

## DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

### PLAN LOGEMENT 2015 – juin 2022

#### DISPOSITIF AIDES A LA PIERRE

27 avril 2020

#### Préambule

Le plan logement 2015-2020, voté le 14 avril 2014 par l'Assemblée départementale, réaffirme l'engagement du Département dans ce domaine.

Il a pour objectif la satisfaction de la demande de logements de qualité et abordables.

Pour cela il doit contribuer :

- au soutien de la production d'une offre nouvelle,
- à l'adaptation et à la réhabilitation des logements existants,
- à la maîtrise des charges notamment énergétiques.

Le public concerné par cette problématique est large. Il demeure que les cibles privilégiées sont les publics dont le Département est en charge de l'accompagnement : les personnes âgées et les personnes défavorisées, dont le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) a identifié les besoins.

L'appui financier du Département qui fait l'objet du présent dispositif et la mobilisation de son opérateur direct Drôme Aménagement Habitat (DAH) permettent donc de :

- conforter le financement des logements s'inscrivant dans les compétences sociales obligatoires du Département, et, notamment, la production de logements PLAI dont les loyers sont minorés, d'assurer la mise en œuvre du PDALHPD et la prise en compte des publics fragiles et d'assurer l'accompagnement des politiques en faveur des personnes âgées et des personnes handicapées

- maintenir une solidarité territoriale vis à vis du monde rural.

- amplifier les politiques décidées par l'Etat et mises en œuvre, notamment par l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

#### Sommaire

DISPOSITIF POUR LE PARC PUBLIC	2
REHABILITATION DU PARC PRIVE	11
AIDES A L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	17
SUBVENTIONS D'ÉTUDES DES PLH, DIAGNOSTICS HABITAT, ET ETUDES PRÉOPÉRATIONNELLES	19
ANNEXE 1 : Critères de reconnaissance du label " cœurs village – cœurs quartier "	20
ANNEXE 2 : Veille bienveillante	22
ANNEXE 3 : Liste des communes rurales de moins de 2 000 habitants	25
ANNEXE 4 : liste des communes urbaines ou rurales de plus de 2 000 habitants	27

## **A – PRINCIPE DE CONVENTIONNEMENT AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX PUBLICS OU PRIVES**

Compte tenu des attentes du Département, il est nécessaire de fixer un cadre conventionnel, adapté à la situation de chaque opérateur.

Ne sont éligibles aux garanties et aux aides du Département que les opérateurs ayant conventionné avec le Département et ayant leur siège en Drôme Ardèche.

Cette contractualisation porte sur le volet social de la politique du Département en matière de logement, notamment sur les actions à mettre en œuvre pour faciliter l'accès et le maintien des populations les plus fragiles dans le parc HLM : de la mise en service de nouveaux logements, au suivi de relocation, et à l'abondement de la base ADALOGIS.

Drôme Aménagement Habitat, outil départemental, fait l'objet d'une convention spécifique.

## **B – GARANTIE DES EMPRUNTS EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL PAR LE DEPARTEMENT**

Le Département contribue à la garantie des emprunts en matière de logement social aux côtés des communes de la Drôme, dans les conditions ci-dessous:

### **Pour les bailleurs sociaux**

Sur les opérations financées en PLUS ou en PLAI, ou agréées en PLS ou en PALULOS\*, ainsi que pour les prêts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) dans le cadre de la réhabilitation du parc existant et des opérations foncières.

L'équilibre de l'opération devra être validée par la CDC.

Avec le principe de l'accord de garantie à :

- 100 % pour DAH quelles que soient les opérations, sous réserve que les logements aient fait l'objet d'un financement de la part du Département
- 50 % pour les autres opérateurs. Sont exclues les opérations situées dans les deux Communautés d'agglomération.

### **Pour les logements sociaux d'initiative communale dans les communes de 150 habitants et moins, n'appartenant pas à une communauté d'agglomération**

Afin de sécuriser ces opérations, il est nécessaire que la durée de ces emprunts n'excède pas 15 ans.

Seules sont prises en compte les opérations à maîtrise d'ouvrage communale, financées en PLUS, PLAI, ou agréées en PALULOS, avec le principe de garantie à 100%, dans les conditions d'éligibilité suivantes :

- population (recensement INSEE ) inférieure ou égale à 150 habitants,
- opération de création ou réhabilitation de logements communaux,
- parc communal de logements locatifs sociaux d'un maximum de 4 logements,
- emprunts aidés par l'État contractés auprès de la CDC,
- étude de l'équilibre financier prévisionnel de l'opération validée par la CDC.

\* PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale

- montage de l'opération intégrant une provision pour ent
- montant de l'annuité du prêt doit être significativement  
loyers.

### **Pour les logements locatifs très sociaux à maîtrise d'ouvrage associative**

Le principe de l'accord de garantie à 100 %, dans le cadre d'une convention tripartite (CDC, Département, opérateur associatif agréé) pour les opérations réalisées, en dehors des 2 agglomérations.

Nécessité d'un mandat irrévocable d'hypothéquer et de l'inscription d'une provision pour risque au budget départemental, dans la limite du budget inscrit à ce titre.

### **Garantie et remboursement des emprunts**

En cas de ventes des logements sociaux qui ont fait l'objet d'une garantie du Département, l'organisme bailleur ou la commune sont tenus d'informer le Département de la vente du bien, avant la réalisation de cette dernière.

