs associations ou professionnels permettant l’accompagnement de l’association pour la réalisation d’un projet de faisabilité financière et architecturale de leur projet.
- Une preuve des compétences du professionnel choisi à accompagner le groupe d’habitants sur le volet architectural, financier et juridique (Curriculum vitae, projets déjà réalisés, etc.).

- Le procès-verbal du conseil d'administration ayant validé le projet est présenté.
- Un plan de financement permettant de faire apparaître d'autres financements, le reste à charge et les emprunts nécessaires pour le financement de l'AMO en complément du financement de la Métropole.
- Une évaluation du niveau participatif du projet, similaire à celle proposée par le Référentiel de la Participation dans l'Habitat Participatif (REPHP), disponible sur le site du réseau Habitat Participatif France.

Un accusé de réception par courriel atteste de l'examen du dossier et précise les pièces manquantes. La Métropole se réserve la possibilité d'exiger toute pièce complémentaire nécessaire à l'examen du dossier.

► **Montant de l'aide :**

40 % du montant TTC de la prestation. Cette subvention est plafonnée à 4 000€.

B. Aide à la réalisation du projet d'habitat participatif

► **Critères d'éligibilité :**

- Le groupe d'habitants doit être constitué de façon solide et solidaire (société définie par les articles L200-1 à L202-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute autre personne morale ou être représenté par un organisme d'Habitat Locatif Social).
- Le porteur de projet doit avoir réalisé un projet de faisabilité sur un terrain en particulier.
- Le doit avoir signé un compromis de vente pour le terrain objet du projet ou être propriétaire ou titulaire d'un bail à réhabilitation ou à construction ou autre preuve de propriété.
- Le projet doit comprendre à minima des espaces partagés pour être financé dans ce chapitre.

► **Critères cumulatifs d'éligibilité pour le logement :**

- L'aide de la Métropole est cumulable avec tout autre type d'aides.

► **Pièces nécessaires à la constitution du dossier :**

Pour ouvrir droit à l'aide de la Métropole, **le porteur de projet doit** déposer un dossier complet comportant :

- Une demande écrite adressée au Président de la Métropole Rouen Normandie (*annexe 4*).
- Une preuve de l'organisation solide du groupe d'habitants (statuts de la société ou de l'association par exemple).
- Un titre de propriété du terrain objet de la demande : compromis de vente, acte de vente ou convention de bail à construction ou à réhabilitation, emphytéotique, etc.
- Un projet de faisabilité comprenant à minima :
 - Des plans, des croquis et des perspectives,
 - Une note descriptive du projet social, urbain, architectural et environnemental,
 - Une description des espaces ou des usages mutualisés,
 - Un audit ou une évaluation énergétique faisant apparaître le niveau de performance énergétique à la fin des travaux,
 - Un plan de financement des dépenses comprenant :
 - Le coût de la charge foncière
 - Le coût des travaux hors Voirie et Réseaux Divers
 - Le coût des prestations intellectuelles et frais divers.

Et pour les recettes :

- Les diverses subventions ou réductions d'impôts auquel le projet est éligible ou les propriétaires individuellement
- Les emprunts
- Les fonds propres
- Le procès-verbal du conseil d'administration ayant validé collectivement le projet et le plan de financement, pour les groupes concernés.
- Une attestation sur l'honneur d'occupation des logements à titre de résidence principale.

Un accusé réception par courriel atteste de l'examen du dossier et précise les pièces manquantes.

La Métropole se réserve la possibilité d'exiger toute pièce complémentaire nécessaire à l'examen du dossier.

► **Montant de l'aide :**

5 000€ par logement occupé à titre de résidence principale.

3. Modalités d'instruction des dossiers de demande de subvention

L'instruction des dossiers est effectuée par la Direction de l'Habitat.

Le dépôt d'une demande de subvention nécessite la présentation d'un dossier complet, regroupant les pièces définies dans le présent règlement auprès de la Direction de l'Habitat de la Métropole avant le démarrage de l'opération.

L'organisme demandeur doit déposer un dossier complet à la direction de l'habitat sur la plateforme dédiée : <https://demarches.metropole-rouen-normandie.fr>

La Métropole se réserve la possibilité d'exiger toute pièce complémentaire nécessaire à l'examen du dossier.

Le bénéficiaire de la subvention reçoit une lettre de notification ainsi qu'une décision de financement précisant le montant de la subvention attribuée.

4. Modalités de paiement des aides financières de la Métropole Rouen Normandie

Le paiement est effectué à réception de la demande de paiement du bénéficiaire (*annexe 5*) et après production de factures et des photos attestant la réalisation des travaux. Un nouveau RIB est à joindre en cas de changement du compte.

Pour répondre à l'évolution des normes bancaires (SEPA) et au protocole de changement de données entre le comptable et l'ordonnateur, la Métropole Rouen Normandie traite de manière dématérialisée l'ensemble des pièces justificatives liées à un paiement. **Les dossiers de demandes de paiement doivent être transmis** à la direction de l'habitat sur la plateforme dédiée : <https://demarches.metropole-rouen-normandie.fr>.

Pour être recevable, chaque justificatif doit être scanné individuellement (se référer à l'*annexe 6* du présent règlement d'aides).

Aucun acompte ne sera versé.

VI. AIDE EXPERIMENTALE A L'INSTALLATION DE TINY HOUSE POUR LE LOGEMENT DE PERSONNES EN INSERTION

1. Bénéficiaires de l'aide financière de la Métropole Rouen Normandie

L'aide est ouverte aux :

- Organismes relevant de l'économie sociale et solidaire agréés ESUS (Entreprise Sociale et d'Utilité Sociale) dont l'objet est le développement et la mise en location de Tiny House au bénéfice de personnes sans logement, dans le cadre d'une convention de gestion locative avec un organisme agréé pour l'intermédiation locative sociale.
- Et aux sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré pour des opérations de logement social en Tiny House bénéficiant d'agréments PLAI dans le cas d'une expérimentation autorisée par les services de l'Etat.

2. Présentation de l'aide

Action 14 – Maintenir une offre de logements et d'hébergement pour les ménages à faibles ressources

L'expérimentation porte sur une aide à l'installation de quelques Tiny House, petites maisons en bois, équipées, dans le cadre d'un projet social visant l'insertion socio professionnelle d'une personne sans logement. La Tiny House constitue la résidence principale de la personne, moyennant un loyer modéré inférieur au plafond de loyer du PLAI. Un accompagnement social est mis en œuvre pour accompagner la personne dans ses démarches et doit favoriser son accès à l'emploi ou à la formation et son accès à moyen terme à un logement pérenne de droit commun.

Une localisation proche des transports en commun, des services et commodités et des lieux d'emploi potentiels est recherchée, en privilégiant des implantations contribuant au rééquilibrage de l'offre de logement social.

L'aide est conditionnée à une durée d'installation de la Tiny House de 10 ans minimum.

