

Règlement d'attribution des aides à l'équilibre des opérations en renouvellement urbain

Projets portés dans le cadre d'une convention entre la collectivité et l'EPORA

Conformément à la délibération n°2018-016 approuvant le PLH, le présent règlement est approuvé par Décision n°2018-D429 du Vice-président délégué à l'Habitat, en vertu de l'arrêté du Président n°2017-A117 du 20 février 2017.

Objectifs du PLH auxquels se rattachent l'aide

- Renforcer les centralités (orientation 1)
- Reconquérir les îlots dégradés des centres anciens qui présentent un grand intérêt au vu des priorités du PLH, mais qui restent complexes à rénover et peu attractifs pour les investisseurs du fait d'un équilibre financier difficile : coût de libération du foncier, contrainte d'accès pour les travaux, surcoût de la démolition, etc. (action 1.2).

Objectifs des aides financières de l'Agglo

Rendre concurrentiel le foncier en renouvellement urbain vis-à-vis du foncier en extension, en soutenant les équilibres d'opération des investisseurs privés ou publics.

Bénéficiaires

Les bénéficiaires de la subvention sont les collectivités et, *in fine*, les investisseurs immobiliers, privés ou publics, porteurs d'un projet de reconquête de tout ou partie d'un îlot urbain dégradé, situé sur l'une des communes de l'Agglo.

Conditions d'éligibilité

L'aide concerne les opérations immobilières complexes :

- qui ciblent principalement la production de logements, en location ou en accession, au nombre minimum de cinq ; les opérations peuvent aussi comporter des locaux ayant une autre fonction (locaux d'activités,...) ;
- qui nécessitent soit une opération de rénovation complexe (acquisition-amélioration), soit une démolition conséquente (partielle ou totale) ;
- qui, de ce fait, présentent un bilan d'opération déficitaire ;
- qui font l'objet d'un portage foncier de l'EPORA (Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes), réalisé dans le cadre d'une convention opérationnelle tripartite, entre la commune, l'EPORA et l'Agglo.

Montants des aides de l'Agglo

Principes généraux

L'aide de l'Agglo vient compléter les aides de la commune et de l'EPORA, pour réduire le déficit d'opération et permettre les opérations en renouvellement urbain. Concernant les bailleurs sociaux, elle peut également se cumuler avec l'aide à la pierre apportée par l'Agglo en soutien à la production de logements locatifs sociaux.

La participation de l'Agglo est calculée à partir du déficit foncier prévisionnel, hors taxe, établi par l'EPORA (cf règlement en vigueur de l'EPORA). Ce déficit compte les dépenses d'acquisition, les études et travaux de démolition, dépollution, requalification, et les frais de gestion ; les recettes sont liées à la cession du foncier et à la participation financière de l'EPORA.

La participation de l'Agglo pourra également se faire sur un bilan d'opération intégrant les aménagements publics à réaliser et en tenant compte des recettes liées à la Taxe d'Aménagement.

Limites de la contribution de l'Agglo

La participation de l'Agglo au déficit d'opération est, au plus, déterminée à **parité avec celle de la commune (50% maximum Agglo / 50% minimum commune)**. Pour les communes SRU déficitaires et assujetties à un prélèvement, la participation de l'Agglo est de 40 %, au plus, pour tenir compte des possibilités de la commune de déduire du prélèvement ses dépenses foncières (40% maximum Agglo / 60% minimum commune).

L'aide de l'Agglo est apportée dans la limite d'un maximum déterminé au moment du bilan prévisionnel, au cas par cas, par un jury d'examen des projets.

Jury d'examen des projets

L'Agglo apporte son aide dans le cadre d'une négociation, à l'appui d'une programmation en logements et d'un bilan d'opération partagé.

Un jury d'examen confirme l'éligibilité des projets et détermine le montant maximum de l'aide, au regard du budget disponible de l'Agglo et de son appréciation du projet. Les critères d'appréciation et la grille de pondération de ces critères sont présentés en annexe du présent règlement.

Le jury sera présidé par le Vice-président à l'Habitat de l'Agglo et composé d'élus de Valence Romans Agglo. Des experts pourront y participer afin d'assister les élus dans leur choix, notamment ceux de l'EPORA et de la Direction Habitat et Urbanisme de l'Agglo.

Critères de priorisation des projets

Pour définir le montant maximum de l'aide de l'Agglo, le jury qui examine les projets sera particulièrement attentif aux critères suivants :

La qualité de la démarche partenariale

- l'association de l'Agglo et des partenaires à l'élaboration du projet, le plus en amont possible ; la transparence du bilan d'opération prévisionnel,
- les modalités envisagées pour tenir les ambitions programmatiques et de qualité, lors de la cession du foncier,

La localisation

- la participation du projet au renforcement d'une centralité de l'Agglo,
- la cohérence du lieu au regard des enjeux urbains, à l'échelle du quartier ; la cohérence avec un périmètre opérationnel (OPAH, réfection de l'espace public environnant...),

La maîtrise des couts

- l'optimisation du bilan par une recherche de densité à minima équivalente à celle attendue par le SCoT pour la commune concernée,
- la cohérence des prix de sorties annoncés au regard du marché,

La diversité et la qualité de la programmation immobilière

- la part de logements locatifs sociaux et en accession abordable, en référence aux objectifs du PLH et aux objectifs d'équilibre social du quartier de la CIA,
- la pertinence de la forme urbaine retenue au regard des objectifs du PLH et de l'environnement urbain immédiat et pour les grandes opérations, la diversité des formes proposées, la place des logements intermédiaires et l'habitat individuel dense,
- l'ambition qualitative de collectivité pour garantir la singularité architecturale et urbaine du projet, la qualité des espaces extérieurs, le traitement des limites et des vis-à-vis, la végétalisation, le maillage des voies et l'organisation du stationnement.