La vente du logement doit faire l'objet d'un solde de l'emprunt. La garantie du Département s'arrête avec le remboursement de l'emprunt qui suit la vente du logement.

## **C – SOUTIEN A L'OFFRE DE LOGEMENTS PLAİ**

**Les attributions des aides sont assujetties aux enveloppes financières annuelles votées par l'Assemblée départementale. Les dossiers sont financés dans l'ordre d'arrivée au Département sous réserve qu'ils soient complets et agréés par l'Etat.**

### **C.1 – ACCOMPAGNEMENT DES POLITIQUES SOCIALES**

#### **C.1.1 – CREATION D'UN PARC DE LOGEMENTS ABORDABLES POUR LES PUBLICS FRAGILISES**

##### **- Production de logements PLAİ des bailleurs sociaux**

- *Opérations* : opérations financées par un PLAİ
- *Bénéficiaires* : opérateurs ayant conventionné avec le Département
- *Critères d'éligibilité* : opérations agréées par l'État
- *Différenciation territoriale* : l'aide départementale est modulée en fonction de la capacité des territoires et de la tension sur le marché du logement.

Le financement départemental est conditionné à la signature d'une convention entre le Département et l'EPCI concernée.

Cette convention prévoira les engagements de financement de chacun en termes de PLAİ mais aussi de PLUS.

TERRITOIRES	AIDE DEPARTEMENTALE PAR LOGEMENT PLAİ
Communautés d'agglomération	4 500 €
Communautés de Communes de densité de population supérieure à celle du département *	5 000 €
Zone B2**	
EPCI de densité de population inférieure à celle du département	5 500 €

\* Porte de DrômArdèche, Drôme Sud Provence

\*\* Le zonage national A, B, C identifie commune par commune la tension du marché du logement. Le classement B2 indique une tension moyenne en France, mais forte dans le Département de la Drôme (22 communes concernées).

Le nombre de logements financés annuellement est estimé à 200 logements.

## **- Production de logements PLAI associatifs**

Il s'agit de logements dont le loyer est minoré et dont les locataires bénéficient d'un accompagnement au titre du PDALHPD. Ces logements concernent des ménages particulièrement fragiles, identifiés en amont de l'opération.

Ils relèvent le plus souvent de la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) Insertion financée par la Direction des Solidarités.

Ce dispositif peut également être mobilisé pour la production de terrains familiaux ou logements spécifiques pour les gens du voyage sédentarisés (Schéma départemental des gens du voyages).

- *Opérations* : logements financés par un PLAI en acquisition/amélioration
- *Bénéficiaires* : associations agréées par l'État pour la maîtrise d'ouvrage ( SOLIHA Drôme, Habitat et Humanisme...)
- *Critères d'éligibilité* : opérations agréées par l'État et s'inscrivant dans le dispositif du PDALHPD.
- *Subventions* : 17 500 € par logement, plafonnées à 15 % du montant total de l'opération HT

Des subventions exceptionnelles à l'équilibre pourront être soumises à la Commission permanente.

Le nombre de logements financés annuellement est estimé à 10 à 15 logements.

## **- Soutien à l'offre de résidences sociales et pensions de famille**

En accompagnement du PDALHPD, ces structures visent à permettre l'insertion par le logement de publics qui ne peuvent occuper un logement autonome.

Le financement de l'investissement est conditionné par l'équilibre financier du fonctionnement.

Les logements d'urgence ne sont pas concernés par ce dispositif et ne sont pas finançables.

- *Opérations* : acquisition, amélioration et création de résidences sociales ou de pensions de famille, financées en PLUS et/ou en PLAI
- *Bénéficiaires* : opérateurs dont le siège est situé en Drôme Ardèche et ayant conventionné avec le Département, ou les associations agréées par l'État pour la maîtrise d'ouvrage
- *Critères d'éligibilité* : opérations agréées par l'État
- *Subventions* : 5 000 € par logement

Des subventions exceptionnelles à l'équilibre pourront être soumises à la Commission permanente.

La programmation est limitée à 1 à 2 structures par an.

## **C.1.2 – ADAPTATION DU PARC LOCATIF SOCIAL AUX PERSONNES AGEES OU HANDICAPEES**

### **- Offre nouvelle**

Ces subventions sont attribuées à titre complémentaire d'un financement du Département en PLUS et/ou PLAI, et sont donc conditionnées par la signature de la convention entre le Département et l'EPCI cité au paragraphe C.1.1. Par ailleurs, elles concernent des opérations validées au titre de la programmation annuelle de l'Etat.

Ces opérations ont pour objectif le maintien à domicile des handicapés dans des logements adaptés.

#### - Dispositif “ Cœur de village - Cœur de quartier ”

- *Opérations* : réalisations en construction neuve ou en acquisition amélioration, de logements adaptés pour les personnes âgées et les personnes handicapées
- *Bénéficiaires* : opérateurs dont le siège est situé en Drôme Ardèche, ayant conventionné avec le Département, associations agréées par l'État pour la maîtrise d'ouvrage ( SOLIHA Drôme, Habitat et Humanisme...).
- *Critères d'éligibilité* : reconnaissance préalable du caractère “ cœur de village – cœur de quartier ” conformément à l'annexe n° 1 au présent dispositif.
- *Subventions* :  
 1 700 € par logement  
 1 900 € par logement s'il y a une participation financière de la commune ou de l'EPCI sur ce thème.