Critères d'éligibilité

L'opération doit respecter les normes d'habitabilité suivantes (rappelées dans le référentiel de la DDTM et la DHUP) :

- Une surface minimum de 14m²
- La Tiny House doit comporter les équipements d'usage requis (pièce de toilette, WC, cuisin, eau chaude sanitaire). Elle est isolée thermiquement et phoniquement et dispose d'un dispositif de chauffage suffisant et d'une ventilation
- La Tiny House doit être installée sur un terrain constructible
- Justifier de la disponibilité du terrain pour une durée minimum de 10 ans (exemple bail emphytéotique, convention d'occupation)
- Disposer d'une autorisation d'urbanisme
- Présenter un plan de financement détaillé de l'installation de la Tiny House faisant apparaître les frais de raccordement aux réseaux eau, assainissement et électricité
- Justifier de l'occupation à titre de résidence principale par une personne sans logement et en situation d'insertion à un loyer inférieur au plafonds PLAI en vigueur. L'organisme devra justifier de cette occupation pendant toute la durée d'installation de la Tiny (10 ans)

- Justifier d'une gestion locative sociale par un accompagnement social de la personne adaptée à ses besoins
- L'aide peut couvrir des frais liés au raccordement aux réseaux eau, assainissement, électricité.
- L'opération doit être conforme aux objectifs et orientations du PLH. Les demandes sont priorisées en fonction de la territorialisation (respect des objectifs PLH de production de logement social définis par commune) et de la maturité du projet, dans la limite du budget alloué pour l'expérimentation d'aide à l'installation de Tiny House.
- L'aide sera limitée au plus à 3 Tiny House installées sur un même terrain.

La subvention fera l'objet d'une convention tripartite signée entre la Métropole, le bénéficiaire de l'aide et l'organisme en charge de la gestion locative sociale.

Dans le cas particulier de l'installation de Tiny House bénéficiant d'un agrément PLAI dans le cadre d'une expérimentation autorisée par l'Etat, le bénéficiaire devra justifier de l'obtention préalable de l'agrément PLAI pour l'opération de Tiny House. Dans ce cas l'aide à l'installation de Tiny House est cumulable avec l'aide au PLAI et PLAI adapté de la Métropole.

► Pièces nécessaires à la constitution du dossier :

Pour ouvrir droit à l'aide de la Métropole, **le porteur de projet doit** déposer un dossier complet comportant :

- Une demande écrite adressée au Président de la Métropole Rouen Normandie (*annexe 4*).
- La présentation et l'identification du projet (localisation, plan masse, surface des logements et notice descriptive)
- Le nombre et le type de logements prévus dans l'opération
- Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération
- L'autorisation d'urbanisme
- Un projet social présentant le futur locataire, détaillant la gestion locative sociale, et l'accompagnement social dans la durée
- Un titre justifiant de la mise à disposition du terrain (convention d'occupation, bail, etc)
- Le plan de financement de l'opération, comportant une décomposition des coûts hors taxe et toutes charges comprises :
 - en charge foncière totale,
 - en coûts de travaux hors Voirie et Réseaux Divers,
 - en couts de travaux Voiries et Réseaux Divers
- La copie de l'agrément PLAI le cas échéant
- Une attestation certifiant que les travaux ne sont pas commencés avant notification de la décision de subvention de la Métropole Rouen Normandie à l'opérateur, si la Métropole Rouen Normandie n'a pas accordé de dérogation.

Montant de l'aide :

8 000 € par Tiny House occupée à titre de résidence principale.

3. Modalités d'instruction des dossiers de demande de subvention

L'instruction des dossiers est effectuée par la Direction de l'Habitat.

Le dépôt d'une demande de subvention nécessite la présentation d'un dossier complet, regroupant les pièces définies dans le présent règlement auprès de la Direction de l'Habitat de la Métropole avant le démarrage de l'opération.

L'organisme demandeur doit déposer un dossier complet à la direction de l'habitat sur la plateforme dédiée : <https://demarches.metropole-rouen-normandie.fr>

La Métropole se réserve la possibilité d'exiger toute pièce complémentaire nécessaire à l'examen du dossier.

Le bénéficiaire de la subvention reçoit une lettre de notification ainsi qu'une décision de financement précisant le montant de la subvention attribuée. Une convention tripartite est signée par l'organisme bénéficiaire, l'organisme gestionnaire de la Tiny House et la Métropole.

Le démarrage anticipé des travaux avant décision attributive de subvention peut être autorisé par la Métropole Rouen Normandie sur demande écrite de l'opérateur. Il ne préjuge pas de la décision d'attribution de l'aide.

Les travaux doivent débuter dans un délai de 18 mois à compter de la notification de la décision de subvention, sous peine de rendre nulle et sans effet ladite décision. A l'expiration de ce délai, si aucun démarrage de l'opération n'est constaté, le porteur de projet perd le bénéfice de la décision valant accord de subvention.

4. Modalités de paiement des aides financières de la Métropole Rouen Normandie

Le paiement est effectué à réception de la demande de paiement du bénéficiaire (*annexe 5*) et après production de factures et des justificatifs attestant la réalisation des travaux.

Les dossiers de demandes de paiement doivent être déposés avec toutes les pièces listées au chapitre correspondant à l'adresse électronique suivante : direction.habitat@metropole-rouen-normandie.fr.

Pour être recevable, chaque justificatif doit être scanné individuellement (se référer à l'*annexe 6* du présent règlement d'aides).

Aucun acompte ne sera versé.

ANNEXE 1 : REHABILITATION THERMIQUE DU P.A.R.C. SOCIAL Synthèse des caractéristiques thermiques du projet

A compléter et à joindre pour toute demande de subvention d'une opération d'acquisition / rénovation ou d'une opération de réhabilitation non certifiée par un organisme certificateur indépendant accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac) et par l'Etat

Maître d'ouvrage			
Nom de l'opération			
Adresse du projet			
Situation	<input type="checkbox"/> : ANRU <input type="checkbox"/> : QPV <input type="checkbox"/> : HORS QPV		
Date de construction			
Surface utile (m ²)			
Nombre de logements concernés			
Changement d'usage <i>Choix à cocher</i>	<input type="checkbox"/> : Oui <input type="checkbox"/> : Non Si oui, préciser		
Stade d'avancement du projet au moment du dépôt du dossier			
Date prévisionnelle de début des travaux		Date prévisionnelle de fin des travaux	
Réalisation des calculs thermiques selon la méthode 3CL <i>Choix à cocher</i>	<input type="checkbox"/> : Oui <input type="checkbox"/> : Non		
Logiciel utilisé			
Etude réalisée par :			
Source d'énergie	Avant travaux :		Après travaux :
Niveau de performance énergétique AVANT travaux selon la méthode 3 CL	Consommation énergétique kWhep/m ² /an		Emission de CO2kgCO/ m ² /an
Etiquette énergétique avant travaux	<input type="checkbox"/> : D	<input type="checkbox"/> : E	<input type="checkbox"/> : F <input type="checkbox"/> : G
Niveau de performance énergétique APRES travaux	Consommation énergétique kWhep/m ² /an		Emission de CO2kgCO/ m ² /an
Etiquette énergétique après travaux	<input type="checkbox"/> : A	<input type="checkbox"/> : B	<input type="checkbox"/> : C <input type="checkbox"/> : D
Coût d'investissement lié aux travaux d'économies d'énergie € TTC sans aide		
Estimation des économies générées € TTC / an		