Plus le projet est important, plus il est attendu que sa programmation (localisation, diversité de l'offre, densité...) soit compatible avec les objectifs du PLH.

Modalités d'instruction des demandes et des aides

Accord de principe sur l'éligibilité du projet

L'Agglo est associée, dès la phase amont, aux études pré-opérationnelles conduisant à établir une programmation prévisionnelle, un bilan financier et le montant du déficit de l'opération.

L'accord de principe est donné par les services de l'Agglo à l'appui des conclusions de ces études. Cet accord vise à valider l'intérêt du projet au regard des critères d'éligibilité mentionnés plus haut, et à proposer un montant d'aide estimatif, sans toutefois préjuger du montant définitif de l'aide.

Engagement de l'Agglo sur un montant d'aide

Le projet est présenté par la commune au jury d'examen, pour approuver la programmation en logements, le bilan prévisionnel et définir le montant d'aide maximum de la subvention.

L'Agglo s'engage sur un montant d'aide plafonné dans le cadre de la convention opérationnelle signée entre l'EPORA, la commune et l'Agglo. Si le déficit devait être moins élevé que prévu, le montant de la subvention serait revu, dans la même proportion, à la baisse.

La convention précise également la destination des biens, en termes de programmation, de mixité sociale, conformément aux critères de priorisation cités plus haut, ainsi que les conditions de cession du foncier (cf contrepartie attendue des opérateurs). Le non-respect de ces conditions de réalisation entraîne l'annulation totale ou partielle de l'aide octroyée par l'Agglo au projet.

Paiement des aides

L'aide est versée à l'EPORA, en une fois, à compter de la cession du foncier aménagé à un opérateur immobilier, sur présentation du bilan foncier définitif, approuvé par l'EPORA.

Contrepartie attendue des opérateurs

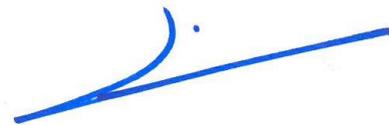
L'Agglo est sollicitée pour valider le cahier des charges de cession qui engagera l'opérateur sur la programmation, mais aussi la qualité architecturale et urbaine du projet.

Le cahier des charges de cession demandera aux bénéficiaires de s'engager à :

- présenter à l'architecte conseiller de l'Agglo ou de la Ville l'esquisse du projet architectural et urbain, le plus en amont possible, avant le dépôt du permis de construire, pour lui permettre d'approuver les options qualitatives du projet et sa conformité au PLU.
- tenir l'Agglo informée de l'avancement du projet, en phase travaux, et commercialisation (tableau d'avancement),
- respecter la programmation en logements, l'ambition qualitative définie avec le jury, et les prix de sortie du projet,
- intégrer la participation financière des collectivités à toutes ses communications sur le projet, quelles qu'elles soient,
- autoriser l'Agglo à valoriser l'accompagnement et le financement du projet, notamment par l'utilisation de photos et des données économiques, ou encore par l'affichage sur site (banderole, panneau de chantier...) de l'implication de la collectivité
- autoriser, avant et après travaux, la visite de l'opération par les services de l'Agglo ou ses opérateurs,

Le non-respect de ces clauses, fera l'objet d'une demande de remboursement total de l'aide octroyée au projet.

Fait à Valence, le 14/06/2019

A blue ink signature consisting of a long horizontal stroke with a curved flourish above it.

Pour le Président,
Par délégation,
Le Vice-président délégué à l'habitat
Pascal PERTUSA

ANNEXE

Grille d'appréciation des opérations susceptibles de bénéficier de l'aide au renouvellement urbain de l'Agglo

Critères	Note technique proposée /5	Note du jury /5	Barème	Note finale pondérée
CRITÈRE 1 - Qualité de la démarche partenariale	0	0	/ 20	
Association des partenaires en amont			/ 10	
Modalités de cession du foncier			/ 10	
CRITÈRE 2 - Pertinence de la localisation	0	0	/ 20	
Renforcement d'une centralité urbaine de l'Agglo			/ 10	
Cohérence du projet de renouvellement urbain			/ 10	
CRITÈRE 3 - Maitrise des couts	0	0	/25	
Optimisation de la densité			/15	
Cohérence des prix de sortie annoncés / marché			/10	
CRITÈRE 4 - Diversité et qualité de la programmation	0	0	/ 35	
Mixité sociale et part des logts abordables /PLH			/ 10	
Diversité des formes urbaines ; place du logt inter. et ind. dense			/ 10	
L'ambition qualitative			/15	
TOTAL	0	0	/ 100	
<i>Notation par critère : 1: insuffisant ; 2: moyen ; 3: correct ; 4: satisfaisant ; 5: excellent</i>				