Dans les communes de moins de 1 500 habitants, la participation de la commune pourra valoriser la réalisation d'aménagements visant à améliorer significativement l'accessibilité de ces logements vers le centre et les commerces (cf. décrets n° 2006-1657 et 1658 du 21 décembre 2006 relatifs à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

La programmation annuelle est de 80 à 100 logements, dont les expérimentations ci-dessous.

#### - Dispositif de « veille bienveillante »

Dans le cadre du Schéma Départemental de l'Autonomie, il a été choisi de conduire une expérimentation d'offre de logements destinée aux personnes entrant dans la dépendance, inscrite dans le « parcours résidentiel » entre le domicile et l'établissement.

Ces opérations sont portées par un opérateurs HLM et financées en PLUS ou PLAI.

Par rapport aux « Cœur de village - cœur de quartier », ces opérations comportent une salle commune et les locataires bénéficient d'un bouquet de services, d'une veille bienveillante.

- *Opérations* : construction neuve ou acquisition amélioration de logements adaptés pour les personnes âgées et les personnes handicapées, répondant aux critères « Cœur de village - cœur de quartier » et du référentiel « veille bienveillante »
- *Bénéficiaires* : les opérateurs dont le siège est situé en Drôme Ardèche et ayant conventionné avec le Département, ou les associations agréées par l'État pour la maîtrise d'ouvrage (SOLIHA Drôme, Habitat et Humanisme...)
- *Critères d'éligibilité* : reconnaissance préalable du caractère de veille bienveillante conformément à l'annexe n° 2 au présent dispositif
- *Subventions* : 2 400 € (1 900 € + 500 €) par logement

**La participation financière de la commune ou de l'EPCI sur ce thème est obligatoire.**

Le projet doit être inscrit dans un projet territorial.

La programmation annuelle est limitée à 2 opérations.

#### **- Adaptation du parc public existant à la perte d'autonomie des personnes vieillissantes et au handicap**

Le public logé dans le parc HLM vieillit aujourd'hui dans ce parc locatif et l'adaptation du parc existant est un enjeu au regard du maintien de ces populations à domicile.

- *Opération* : adaptation de logements pour personnes âgées ou handicapées.

- *Éligibilité : logements financés en PLAI ou en PLUS, à l'exclusion pour personnes âgées (EHPAD, résidence autonomie...), fichier ADALOGIS après adaptation.*
- *Bénéficiaires : bailleurs publics conventionnés*
- *Subventions : Forfait de 500 € par logement adapté*

Programmation annuelle estimée à 60 logements.

## C.2 – ACCOMPAGNEMENT DES SOLIDARITES TERRITORIALES

Au delà du financement de logements sociaux adaptés aux publics dont il a la charge, le Département souhaite soutenir plus largement la production de logements et associer les EPCI à son effort ce qui se traduit dans la convention à intervenir entre les acteurs (cf. plus haut), mais également encourager les bailleurs à entreprendre des opérations de réhabilitation de leur parc afin de les remettre aux normes et d'en renforcer l'attractivité, et le cas échéant, des démolitions de logements trop vétustes ou ne correspondant plus aux besoins actuels.

### C.2.1. SOUTIEN A L'OFFRE DE LOGEMENTS PLUS ET COMMUNAUX

#### C.2.1.1. - LE PARC PUBLIC DE DROIT COMMUN - ACCOMPAGNEMENT DES TERRITOIRES HORS AGGLOMERATION

Afin de soutenir les zones hors communautés d'agglomération au potentiel financier moins important mais sur lesquelles le besoin demeure, le Département apporte un financement aux logements PLUS de tous les opérateurs éligibles.

- *Opération : logements PLUS hors périmètre des agglomérations*
- *Bénéficiaires : opérateurs dont le siège est situé en Drôme Ardèche et ayant conventionné avec le Département*
- *Critères d'éligibilité : opérations agréées en PLUS par l'État, contractualisation et apport financier des EPCI*

TERRITOIRES	AIDE DEPARTEMENTALE PAR LOGEMENT PLUS	AIDE COMMUNAUTAIRE MINIMUM PAR LOGEMENT PLUS
Communautés d'agglomération	0 €	4 000 €
EPCI de densité de population supérieure à celle du département *	1 000 €	3 000 €
EPCI de densité de population inférieure à celle du département	2 000 €	2 000 €

\* Porte de DrômArdèche, Drome Sud Provence,

En ce qui concerne l'aide apportée par les EPCI de densité de population inférieure à celle du département, elle pourra émerger du territoire, et donc des communes.

La programmation annuelle est estimée à 100 logements. Si cette ligne génère plus que les 100 demandes prévues, son montant maximum d'engagement sera défini par la ventilation de l'enveloppe financière.

#### C.2.1.2 - LES LOGEMENTS COMMUNAUX

En arrière pays, les opérations cumulent les difficultés liées à leur taille, l'éloignement géographique des agences des bailleurs et une demande très locale et mal connue



A ces situations, les Maires peuvent choisir de répondre en créant  
Toutefois la création et la gestion d'un parc social n'est pas  
communes et nécessite une vigilance particulière.