Descriptif des travaux d'économies d'énergie éléments par éléments :



Nature des travaux	Caractéristiques techniques : type de matériau ou de matériel, résistance thermique R, coefficient de transmission thermique Uw,	Montant des travaux

Remarques particulières :

ANNEXE 2

**Demande de subvention
métropolitaine pour des travaux d'amélioration énergétique
Copropriété non éligible au dispositif « MaPrimeRénov' Copropriétés » de
l'ANAH**

A compléter et à joindre pour toute demande de subvention

IDENTITE DE LA COPROPRIETE	
Nom de la Copropriété	
Adresse de la Copropriété	
Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés	
CONTACTS	
Président du conseil syndical	
Nom et prénom	
Adresse	
Téléphone / courriel	
Syndic	
Nom du syndic	
Nom et prénom du gestionnaire en charge du dossier	
Adresse	
Téléphone / courriel	
INFORMATIONS GENERALES	
Nombre de bâtiments	
Nombre total des lots	
Nombre des lots d'habitation principale	
Nombre de tantièmes d'habitation principale	
OCCUPATION	
Nombre des propriétaires occupants des logements	
Nombre des propriétaires bailleurs des logements	
Nombre de tantièmes des propriétaires occupants	
FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION DE LA COPROPRIETE	

Date de la dernière modification du règlement de la copropriété			
Nombre des membres du conseil syndical			
Date de la dernière Assemblée Générale			
Date de la suivante Assemblée Générale (si connue)			
SITUATION FINANCIERE			
% de charges du chauffage collectif par rapport au budget prévisionnel			
Montant du budget prévisionnel année N-1			
Montant des impayés des copropriétaires à la clôture de l'exercice année N-1			
Montant du budget prévisionnel N-2			
Montant des impayés des copropriétaires à la clôture de l'exercice année N-2			
ETAT DU BATI			
Période de construction	<input type="checkbox"/> Avant 1949 <input type="checkbox"/> de 1950 à 1975 <input type="checkbox"/> de 1976 à 1995 <input type="checkbox"/> de 1996 à juin 2001 <input type="checkbox"/> après juin 2001		
Chaufferie collective ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		
Si oui, type de combustible	<input type="checkbox"/> Charbon <input type="checkbox"/> Fioul <input type="checkbox"/> Gaz naturel <input type="checkbox"/> Chauffage urbain <input type="checkbox"/> Géothermie <input type="checkbox"/> Biomasse <input type="checkbox"/> Autres à préciser		
Production d'eau chaude sanitaire collective ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		
Si oui, type de combustible	<input type="checkbox"/> Charbon <input type="checkbox"/> Fioul <input type="checkbox"/> Gaz naturel <input type="checkbox"/> Chauffage urbain <input type="checkbox"/> Géothermie <input type="checkbox"/> Biomasse <input type="checkbox"/> Autres à préciser		
Date et brève description des derniers travaux de rénovation dans les parties communes			
DESCRIPTIF DES TRAVAUX			
Est-ce que la nature de travaux nécessite une autorisation d'urbanisme ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		
Si oui, renseigner la date du dépôt de la demande et son numéro.			
Si l'autorisation d'urbanisme a été délivrée, renseigner la date de l'arrêté.			
Nature des travaux	Nom de l'entreprise et numéro du devis	Montant HT	Montant TTC

Total			
Autres dépenses (Maitrise d'œuvre, etc.)	Nom et numéro du devis	Montant HT	Montant TTC
Total			
GAIN ENERGETIQUE PROJETE			
Etiquette énergétique avant travaux et nombre kWep/m ² .an			
Gain énergétique projeté à la suite des travaux			
Niveau BBC rénovation atteint	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		
Etiquette énergétique projetée après travaux et nombre Kwep m ² /an			
Date de l'évaluation énergétique			
Méthode d'évaluation			

Je certifie exacts les renseignements de cette fiche.

Par la présente, je sollicite la subvention de la Métropole Rouen Normandie au titre des travaux d'amélioration énergétique à réaliser sur la copropriété mentionnée ci-dessus, non éligible au dispositif « Habiter Mieux Copropriété » de l'ANAH.

Signature du Président du conseil syndical

Signature et cachet du syndic

Date :

Date :

ANNEXE 3

**Demande de paiement de la subvention
métropolitaine pour des travaux d'amélioration énergétique
Copropriété non éligible au dispositif « MaPrimeRénov' Copropriétés » de
l'ANAH**

Je vous informe que les travaux qui ont fait l'objet d'une demande d'aide, dont l'agrément a été notifié lepour la somme totale de€, pour la copropriété indiquée ici en bas ont été réalisés conformément aux engagements pris et sont terminés.

Je sollicite en conséquence le calcul de l'aide et le versement du solde de la subvention.

Je vous adresse également l'ensemble des pièces nécessaires au paiement.

IDENTITE DE LA COPROPRIETE			
Nom de la Copropriété			
Adresse de la Copropriété			
CONTACTS			
Président du conseil syndical			
Nom et prénom			
Adresse			
Téléphone / courriel			
Syndic			
Nom du syndic			
Nom et prénom du gestionnaire en charge du dossier			
Adresse			
Téléphone / courriel			
DESCRIPTIF DES TRAVAUX			
Nature des travaux	Nom de l'entreprise et numéro de la facture	Montan t HT	Montan t TTC
Total			
Autres dépenses (Maitrise d'œuvre, etc.)	Nom et numéro de la facture	Montan t HT	Montan t TTC

Total			
GAIN ENERGETIQUE APRES TRAVAUX			
Etiquette énergétique avant travaux et nombre kWep/(m².an)			
Gain énergétique réalisé à la suite des travaux			
Niveau BBC rénovation atteint			
Etiquette énergétique après travaux et nombre kWep/(m².an)			
Date de l'évaluation énergétique après travaux			
Méthode d'évaluation			

Je certifie exacts les renseignements de cette fiche.

