

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°2019-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.

Bénéficiaire

La subvention est attribuée à l'EPORA (Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes), au bénéfice *in fine* des projets 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, 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, à la participation financière de l'EPORA et à la taxe d'aménagement qui revient à la commune.

La participation de l'Agglo pourra également se faire sur un bilan d'opération intégrant les aménagements publics liés à l'opération d'habitat.

Limites de la contribution de l'Agglo

La participation plafond de l'Agglo au déficit d'opération est déterminée à **parité avec celle de la commune (50% maximum Agglo / 50% minimum commune), déduction faite de la taxe d'aménagement**. Pour les communes SRU déficitaires et assujetties à un prélèvement, la participation plafond de l'Agglo est de 40 % 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.

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 maîtrise des coûts

- 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

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.

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.

Le projet est présenté une première fois au jury d'examen, pour étudier l'éligibilité du projet sur la base de la grille d'analyse en annexe et pré-évaluer un montant maximum prévisionnel de subvention.

L'accord de principe est proposé par le jury, à l'appui d'une programmation et d'un bilan prévisionnels. Cet accord vise à valider l'intérêt du projet au regard des critères d'éligibilité mentionnés plus haut, et à proposer un montant plafond, sans toutefois préjuger du montant définitif de l'aide.

Cet accord fait l'objet d'une première décision de l'Agglo, visant à réserver les crédits.

Engagement de l'Agglo sur un montant d'aide

Le projet est présenté une seconde fois au jury d'examen au moment du dépôt du permis de construire, pour ajuster le montant d'aide de l'agglo, au regard de la programmation définitive et du bilan prévisionnel ajusté, intégrant les recettes de la taxe d'aménagement.

Le montant d'aide attribué à l'opération est fonction de l'appréciation par le jury de la prise en compte des critères qualitatifs du projet, tels que listé en annexe.

Le non-respect de ces critères qualitatifs de l'opération entraîne l'annulation totale ou partielle de l'aide octroyée par l'Agglo.

Cette étape fait l'objet d'une seconde décision de l'Agglo, visant à attribuer la subvention.

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.

Si le déficit définitif devait être moins élevé que prévu par la seconde décision de l'Agglo, le montant de la subvention serait revu, dans la même proportion, à la baisse.

Contrepartie attendue des opérateurs

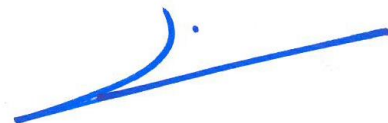
L'Agglo est associée à l'élaboration du cahier des charges de cession qui engagera l'opérateur sur la programmation, mais aussi la qualité architecturale et urbaine du projet.

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, 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 at the end.

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

ANNEXE 1


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 - Maitrise des couts	0	0	/ 30	
Optimisation de la densité			/ 15	
Cohérence des prix de sortie annoncés / marché			/ 15	
CRITÈRE 3 - Diversité et qualité de la programmation	0	0	/ 50	
Mixité sociale et part des logts abordables /PLH			/ 30	
Diversité des formes urbaines ; place du logt inter. et ind. dense			/ 10	
L'ambition qualitative			/10	
TOTAL	0	0	/ 100	

Notation par critère : 1: insuffisant ; 2: moyen ; 3: correct ; 4: satisfaisant ; 5: excellent

ANNEXE 2

Fiche Opération type à annexer aux décisions

	FICHE OPERATION TYPE A ANNEXER AUX DECISIONS
Direction Habitat et Urbanisme <i>Date</i>	
Fiche d'identité opération - CO EPORA xxxxx	
Porteur de projet	
Interlocuteurs ville du projet	
Interlocuteurs institutionnels	
Caractéristiques du site	
Adresse	
Parcelle	
Superficie du foncier	
Propriétaire	
Nombre de bâtiments existants	
Date des constructions	
Nombre de logements existants	
Autres occupations du site	
Programmation envisagée	
Type d'opération (AA-DR-CN)	
Surface de plancher	
Nbre total logements	
Nbre logements locatifs sociaux	
Nbre logements en accession sociale à la propriété (PSLA)	
Répartition logt collectif / intermédiaire / Individuel	
Autres destinations	
Densité nette (logts/surface)	
Emprise des constructions	
Emprise de la voirie	
Emprise des stationnements	
Emprise des espaces verts	
<i>pour rappel densité SCOT :</i>	
Calendrier prévisionnel (dates)	
Cession du foncier à l'opérateur	
Dépôt PC	
Livraison	
Appréciation du jury	
Note	
Avis*	
Montant max accordé	
<i>Accord ; contre proposition ; report ; refus</i>	

Bilan foncier prévisionnel - CO EPORA xxx	
Coût de revient de la requalification foncière du site	
Acquisitions et frais	
Valorisation du terrain public	
Etudes pré-opérationnelles	
Travaux (travaux + honoraires + études techniques + etc.)	
Coût de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	
Recettes de cession du foncier requalifié	
Déficit de l'opération de requalification :	
Modalités de détermination de la participation financière de l'EPORA	
Taux de participation au déficit de l'opération	
Participation financière au prorata	
Participation financière plafonnée en valeur absolue	
Modalités de détermination de la participation financière de la Collectivité	
Déficit net après participation EPORA	
Modalités de détermination de la participation financière de l'Agglo	
Taxe d'aménagement	
Participation Commune	
Participation Agglo sollicitée	
Ratio aide Agglo / logt créé	

ANNEXE 3

Chronogramme type d'instruction des projets