L'aide concerne les travaux d'aménagement d'un bâti communal existant (ancienne école, ancienne poste, ancienne cure...) en vue de la création d'un ou de plusieurs logements conventionnés. Il ne concerne pas la réhabilitation de logements en cours de convention, à l'exception des conventions PALULOS courant depuis plus de 15 ans.

- *Bénéficiaires* : communes, EPCI, CCAS, dans la limite de 4 logements aidés sur la commune
- *Opérations* : acquisition - amélioration à financement aidé (PLUS, PLAI, PALULOS).
- *Éligibilité* : opération financée par la CDC dont l'équilibre financier est validé par cet organisme. L'équilibre de l'opération doit prévoir sur la durée de la convention le financement des travaux de gros entretiens.
- *Situation* : communes de moins de 1 500 habitants appartenant à des EPCI de faible densité de population\*
- *Subventions* : 8 000 € par logement, majorés de 50 % si l'étiquette C est atteinte.

La programmation annuelle financée est fixée entre 6 et 8 logements.

### **C.2.2.. AIDE A L'AMELIORATION DU PARC PUBLIC DE LOGEMENTS SOCIAUX**

Le Département apporte son soutien aux opérations de réhabilitation du parc de logements sociaux comportant obligatoirement un volet énergétique permettant d'atteindre l'étiquette B ou C après travaux.

#### **- Réhabilitation de logements PLAI ou PLUS des organismes HLM**

- *Opération* : réhabilitation de logements financés en PLAI ou PLUS
- *Bénéficiaires* : opérateurs dont le siège est situé en Drôme Ardèche et ayant conventionné avec le Département
- *Critères d'éligibilité* : opérations comportant obligatoirement un volet rénovation énergétique permettant d'atteindre le niveau B après travaux,
- *Subventions* : 2 500 € par logement

La programmation annuelle financée est fixée à 100 logements.

#### **- Réhabilitation de logements PLAI associatifs**

Le Département pourra soutenir les projets de réhabilitation thermique des PLAI associatifs, au cas par cas, à condition que la réhabilitation permette de franchir un saut thermique significatif notamment en termes de charges pour les locataires.

Ces logements concernent des ménages particulièrement fragiles, identifiés en amont de l'opération.

- *Opérations* : réhabilitation, rénovation, résidentialisation de logements conventionnés en PLAI

- *Bénéficiaires* : associations agréées par l'État pour la maîtrise d'ouvrage (SCSLO Drôme, Habitat et Humanisme...)
- *Critères d'éligibilité* : opérations s'inscrivant dans le dispositif du PDALHPD, opérations comportant obligatoirement un volet rénovation énergétique permettant d'atteindre le niveau B ou C après travaux.
- *Subventions* : 1 250 € par logement si le niveau C est atteint, 2 500 € si le niveau B est atteint

La programmation annuelle financée est fixée à 10 logements

### C.2.3. AIDE A LA DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX DU PARC PUBLIC

Le Département apporte son soutien aux opérations de démolitions de logements sociaux du parc public agréées par l'Etat, hors financement ANRU.

- *Opération* : démolition de logements sociaux du parc public conventionnés en PLAI ou PLUS ou de logements privés détenus par un organisme public inscrits dans un projet urbain (à l'exception des hébergements pour personnes âgées).
- *Bénéficiaires* : opérateurs dont le siège est situé en Drôme Ardèche et ayant conventionné avec le Département
- *Critères d'éligibilité* : opérations non subventionnées par l'ANRU ou l'Etat, validées par l'Etat
- *Subventions* : 1 250 € par logement

La programmation annuelle financée est fixée à 100 logements.

### C.2.4. AIDE AU FONCIER EN MILIEU RURAL

**Sont éligibles les seuls Offices Publics HLM ayant “ conventionné ” avec le Département, sauf opérations exceptionnelles.**

Peuvent être aidées à titre complémentaire, les opérations situées en communes rurales de moins de 2 000 habitants (cf. annexe 3) ne trouvant pas leur équilibre financier, à un loyer adapté au logement social

- *Opération* : logements sociaux du parc public conventionnés en PLAI ou PLUS
- *Bénéficiaires* : Office public HLM ou Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) à titre exceptionnel, dont le siège est situé en Drôme Ardèche et ayant conventionné avec le Département
- *Critères d'éligibilité* : opérations situées dans une commune rurale au sens de l'Insee, de moins de 2 000 habitants
- *Subventions* : 10 000 € par logement



### **C.3 - CAS PARTICULIERS DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN PAR L'ANRU**

Les opérations de démolition, d'acquisition amélioration, de construction de logements PLUS ou PLAI identifiées dans les protocoles de préfiguration des projets de renouvellement urbain ou les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain, signées par l'ANRU, sont éligibles au titre de conventions spécifiques.

### **C.4 - ACCOMPAGNEMENT DE L'OPERATEUR DEPARTEMENTAL**

Dans le cadre d'une convention spécifique Drôme Aménagement Habitat bénéficie d'aides complémentaires concernant :

- la réhabilitation thermique d'une centaine de logements par an appartenant au parc ancien, et les travaux de résidentialisation et d'aménagements d'usage pour une enveloppe financière annuelle de 500 000 €.
- l'aide à la production de logements PLUS. L'enveloppe financière annuelle est de 1 200 000 M€. La programmation annuelle attendue est de 110 à 150 logements PLUS.