Signature du Président du conseil syndical

Signature et cachet du syndic

Date :

Date :

ANNEXE 4

Demande de subvention Métropolitaine pour une aide à l'élaboration ou aux travaux de l'habitat participatif

A compléter et à joindre pour toute demande de subvention

IDENTITE DU GROUPE D'HABITANTS			
Nom du groupe (société, association)			
Adresse			
Nombre des ménages			
CONTACTS			
Président			
Nom et prénom			
Adresse			
Téléphone / courriel			
Représentant (si le groupe est représenté par une autre personne morale, bailleur, promoteur)			
Nom de l'organisme			
Nom et prénom du chargé du projet			
Adresse			
Téléphone / courriel			
TYPE D'AIDE	<input type="checkbox"/> : Faisabilité	<input type="checkbox"/> : Travaux	
POUR UNE AIDE A L'ELABORATION DU PROJET			
Adresse et références parcellaires du terrain, objet du projet (s'il est déjà connu à cette étape)			
Nature des prestations	Nom de l'entreprise et numéro du devis	Montant HT	Montant TTC
Total			
POUR UNE AIDE AUX TRAVAUX			

Renseignements relatifs au terrain et au projet			
Adresse et références cadastrales du terrain			
Etat d'acquisition (acquis, compromis de vente signe, autre)			
Type de projet : réhabilitation ou construction neuve, mixte ?			
Nombre de logements à titre de résidence principale projetés			
Nombre de logements au total			
Autres locaux privés (logements locatifs, commerces, locaux d'activité, bureaux), renseigner leur nombre			
Renseigner la nature des locaux partagés			
Renseigner le volet participatif du projet autre que les locaux (voitures partagés, vélo, échange de services, etc. ?)			
S'agit-il d'un projet intergénérationnel ?			
Comment est organisée la participation des habitant à la conception du projet ?			
Comment sera organisée la réalisation des travaux : un tiers, auto construction /réhabilitation, entreprises mandatées en autopromotion, etc.)			
Comment sera organisée la gestion du projet après la réception des travaux ?			
Nature des travaux	Nom de l'entreprise, personne morale	HT	TTC
Acquisition			
Travaux de remise en l'état (démolition, déblayage, élagage, etc.)			
Coût total estimé de la charge foncière			
Travaux de rénovation			
Travaux de construction			
Maîtrise d'œuvre			
Assistance à la maîtrise d'ouvrage			
Autres prestations			
Autres prestations			
Coût total de la construction			
VRD			
Coût total estimé du projet			

Je certifie exacts les renseignements de cette fiche.

Signature du Président
du groupe d'habitants

Signature du Représentant (si le porteur du
projet est un bailleur, promoteur, etc.)

Date :

Date :

ANNEXE 5

Demande de paiement de la subvention métropolitaine pour une aide à l'élaboration ou aux travaux de l'habitat participatif

Je vous informe que les travaux qui ont fait l'objet d'une demande d'aide, dont l'agrément a été notifié lepour la somme totale de€, pour le projet indiqué ici en bas ont été réalisés conformément aux engagements pris et sont terminés.

Je sollicite en conséquence le calcul de l'aide et le versement du solde de la subvention.

Je vous adresse également l'ensemble des pièces nécessaires au paiement.

IDENTITE DU GROUPE D'HABITANTS			
Nom du groupe (société, association)			
Adresse			
Nombre des ménages			
CONTACTS			
Président			
Nom et prénom			
Adresse			
Téléphone / courriel			
Représentant (si le groupe est représenté par une autre personne morale, bailleur, promoteur)			
Nom de l'organisme			
Nom et prénom du chargé du projet			
Adresse			
Téléphone / courriel			
TYPE D'AIDE		<input type="checkbox"/> : Faisabilité	<input type="checkbox"/> : Travaux
POUR UNE AIDE A L'ELABORATION DU PROJET			
Adresse et références parcellaires du terrain, objet du projet (s'il est déjà connu à cette étape)			
Nature des prestations	Numéro de facture et nom de l'entreprise ou autre personne morale	Montant HT	Montant TTC

Total			
POUR UNE AIDE AUX TRAVAUX			
Renseignements relatifs au terrain et au projet			
Adresse et références cadastrales du terrain			
Nature des travaux	Nom de l'entreprise, personne morale	HT	TTC
Acquisition			
Travaux de remise en l'état (démolition, déblayage, élagage, etc.)			
Coût total de la charge foncière			
Travaux de rénovation			
Travaux de construction			
Maîtrise d'œuvre			
Assistance à la maîtrise d'ouvrage			
Autres prestations			
Autres prestations			
Coût total de la construction			
VRD			
Coût total du projet après travaux			

Je certifie exacts les renseignements de cette fiche.

Signature du Président
du groupe d'habitants

Signature du Représentant (si le porteur du
projet est un bailleur, promoteur, etc.)

Date :

Date :

ANNEXE 6**Dénomination des pièces justificatives dans le cadre de la dématérialisation des demandes de paiement****Pour les aides au logement social :****Démarrage des travaux (50%) :**

PIECES A FOURNIR	NOMENCLATURE
Demande de versement émise par le bénéficiaire	DDE_VERSE_NOM BAILLEUR
Ordre de service	OS_NOM OPERATION_COMMUNE
RIB	RIB_NOM BAILLEUR
Attestation de vente	PVTRAVX_NOM OPERATION_COMMUNE

Achèvement des travaux (Solde) :

PIECES A FOURNIR	NOMENCLATURE
Demande de versement émise par le bénéficiaire	DDE_VERSE_NOM BAILLEUR
Certificat d'achèvement travaux	PVTRAVX_NOM OPERATION_COMMUNE
Attestation de conformité à la réglementation thermique en vigueur établie en fin de chantier conformément à l'arrêté du 11 octobre 2011 qui doit être établie par un organisme indépendant	THE_NOM OPERATION_COMMUNE
Le cas échéant, certification attestant de l'obtention du label énergétique pour l'opération et signé de l'organisme certificateur	LABEL_NOM OPERATION_COMMUNE

Abaissement de charge foncière, versement de la subvention

PIECES A FOURNIR	NOMENCLATURE
Demande de versement émise par le bénéficiaire	DDE_VERSE_EPF
Ordre de service	OS_NOM OPERATION_COMMUNE
Attestation signée par l'EPF	CP_EPF_NOM OPERATION_COMMUNE
Délibération de l'EPF	DELIB_NUM
RIB	RIB_EPF

Pour les aides à la réhabilitation du parc privé :
versement de la subvention en une seule fois

PIECES A FOURNIR	NOMENCLATURE
Demande de versement émise par le bénéficiaire comprenant courrier et factures	DDE_VERSE_NOM OPERATEUR
RIB	RIB_NOM BENEFICIAIRE

Pour les aides à l'élaboration de l'habitat participatif :
versement de la subvention en une seule fois

PIECES A FOURNIR	NOMENCLATURE
Demande de versement émise par le bénéficiaire comprenant courrier et factures	DDE_VERSE_HP_F_NOM OPERATEUR
RIB	RIB_NOM BENEFICIAIRE

Pour les aides aux travaux de l'habitat participatif :
Versement de la subvention en une seule fois

PIECES A FOURNIR	NOMENCLATURE
Demande de versement émise par le bénéficiaire comprenant courrier et factures	DDE_VERSE_HP_T_NOM OPERATEUR
RIB	RIB_NOM BENEFICIAIRE

ANNEXE 7

Socio-conditionnalité des opérations de production de logement social définie par la convention intercommunale d'équilibre territorial approuvée par la conférence intercommunale du logement le 17 janvier 2024.

Communes	Taux de PLAI minimum	Classification des communes selon leurs capacités d'accueil des ménages modestes
Rouen	30	Communes du groupe A présentant peu de marges d'accueil
Saint-Étienne-du-Rouvray	10	
Sotteville-lès-Rouen	10	
Elbeuf	10	
Canteleu	10	
Oissel	10	
Maromme	10	
Caudebec-lès-Elbeuf	10	
Grand-Couronne	10	
Darnétal	10	
Cléon	10	
Le Grand-Quevilly	10	
Le Houlme	10	
Le Petit-Quevilly	10	
Déville-lès-Rouen	10	
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	10	
Notre-Dame-de-Bondeville	10	
Amfreville-la-Mi-Voie *	10	
Petit-Couronne	10	
Le Trait	10	
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	10	Communes du groupe B qui ont des marges d'accueil modérées et nécessitant une veille
Malaunay	10	
Mont-Saint-Aignan	30	Communes du groupe C qui ont des marges pour accueillir plus de ménages en dessous des plafonds PLAI
Bihorel	30	
Bonsecours	40	
Duclair	30	
Saint-Léger-du-Bourg-Denis *	30	
Bois Guillaume	40	
Le Mesnil-Esnard	40	
Isneauville	40	
Franqueville-Saint-Pierre	40	
Boos *	40	

Les communes de Amfreville la Mivoie, Boos et Saint Léger du Bourg Denis sont parmi les communes de plus de 3 500 habitants par anticipation par rapport aux évolutions démographiques

Communes	Taux de PLAI minimum	Classification
Tourville-la-Rivière	20	Communes du groupe D de moins de 3 500 habitants qui ont des marges pour accueillir plus de ménages en dessous des plafonds PLAI
Bardouville	20	
Le Mesnil-sous-Jumièges	20	
La Londe	20	
Belbeuf	20	
Jumièges	20	
Yainville	20	
Moulineaux	20	
Val-de-la-Haye	20	
Houpeville	20	
Saint-Pierre-de-Varengeville	20	
Sainte-Marguerite-sur-Duclair	20	
Anneville-Ambourville	20	
Ymare	20	
Roncherolles-sur-le-Vivier	20	
Orival	20	
La Bouille	20	
Berville-sur-Seine	20	
Saint-Jacques-sur-Darnétal	20	
La Neuville-Chant-d'Oisel	20	
Saint-Martin-du-Vivier	20	
Saint-Martin-de-Boscherville	20	
Montmain	20	
Saint-Paër	20	
Sahurs	20	
Hénoville	20	
Saint-Aubin-Épinay	20	
Saint-Aubin-Celloville	20	
Freneuse	20	
Gouy	20	
Saint-Pierre-de-Manneville	20	
Sotteville-sous-le-Val	20	
Épinay-sur-Duclair	20	
Yville-sur-Seine	20	
Hautot-sur-Seine	20	
Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen	20	

Communes	Taux de PLAI minimum	Classification
Quévreville-la-Poterie	20	Communes du groupe D de moins de 3 500 habitants qui ont des marges pour accueillir plus de ménages en dessous des plafonds PLAI
Quevillon	20	
Fontaine-Sous-Préaux	20	

ANNEXE 8 : REGLEMENT DE SUBVENTION AUX ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

Règlement voté en annexe de la délibération du 27 septembre 2021

I – Références juridiques.

Code Général des Collectivités Territoriales - Article L 1611-4 et L 5217-2 I 3°b)

Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association.

Ordonnance n° 58-896 du 23 septembre 1958 relative à des dispositions générales d'ordre financier – article 31.

Arrêté du 11 octobre 2006 portant sur la présentation du compte rendu final d'utilisation d'une subvention.

II – Conditions d'attribution.

Pour pouvoir solliciter une subvention, l'association de locataires doit être déclarée en préfecture de Seine-Maritime et inscrite au Journal officiel. Elle doit être affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation. Seul le niveau départemental de l'association est éligible.

L'association doit œuvrer dans le domaine du logement. Elle doit être indépendante de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

L'objet de l'association doit présenter un intérêt local.

III - Objet

La subvention peut être allouée pour contribuer au financement global de l'activité de l'association subventionnée.

Elle peut aussi être attribuée pour soutenir une action précise, conçue et mise en œuvre par le bénéficiaire.

IV - Demande

- La demande de subvention de fonctionnement doit être déposée avant le 30 juin de l'année de référence.
- La demande de subvention pour un projet **particulier** peut être déposée à tout moment de l'année.
- Contenu du dossier :
 - Compte de résultat de l'année N-1
 - Rapport d'activité de l'année N-1
 - Budget prévisionnel de l'année N
 - Projet associatif de l'année N
 - Référence du compte bancaire sur lequel effectuer le versement
 - Liste détaillée et actualisée des membres dirigeants.

Dans le cas où les statuts de l'association de locataires ne prévoient pas une fin d'année financière, la date de l'assemblée générale est utilisée aux fins de calcul d'une période de douze mois consécutifs.

V - Procédure

A réception, la demande de subvention est soumise à une instruction technique, juridique et financière. L'opportunité d'un apport de subvention est étudiée par rapport aux orientations et aux priorités de la Métropole Rouen Normandie au titre de sa compétence habitat.

La Métropole Rouen Normandie se réserve la possibilité de ne pas instruire la demande si le délai de dépôt n'est pas respecté ou si le dossier est incomplet.

VI – Montant et versement

Le montant de la subvention ne peut excéder deux mille euros (2 000 €) annuels. Elle est attribuée sous réserve du vote des crédits correspondants par le Conseil communautaire pour l'année en cours. Elle est versée en une seule fois.

VII – Contrôle.

La Métropole Rouen Normandie peut retenir une subvention en tout ou partie si elle constate des irrégularités dans l'état des recettes ou des dépenses, ou dans la demande de subvention, jusqu'à ce que des explications suffisantes aient été fournies.

La Métropole Rouen Normandie peut demander la production de toutes les pièces justificatives de dépenses.

VIII - Données

En application de la réglementation, la Métropole Rouen Normandie communiquera à toute personne en faisant la demande, le budget, les comptes de l'association de locataires, la demande de subvention et le compte rendu financier.

ANNEXE 9

**Accord pour un encadrement de la production de logements
locatifs sociaux réalisée par Vente en l'Etat Futur
d'Achèvement (VEFA)
sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie
2024-2025**

Contexte :

En 2012 lors de l'approbation du Programme Local de l'Habitat (2012-2017), la Métropole Rouen Normandie (MRN), anciennement Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA) a mis en place un cadrage des prix plafonds pour les acquisitions de logements sociaux en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) entre les bailleurs sociaux et les promoteurs privés. Ainsi, ces prix plafonds sont utilisés comme référence pour l'instruction des demandes d'agrément par les services de la MRN et intégrés aux documents de programmation.

Depuis 2012, le nombre de logements sociaux réalisés en VEFA n'a cessé d'augmenter. Il représente ces dernières années environ la moitié de la production des logements sociaux de la Métropole.