### **C.5 – LES MODALITES D'ATTRIBUTION ET DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS**

#### **C.5.1 - MODALITES DE PRISE EN COMPTE**

Les dossiers seront instruits au fur et à mesure de leur présentation au Service Habitat et Urbanisme du Département.

Ils seront soumis à la Commission permanente, sous réserve qu'ils soient complets, dans la limite des enveloppes annuelles votées par l'Assemblée départementale. La priorité sera donnée aux opérations ayant reçu l'agrément de l'État dans l'année. Les dossiers non retenus ne seront pas reportés sur l'année n+1.

#### **C.5.2 – DUREE DE VALIDITE DES SUBVENTIONS**

Par dérogation au règlement financier général, la durée de validité des subventions concernant le logement, parc public, est portée à 3 ans, ceci en raison de la complexité des opérations et du nombre de recours contentieux qui concernent la construction.

Les subventions pourront être prorogées une première fois par la Commission permanente, à l'issue de la période de validité.

A titre exceptionnel, une seconde prorogation sera soumise, au cas par cas, à l'Assemblée départementale, sous réserve qu'une demande justifiée soit adressée au Département au cours du trimestre précédent la date de caducité.

#### **C.5.3 - MODALITES DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS**

Les subventions seront réglées selon les conditions suivantes :

- un premier acompte de 40 % au démarrage de l'opération (ordre de service ou lettre de commande)
- des acomptes successifs au vu d'un état récapitulatif des dépenses payées, signé en original par le maître d'ouvrage
- ces acomptes ne pourront excéder 80 % de la subvention attribuée
- le solde sera versé au vu d'une attestation d'achèvement ou de mise en service, certifiant une réalisation conforme à l'opération subventionnée et d'un état récapitulatif des dépenses payées, signé en original par le maître d'ouvrage. Au terme, l'opérateur fournira le décompte définitif de l'opération.

Pour les subventions « adaptation du parc public », « cœurs de village » et « veille bienveillante », le paiement du solde nécessitera l'attribution des logements aidés dans la base ADALOGIS.

Envoyé en préfecture le 28/04/2020  
Reçu en préfecture le 28/04/2020  
Affiché le 04/05/2020  
ID : 026-222600017-20200427-CP20200427\_24-DE

### **Remarques préalables**

Concernant l'investissement, les aides du Département aux propriétaires privés (occupants ou bailleurs) viennent en complément de celles attribuées par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui assure l'instruction des dossiers en amont. Ces aides ne sont pas attribuées dans le cadre d'une instruction autonome du Département et doivent être conformes aux règles de l'Anah. Elles pourront donc être amenées à évoluer en fonction de règles de l'Anah.

Certains dossiers portent sur des travaux de moindre ampleur qui génèrent des subventions d'un montant très faible. Afin de concentrer les enveloppes sur des aides ayant un véritable effet levier et de limiter les coûts de gestion, **aucune subvention inférieure à 200 € ne sera attribuée.**

**Par ailleurs, le montant total des subventions ne pourra être supérieur au montant total des travaux.**

**Obligation d'intervention d'un opérateur : seuls les projets présentés par un opérateur, sur des communes couvertes par une opération programmée définie par l'Anah ou un contrat d'animation seront retenus par le Département.**

### **A - LES AIDES AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS**

L'aide au parc locatif privé du Département a vocation à favoriser la création d'un parc à loyer abordable et charges maîtrisés, complémentaire au parc locatif social public.

Ce parc a notamment vocation à être présent dans des périmètres où les bailleurs sociaux publics sont difficilement mobilisables malgré un besoin de logements locatifs repéré. Il représente une alternative à l'offre publique.

**Seuls sont aidés les propriétaires ayant signé une convention à loyer maîtrisé (social ou très social) avec l'Anah.**

Pour le parc locatif, considérant les priorités retenues par l'Anah, le Département retient les axes suivants :

- Accompagnement de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, en cohérence avec le PDALHPD et création d'un parc locatif privé de qualité,
- Accompagnement de la réhabilitation pour améliorer la performance énergétique et la maîtrise des charges,
- Accompagnement des logements conventionnés en loyer très social qui sont un axe fort du PDALHPD,
- Financement de l'accessibilité des logements locatifs privés en complément d'une réhabilitation faite au titre d'un des points mentionnés ci dessus. Ce financement est conditionné par l'inscription des logements au fichier départemental ADALOGIS.

#### **A.1 - DISPOSITIF POUR LE PARC PRIVÉ CONVENTIONNÉ SOCIAL**

Les aides départementales sont forfaitaires, par logement, et modulées selon les zones géographiques de tension, zones dites A/B/C. Le classement des communes est défini par un arrêté ministériel.

Les travaux aidés par le Département sont ceux financés par l'Anah au titre de :

- travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ;
- travaux d'amélioration relatifs à la sécurité et à la salubrité de l'habitat ;
- travaux relatifs à l'amélioration des performances énergétiques.

Si les travaux bénéficient d'une prime Habiter-Mieux (HM) de l'Etat au titre de la performance énergétique du logement (programme « Habiter Mieux », volet bailleurs), l'aide du Département peut être également complétée.

De plus, si des travaux permettant l'accessibilité des personnes handicapées sont également réalisés, une aide complémentaire du Département pourra être attribuée.

#### A.1.1 - TRAVAUX LOURDS POUR RÉHABILITER UN LOGEMENT INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ

Ce sont des travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante. Les aides aux projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé peuvent être sollicitées dans les cas suivants :

- Si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.
- Si un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante (ce rapport est établi sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat de l'Anah).