Suite à l'approbation du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 et pour mieux répondre aux objectifs inscrits dans la convention cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain signée en 2018, la MRN s'est engagée à aider les bailleurs sociaux qui démolissent une partie de leur parc de logement à le reconstruire en priorité dans les communes en déficit de logements sociaux ou ayant des capacités d'accueil de ménages en dessous des plafonds du logement très social. Or, la plupart des bailleurs démolisseurs rencontrent des difficultés pour acheter des logements en VEFA et pour accéder à des fonciers.

Cet accord sur l'encadrement de la production de logements sociaux en VEFA a également pour objectif de produire des logements sociaux de qualité, notamment sur la performance énergétique ou environnementale, en conformité avec les orientations du PLH et la CIA dans un souci de rééquilibrage social du territoire.

Le Programme Local de l'Habitat de la Métropole 2020-2025 dans son orientation 2 « une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux » prévoit la production de 4 200 logements sociaux sur 6 ans, représentant 29% de la production totale de logements.

L'enjeu majeur est de mieux répartir le logement locatif social (LLS) au sein de la Métropole : en produire moins au sein des communes ayant un fort taux de logements sociaux et, au contraire, en produire davantage au sein des communes en déficit pour éviter d'aggraver les phénomènes de spécialisation sociale.

Dans ce cadre, il est poursuivi les objectifs suivants :

- Prioriser la production de logements locatifs sociaux dans les communes soumises aux obligations de la loi SRU, afin de respecter le programme de rattrapage fixé aux communes par l'Etat.
- Anticiper les obligations SRU pour les communes dont la dynamique démographique devrait les placer dans le champ des obligations de la loi SRU.
- Produire, sur la totalité des logements sociaux, 25% de PLAI à l'échelle de la Métropole, avec des taux différenciés selon les communes (principe de socio-conditionnalité).

Parallèlement, la mise en œuvre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2018-2030 sur le territoire métropolitain a comme principal enjeu d'enrayer le processus de spécialisation sociale des quartiers en politique de la ville en déconcentrant le parc social par le biais de démolitions et en favorisant sa reconstruction dans des communes en déficit de logement social ou dans des communes ayant des marges pour accueillir plus de ménages en dessous des plafonds très sociaux.

Alors que la production de logements sociaux est réalisée de manière de plus en plus importante par le biais des VEFA HLM notamment dans les communes en déficit de logement social, constatant que sa mise en œuvre ne permettait pas de répondre ni aux objectifs du PLH 2020-2025, ni aux engagements pris au titre du NPNRU, par délibération du 8 novembre 2021, la Métropole Rouen Normandie, dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux hors site NPNRU a décidé de flécher prioritairement les VEFA en direction des bailleurs sociaux qui démolissent à concurrence de leur parc démoli.

Pour mettre en œuvre cette disposition, il est nécessaire que les règles de contractualisation des VEFA entre les bailleurs sociaux et les promoteurs soient encadrées de manière transparente par :

- Un référentiel de prescriptions techniques fixant les attendus de la qualité de construction du logement social,
- Une réflexion autour du cadrage de prix plafonds pour les acquisitions de logements sociaux en VEFA entre les bailleurs sociaux et les promoteurs établi à l'approbation du PLH 2012-2017.

A partir des données de l'observatoire de l'Union pour l'Habitat Social de Normandie (UHSN) sur les livraisons d'opérations et de son analyse comparative des coûts entre la VEFA HLM et la maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux, l'UHSN et la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie (FPIN) se sont mises d'accord pour fixer des prix plafonds de VEFA.

Cet accord sur la production en VEFA, qui fait suite à celui conclut sur la période 2023-2024, a pour objectif de produire des logements sociaux de qualité, notamment sur la performance énergétique ou environnementale, en conformité avec la législation et les orientations du PLH de la Métropole.

Ainsi, la Métropole conditionne le versement de ses aides au non-dépassement des prix de référence suivants.

Par ailleurs, la Métropole compétente en matière de politique de l'habitat, de pilotage des dispositifs de renouvellement urbain et délégataire des aides à la pierre doit être associée au montage des opérations en amont du dépôt de permis de construire. Ainsi, les promoteurs/opérateurs devront solliciter un avis auprès de la Métropole sur les demandes de VEFA, au travers de la fiche « Demande d'opération de logement social en VEFA par un promoteur - Avis partagé Métropole / Commune d'implantation » annexée au présent accord. Avis qui leur serait transmis officiellement après avis des communes.

Ces prix plafonds s'appliqueront pour toute opération de logements locatifs sociaux familiaux achetés par les organismes de logements sociaux en VEFA et ayant obtenu un agrément au titre de la production de logements locatifs sociaux (Etat ou ANRU) en 2024 et au premier semestre 2025, soit pour les opérations dont la date de signature de la promesse ou du contrat de réservation sera effective entre le 1^{er} juillet 2024 et le 30 juin 2025.

1. La qualité des logements produits :

Les logements concernés sont les logements sociaux collectifs et individuels financés en PLUS, PLAI, PLS acquis en VEFA par les bailleurs sociaux auprès des promoteurs, sur le territoire de la Métropole de Rouen.

Les acteurs partagent l'objectif de créer des logements de qualité, confortables et durables. Les critères sont définis dans le référentiel technique annexé à cet accord : logements spacieux, présence de balcon, etc.

Les logements ainsi construits respecteront les éléments du référentiel technique, qui se veut suffisamment souple pour s'adapter à tous les projets, et raisonnable pour convenir aux prix tout en garantissant un niveau de qualité de la prestation globale.

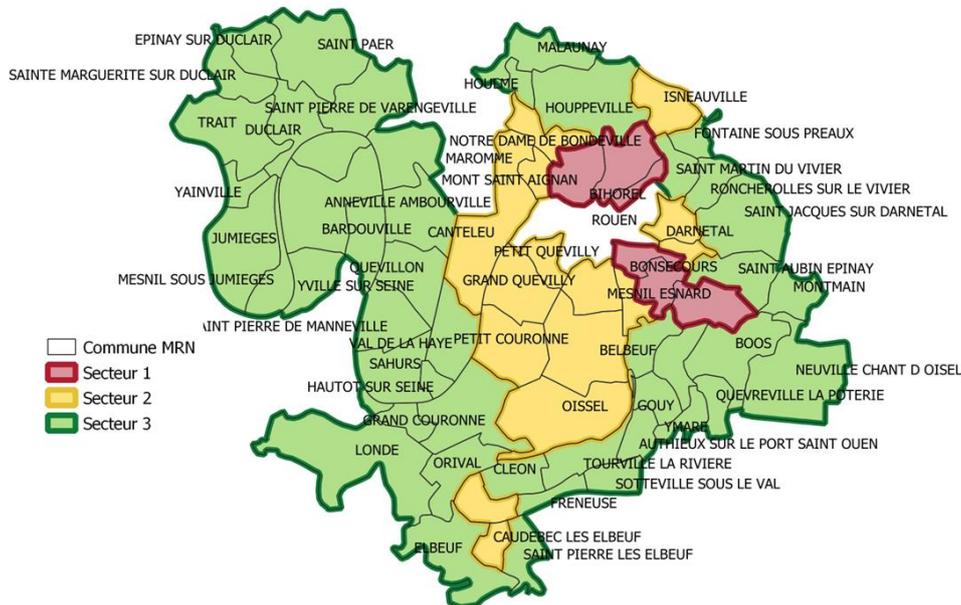
Ce référentiel ne constitue pas un cahier des charges.