Dans le cadre de ces travaux, les aides du Département sont les suivantes :

Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Subvention travaux		Complément HM		Prime accessibilité
	Zone C	Zone B2	Zone C	Zone B2	
	2 000 €	2 000 € si aides complémentaires collectivités locales	2 000 €	2 000 € si aides complémentaires collectivités locales	
					2 500 €

#### A.1.2 - TRAVAUX D'AMÉLIORATION RELATIFS À LA SÉCURITÉ ET À LA SALUBRITÉ DE L'HABITAT

Ces travaux doivent permettre de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds, ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou liée au risque saturnin.

Dans le cadre de ces travaux, les aides par logement du Département sont les suivantes (idem A.1.1) :

Travaux d'amélioration relatifs à la sécurité et à la salubrité de l'habitat	Subvention travaux		Complément HM		Prime accessibilité
	Zone C	Zone B2	Zone C	Zone B2	
	2 000 €	2 000 € si aides complémentaires collectivités locales	2 000 €	2 000 € si aides complémentaires collectivités locales	
					2 500 €

### A.1.3 - TRAVAUX RELATIFS À L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUES

Envoyé en préfecture le 28/04/2020

Reçu en préfecture le 28/04/2020

Affiché le 04/05/2020

ID : 026-222600017-20200427-CP20200427\_24-DE

Il s'agit de travaux d'économies d'énergie réalisés dans un logement ou sur un bâtiment en bon état et permettant de rendre le projet éligible à l'aide complémentaire du programme « Habiter Mieux ». Le bon état du logement ou du bâtiment doit être attesté par la production d'un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de dégradation de l'habitat de l'Anah. Le projet doit permettre d'améliorer les performances énergétiques d'au moins 35 %.

Travaux relatifs à l'amélioration des performances énergétiques	Complément HM		Prime accessibilité
	Zone C	Zone B2	
	2 000 €	2 000 € si aides complémentaires collectivités locales	2 500 €

### A.2 - DISPOSITIF POUR LE PARC PRIVÉ CONVENTIONNÉ TRÈS SOCIAL

Ce financement intervient pour permettre le développement de l'offre nouvelle de logements conventionnés à loyers très sociaux. **Les logements en cours de convention ne sont donc pas éligibles.** Par exception à cette règle, les logements très sociaux associatifs conventionnés depuis plus de 15 ans pourront être aidés sous réserve d'une nouvelle convention très sociale après travaux.

Sont éligibles tous les travaux de réhabilitation concernant des logements conventionnés très sociaux, quel que soit leur état de dégradation.

En ce qui concerne les logements conventionnés par des associations, l'aide portera sur un maximum de 15 logements par an.

L'aide du Département se présente sous la forme d'un taux de subvention appliqué à un montant subventionnable retenu par l'ANAH et qui peut être différent du montant total du projet.

Enfin, si des travaux permettant l'accessibilité des personnes handicapées sont également réalisés, une prime complémentaire du Département pourra être attribuée.

Taux de subvention	Logements conventionnés par des associations	Logements conventionnés par des particuliers	Prime complémentaire accessibilité
	10 %	20 %	2 500 €

### A.3 – CAS PARTICULIER DES OPERATIONS PROGRAMMEES (OPAH OU PIG PORTES PAR UN EPCI)

Les opérations identifiées dans les Programmes d'Intérêt Général (PIG) ou Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sont éligibles au titre de conventions spécifiques.

L'aide aux propriétaires occupants concerne des publics souvent âgés et dont les ressources permettent très difficilement de faire face aux besoins de travaux d'amélioration de leur habitat.

Au-delà des simples préoccupations de santé publique et de solidarité, le maintien à domicile de ces ménages dans des conditions correctes représente un triple enjeu pour le Département :

- en cas de difficultés pour faire face à leur facture énergétique, ces ménages sollicitent le Fonds Unique Logement et Habitat (FULH) ;
- si le logement est trop dégradé, le ménage peut devenir demandeur de logement locatif social, alors même qu'il est propriétaire d'un logement ;
- le maintien à domicile des personnes âgées évite ou diffère la demande d'hébergement en structure collective.

Deux catégories de ménages sont éligibles aux aides de l'Anah pour le financement de travaux :

- Ménages aux ressources « très modestes »
- Ménages aux ressources « modestes »

Pour intervenir auprès de ces ménages, le Département retient **4** axes d'intervention :

- Lutte contre l'insalubrité des logements des propriétaires occupants très modestes.
- Lutte contre la précarité énergétique pour les propriétaires occupants modestes et très modestes
- **Adaptation du logement de propriétaires occupants âgés, modestes et très modestes, à la perte d'autonomie**
- **Aide aux** travaux divers des propriétaires occupants très modestes.

### **B.1 - TRAVAUX LOURDS POUR RÉHABILITER UN LOGEMENT INSALUBRE**

Travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave.

Les aides aux projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne peuvent être sollicitées dans les cas suivants :

- si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- si un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié certifie l'existence d'une situation d'insalubrité (ce rapport est établi sur la base de la grille d'évaluation l'insalubrité).

**A noter que les travaux lourds qui visent à résoudre les situations de très grande dégradation sont aidés au titre des « travaux divers ».**

~~De plus, si ces travaux bénéficient d'une Aide de Solidarité Éco l'Anah au titre de la performance énergétique du logement (programme « Habiter Mieux », volet occupants), l'aide du Département peut être également complétée. Pour pouvoir bénéficier de l'ASE, il est nécessaire que les travaux garantissent une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 25 %.~~

L'aide du Département se présente sous la forme d'un taux de subvention appliqué à un montant subventionnable retenu par l'ANAH et qui peut être différent du montant total du projet.

Dans le cadre de ces travaux, les aides par logement du Département sont les suivantes :

Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne	Taux de subvention		<del>Complément à la prime ASE</del>	
	Très modestes	Modestes	<del>Très modestes</del>	<del>Modestes</del>
	20 % des travaux + honoraires	-	<del>500 €</del>	<del>250 €</del>

~~De plus, si ces travaux bénéficient d'une prime Habiter-Mieux (HM) de l'État et l'Anah au titre de la performance énergétique du logement (programme « Habiter Mieux », volet occupants), l'aide du Département peut être également complétée. Pour pouvoir bénéficier de la prime Habiter-Mieux, il est nécessaire que les travaux garantissent une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 25 %.~~

## B.2 - TRAVAUX DE LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE (PROGRAMME "HABITER - MIEUX")

Ces aides sont accordées dans le cadre du Contrat Local d'Engagement (CLE) - Dispositif " Habiter Mieux ", signé entre le Département et l'Etat.

Il s'agit de travaux permettant d'améliorer les performances énergétiques du logement ou du bâtiment d'au moins 25 %. Pour pouvoir bénéficier de l'aide, le propriétaire doit bénéficier de l'accompagnement d'un opérateur spécialisé.

Dans le cadre de ces travaux, les aides par logement du Département sont les suivantes :

Travaux de lutte contre la précarité énergétique	Complément à la prime HM	
	Très modestes	Modestes
	500 €	250 €

~~Ces aides peuvent venir compléter les autres travaux pour les propriétaires occupants, si ceux-ci bénéficient des aides de l'État et l'Anah au titre de la performance énergétique du logement.~~

## B.3 - TRAVAUX POUR L'AUTONOMIE DE LA PERSONNE

~~Ils doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de perte d'autonomie liée au vieillissement. Les dossiers instruits au titre de la MDA au titre du handicap, n'entrent pas dans ce dispositif. Seuls les dossiers~~



présentant une évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso par le Département. Ces aides sont complémentaires aux aides de retraite, et d'éventuels autres financeurs comme les EPCI.

Travaux pour l'autonomie de la personne	Taux de subvention	
	Très modestes	Modestes
	30 % du reste à charge HT après subvention – aide plancher de 300 €	20 % du reste à charge HT après subvention – aide plancher de 200 €

De plus, si ces travaux bénéficient d'une prime Habiter-Mieux (HM) de l'État et l'Anah au titre de la performance énergétique du logement (programme « Habiter Mieux », volet occupants), l'aide du Département peut être également complétée.

#### B.4 - TRAVAUX DIVERS

Ce dispositif permet de financer tous les travaux d'un montant plus faible et/ou qui n'entrent pas dans les ~~deux trois~~ catégories précédentes ~~et notamment le maintien à domicile des personnes âgées.~~

**Seuls sont éligibles les dossiers de propriétaires occupants aux ressources très modestes.**

Dans ce cadre, les aides du Département concernent les travaux suivants :

- Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé : il s'agit de travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat de dégradation très importante. La situation de très grande dégradation est certifiée par un rapport d'un professionnel, rapport établi sur la base de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat de l'Anah.
- Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat : ils doivent permettre de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds, ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou liée au risque saturnin.
- Travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif : à titre exceptionnel.
- ~~Travaux pour l'autonomie de la personne : ils doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de perte d'autonomie liée au vieillissement. Les dossiers instruits au titre de la MDPH n'entrent pas dans ce dispositif. Seuls les dossiers présentant une évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressource seront retenus par le Département.~~

L'aide départementale s'élève à 5 % du montant subventionnable HT des travaux.

De plus, si ces travaux bénéficient d'une prime Habiter-Mieux (HM) de l'État et l'Anah au titre de la performance énergétique du logement (programme « Habiter Mieux », volet occupants), l'aide du Département peut être également complétée.

**A - AIDE POUR L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT HLM****Exonération de taxe de publicité foncière et de droits d'enregistrement lors de cessions de logements réalisées par les Organismes d'Habitation à Loyer Modéré et par les Sociétés d'Économie Mixte**

Afin d'encourager les ventes de logements HLM qui permettent aux locataires drômois à revenu modeste d'accéder à la propriété et aux opérateurs de dégager des fonds propres, contribuant ainsi à la poursuite de la construction de logements sociaux sur le territoire de la Drôme, le Conseil départemental de la Drôme applique cette exonération depuis de nombreuses années.

L'article 1594 G du Code Général des Impôts autorise le Conseil départemental à exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement, les cessions de logements réalisées par les organismes d'habitation à loyer modéré ou par les sociétés d'économie mixte à condition que la mutation entre dans le champ d'application de l'article 61 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. L'exonération doit être mentionnée dans l'acte de vente.