Il figure en annexe du présent document.

2. La territorialisation des prix VEFA sur la métropole :

Le territoire de la Métropole de Rouen est divisé en 3 secteurs, ainsi définis :

Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
Bihorel Bois-Guillaume Bonsecours Franqueville Saint Pierre Le Mesnil Esnard Mont-Saint-Aignan Rouen – Coteaux Ouest/Pasteur Rouen – Gare/Jouvenet Rouen – Grieu/Vallon Suisse Saint Hilaire/Mont Gargan Rouen – Saint Marc/ Croix de Pierre /Saint Nicaise Rouen – Vieux marché/Cathédrale	Amfreville la mi Voie Canteleu Caudebec lès Elbeuf Darnétal Déville lès Rouen Isneauville Le Grand Quevilly Le Petit Quevilly Maromme ND de Bondeville Oissel Petit Couronne Rouen – Rive gauche Rouen – Chatelet/Lombardie Rouen – Grand’Mare Rouen – Les Sapins Rouen – Saint Clément/Jardin des plantes/ Grammont Saint Aubin lès Elbeuf Saint Etienne du Rouvray Saint Léger du Bourg Denis Sotteville lès Rouen	Boos Cléon Duclair Elbeuf Grand Couronne Le Houlmé Le Trait Malaunay Saint-Pierre lès Elbeuf + autres communes MRN



Les prix plafonds VEFA :

Les prix plafonds VEFA, par secteur, sont les suivants :

	Prix plafond VEFA € HT /m² de surface habitable
Secteur 1	2 329€ HT /m²
Secteur 2	2 194€ HT /m²
Secteur 3	2 111€ HT /m²

En cas de dépassement de ces prix plafonds, la Métropole Rouen Normandie se réserve la possibilité de ne pas agréer les programmes et de ne pas apporter de subventions.

Ces prix plafonds ont été établis à partir des prix plafonds 2023-2024* révisés selon l'évolution de l'IRL au 1^{er} trimestre 2024, soit 143,46, +3,5% de variation maximale. *Sur la base des travaux menés conjointement par les promoteurs et les bailleurs en 2022, à partir de l'analyse des données issues de l'observatoire des coûts de construction de l'UHSN lancé en 2010.

La grille des prix plafonds VEFA présentée ci-dessus :

- S'applique pour les logements en **collectif** et en **individuel**,
- S'applique aux **PLAI, PLUS** et **PLS**,
- Inclut la présence d'un **parking**,
- Respecte le **référentiel technique**,
- Est **modulable en fonction du coefficient de structure** pour les opérations avec de grands logements ou de petits logements.

Ces prix plafonds doivent être pratiqués pour toutes les opérations VEFA, en PLAI, PLUS et PLS, dont l'agrément est délivré pendant la période de validité de cet encadrement (article 4.). Les prix sont fixés au moment de la promesse de vente.

Cet encadrement engage tous les bailleurs sociaux et promoteurs présents sur la métropole (adhérents ou non à l'UHSN et à la FPI).

Afin que chaque opération puisse garder sa singularité, une marge de 2% sur les travaux modificateurs acquéreurs (TMA) sortant du champ du référentiel technique est accordée.

Pour les opérations avec de grands logements ou de petits logements, une modulation des prix plafonds VEFA en fonction du coefficient de structure (CS) est appliquée si ce dernier est :

- CS inférieur ou égal à 0,96 :	- CS supérieur ou égal à 1,05 :
Prix plafond VEFA x 0,96	Prix plafond VEFA x 1,05

- La modulation n'est pas appliquée lorsque le CS est compris entre 0,96 et 1,05.
- La Surface Utile (SU) prise comme référence pour le calcul du CS est la surface de la part de l'opération cédée au bailleur (LLS : Logement Locatif Social).

Le calcul du coefficient de structure est le suivant :

$$CS = 0,77 \times \left(1 + \frac{Nb \text{ de LLS} \times 20m^2}{SU \text{ des LLS}} \right)$$

3. Durée de validité :

Cet encadrement s'applique pour toute opération de logements locatifs sociaux familiaux achetés par les organismes de logements sociaux en VEFA et ayant obtenu un agrément au titre de la programmation de logements locatifs sociaux (Etat ou ANRU) en 2024 et au premier semestre 2025, soit pour les opérations dont la date de signature de la promesse ou du contrat de réservation sera effective entre le 1^{er} juillet 2024 et le 30 juin 2025.

A l'issue du terme, cet accord deviendra caduc en l'absence de nouvel accord.

4. Actualisation :

Un bilan à l'initiative de la Métropole Rouen Normandie sera réalisé en présence des représentants des bailleurs et des promoteurs, au premier trimestre 2025, afin de définir un nouvel accord dans la continuité du présent encadrement et en tenant compte de l'évolution du contexte.

Cette étape permettra d'une part de réviser les prix plafonds VEFA, et d'autre part d'adapter le référentiel technique le cas échéant.

Annexe : Référentiel technique

Rouen, le

Pour l'Union pour l'Habitat
Social de Normandie,
Le Vice- Président

Pour la Fédération des Promoteurs
Immobiliers de Normandie,
Le Président

Pour la Métropole Rouen
Normandie,
Le Président

Cédric LEFEBVRE

Christophe DEMOILLIEZ

Nicolas MAYER-ROSSIGNOL



**Demande d'opération de logement social en VEFA par un promoteur
Avis partagé Métropole / Commune d'implantation**

Organisme :

Nom _____

Personne responsable de l'opération _____

Numéro de téléphone _____

Courriel _____

Identification de l'opération :

Nom du programme _____

Adresse de l'opération _____

Commune _____

Références cadastrales _____

PIECES A JOINDRE

- un plan cadastral récent
- un plan de situation
- un plan de masse si disponible
- une vue architecturale et intégration paysagère si disponible
- pour les résidences collectives étudiants ou seniors, une première ébauche du projet de résidence, comprenant :
 - la justification de l'existence d'un besoin local et durable ;
 - le cas échéant, l'offre de services à disposition des locataires ;
 - la justification de la localisation au regard de l'offre en transport en commun.

DATE PREVISIONNELLE DE DEPOT DU PERMIS DE CONSTRUIRE :

1. 1 – DESCRIPTIF DU PROGRAMME IMMOBILIER DANS SA GLOBALITÉ

Nombre total de logements du programme : _____

Dont logements privés en accession : _____

Dont logements en accession sociale : _____

Dont logements locatifs sociaux : _____

Dont logements en résidence étudiants : _____

Dont logements en résidence seniors : _____

Dont autre type de logements (préciser) : _____

Autres surfaces (commerces, services...) : _____

L'article L.433-2 du CCH prévoit que les organismes HLM peuvent acquérir en VEFA des "logements inclus dans un programme de construction". L'utilisation de la VEFA doit être justifiée par une recherche de mixité sociale, dans un ensemble immobilier comportant une majorité de logements qui n'est pas destinée à être la propriété des organismes HLM. Le taux acceptable est inférieur à 50 % des logements de l'opération.

Part du logement social dans l'ensemble du projet : _____ %

Localisation :

En commune déficitaire en logement social au sens de la loi SRU (Bois-Guillaume, Bonsecours, Boos, Franqueville-Saint-Pierre, Le Mesnil-Esnard, Isneauville) **PRIORITÉ**

Oui Non

1

Sur une commune ayant moins de 35% de logements sociaux. Ces communes sont identifiées par la Convention Intercommunale d'Attribution comme ayant des marges pour accueillir plus de ménages modestes aux revenus inférieurs au plafonds PLAI.

Oui Non

PRIORITÉ 2

Autre commune.

En quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ? <https://sig.ville.gouv.fr/>

Oui Non

À moins de 300 m d'un QPV ? <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/2376> (activer la couche « QP bande 300 m » dans l'outil cartographique)

Oui Non

En quartier de veille active, c'est-à-dire une ancienne zone urbaine sensible (ZUS) qui ne figure plus dans la géographie prioritaire ?
<https://sig.ville.gouv.fr/atlas/ZUS>

Oui Non

Autre localisation spécifique, à préciser

Mode de production du logement social :

- Contrat de co-promotion
- Contrat de VEFA .
 Prix de vente au m² HT de surface habitable : _____
 Parking inclus dans le prix Oui Non
- Usufruit Locatif Social
- Acquisition-amélioration (AA) : avec travaux sans travaux

C. Dans le cas d'une opération en acquisition-amélioration, préciser la précédente fonction du bâtiment (logements, bureaux, équipement...) :

D. _____

E.

F. **Nature du foncier :**

G.

- Terrain nu en friche (préciser l'origine) : _____
- Dent creuse
- Terrain bâti avec une démolition prévue
- Terrain nu agricole ou naturel
- Terrain nu autre (préciser) : _____

Aménagement :

- ZAC Projet d'aménagement communal ou intercommunal
- Lotissement Projet de restructuration urbaine

Existe-t-il des difficultés particulières liées au site : Non - Oui

Si oui, préciser : _____

Aspects énergétiques et environnementaux :

Les opérations de construction, pour respecter les engagements vers la transition écologique de la Métropole et l'accord de Rouen pour le climat, doivent être raccordées au réseau de chaleur présent à proximité pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Le projet est-il proche d'un réseau de chaleur : Non - Oui

Le projet sera-t-il relié à réseau de chaleur : Non - Oui

Si non, préciser le motif : _____

Niveau de performance énergétique envisagé : _____

Démarche environnementale spécifique (matériaux biosourcés, énergies renouvelables, etc.) :

Phasage du projet :

Le projet sera-t-il fractionné en tranches ? OUI NON

Si oui, nombre de tranches _____

Motif : _____

S'agit-il d'une nouvelle tranche d'une opération déjà financée ? OUI NON Si oui, préciser la ou les tranches déjà financées :

2 – ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Acquisition foncière ou immobilière

Propriété de l'organisme

Oui depuis _____

Non Nature du propriétaire actuel :

Personne morale, nom _____

Personne physique

Commune

EPF

Promesse de vente signée

Oui date _____

Non échéance prévisible _____

3 - CONSISTANCE DE L'OPÉRATION DE LOGEMENT SOCIAL

H. Nature des logements :

Logements familiaux

Résidences collectives

I. Préciser :

Résidence sociale « classique »

Pension de famille/Résidence accueil

Résidence seniors

EHPAD

Résidence étudiants

Autres (préciser) : _____

J. Typologie des logements :

Logements individuels.

Préciser la taille des parcelles (min, max, moyenne) :

Logements collectifs.

Préciser le nombre de bâtiments : _____

Préciser le nombre de logements par bâtiment : _____

Logements semi-collectifs (logements groupés avec accès individualisé)

Opération mixte

Type de logement	Nombre de logements total	Nb de logements privés en accession	Nb de logements en accession sociale	Nb de logements sociaux	Nb de logements en résidence collective	Nb de logements autres
Individuels						
Collectifs						
Semi-collectifs						

4 - DESCRIPTION LIBRE DU PROJET

5- **AVIS** (à compléter par la Métropole et la Commune).

OBSERVATIONS DE LA METROPOLE :

AVIS DE LA COMMUNE :

ANNEXE 10

Demande de subvention

Expérimentation menée sur l'année 2025 « prime pour minoration de loyer en faveur du rééquilibrage social »

A compléter et à joindre pour toute demande de subvention

IDENTITE DU DEMANDEUR	JUSTIFICATIFS		
Nom de l'organisme		
Nom et prénom du chargé du projet		
SUBVENTION DEMANDEE (selon typologie du logement attribué)	<input type="checkbox"/> 2 000 €	<input type="checkbox"/> 6 500 €	<input type="checkbox"/> 9 000 €
Typologie du logement	<input type="checkbox"/> T1 et T2	<input type="checkbox"/> : T 3	<input type="checkbox"/> : T4 et T5 et +
Renseignements relatifs au locataire			
Numéro SNE	Capture d'écran SNE		
Composition familiale du ménage	Capture d'écran SNE (données anonymisées)		
Justificatif d'appartenance au 1 ^{er} quartile de ressource (détail du calcul par unité de consommation)	Capture d'écran SNE		
Justificatif de non-référencement « ANRU »	Capture d'écran SNE		
Date signature du bail	Capture d'écran SNE		
Renseignements relatifs au logement et loyer			
Adresse du logement	Capture d'écran SNE		
Zonage de loyer de la commune	<input type="checkbox"/> zonage II	<input type="checkbox"/> zonage III	
Date de mise en première location. Si antérieure au 1 ^{er} janvier 2009 : fournir le DPE (étiquette A, B ou C)	Capture d'écran logiciel métier + (DPE de – 10 ans pour les logements antérieurs au 1 ^{er} janvier 2009)		
Montant du plafond du loyer APL (cf. article D.823-16 du CCH)		
Montant du loyer initial du logement			
Montant du loyer inscrit dans le bail	Capture d'écran SNE		
Montant de la baisse de loyer consentie + justificatif faisant état de la baisse		

Je certifie exacts les renseignements de cette fiche.

Date :

Signature du Représentant (si le porteur du projet est un bailleur, promoteur, etc.)

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 076-200023414-20241218-C2024_0827-DE