**B - AIDE POUR L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT ANCIEN AVEC TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE**

Cette aide vise à réinvestir des logements privés anciens vacants, nécessitant des travaux d'économies d'énergie, en prenant en charge une partie des travaux d'économie d'énergie afin de faire en sorte que le logement ancien arrive au même niveau de performance énergétique que le neuf.

Il s'agit d'une subvention qui vient compléter les aides de l'Anah et de l'Etat dans le cadre du programme « habiter mieux ».

**a. Eligibilité****1. Conditions liées aux ménages**

Le ménage doit disposer de ressources (revenus fiscaux de référence de l'année N-2) inférieures aux plafonds de ressources permettant de bénéficier des aides de l'Anah :

Plafonds de ressources hors Ile de France au 1/1/2017		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 360	18 409
2	21 001	26 923
3	25 257	32 377
4	29 506	37 826
5	33 774	43 297
Par personne supplémentaire	+ 4 257	+ 5 454

Le ménage ne doit pas avoir bénéficié d'un PTZ (Prêt à Taux Zéro pour l'accession à la propriété) dans les cinq dernières années.

Envoyé en préfecture le 28/04/2020  
Reçu en préfecture le 28/04/2020  
Affiché le 04/05/2020  
ID : 026-222600017-20200427-CP20200427\_24-DE

## **2. Conditions liées au logement**

- Les travaux ne concernent pas la décoration du logement. Ils ne sont pas assimilables à une construction neuve, ni à un agrandissement.
- Le montant minimum des travaux est de 1 500 €.
- A minima, les travaux doivent permettre de faire baisser la consommation énergétique d'au moins 25 % pour pouvoir bénéficier des aides de l'Anah et de l'Etat.
- Les travaux doivent permettre d'atteindre une étiquette énergétique C en centres anciens et centres bourgs, et B ailleurs pour bénéficier de l'aide à l'accession du Département. Si cette étiquette n'est pas atteinte, le ménage bénéficiera du complément Habiter-Mieux du Département (250 ou 500 € suivant qu'il soit modeste ou très modeste).
- Les travaux doivent être inclus dans le projet d'acquisition, et réalisés au plus tard un an après l'acquisition.

### **b. Montant de l'aide**

L'aide sera de 5 000 € dans les centres anciens ou centres bourgs, et à 2 500 € sur les autres territoires, plafonnée à 50 % du restant à charge après subventions.

Les centres anciens et centres bourgs sont définis comme suit :

- D'une part, ils sont situés dans les communes qui sont ou font partie d'une unité urbaine : communes ou ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants, ou des communes rurales de plus de 2 000 habitants. Dans la Drôme, cela concerne 66 communes (voir annexe 4).
- D'autre part, dans ces communes, est retenue au sein de la zone urbaine dans les derniers documents d'urbanisme, celle qui correspond au centre ancien ou bourg. Par convention, cette zone porte régulièrement le nom de zone « UA ».

L'aide sera versée soit en une fois après réalisation des travaux, soit en 2 fois, 50 % dès l'adoption par la Commission permanente, afin de constituer un apport, et 50 % au solde.

### **c. Clause anti-spéculative**

Il faudra habiter le logement en tant que résidence principale pendant au moins 6 ans après la fin des travaux.

### **d. Autres conditions**

Le ménage acquéreur devra avoir un taux d'effort maximum de 33 %.

L'apport personnel du ménage ne devra pas dépasser 30 % du montant total de l'opération.

Le ménage devra bénéficier de l'accompagnement d'un opérateur dans le cadre des travaux. Le projet d'acquisition avec travaux devra être validé en amont.

## SUBVENTIONS D'ÉTUDES DES PLH, DIAGNOSTICS ETUDES PRÉOPÉRATIONNELLES

Le Département souhaite encourager les EPCI à se doter de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), documents stratégiques de programmation qui incluent l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Pour ce faire, le Département finance les études d'élaboration de PLH. Le financement du suivi et du renouvellement des PLH adoptés est exclu. De plus, les collectivités ayant déjà bénéficié d'un financement ne sont pas éligibles pour le même objet.

De plus, le Département participe au financement des diagnostics habitat portés par un EPCI et des études pré-opérationnelles.

Dispositifs	Financement
Étude PLH (hors suivi)	20 % coût HT plafonné à 3 000€ de subvention/an
Études « diagnostic habitat » intercommunales – Etudes pré-opérationnelles	50 % coût HT plafonné à 7 500 € de subvention/an

## **Annexe 1**

### **Critères de reconnaissance de la qualification**

#### **“ Cœur de quartier-Cœur de village ” d’une opération de logement social**

#### **Objectif**

Maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées dans des logements adaptés, situés à proximité des commerces, des transports et des services.

#### **Opération**

Réalisation de logements adaptés pour les personnes âgées et les personnes handicapées, soit en construction neuve, soit dans le parc ancien en acquisition amélioration.

Par souci de mixité intergénérationnelle, le nombre de logements adaptés ne devra pas dépasser 50 % du nombre total de logements de l’opération concernée. Ce taux pourra être apprécié au regard d’une opération immobilière globale, comportant à la fois un volet locatif social et un volet accession à la propriété, à condition que le futur aménagement favorise réellement cette mixité. Le programme pourra éventuellement comporter différentes tranches de travaux réparties sur plusieurs exercices budgétaires.

Le taux sera également apprécié en fonction de la taille de l’opération. Il est notamment indispensable d’attirer l’attention des opérateurs sur le risque de requalification du programme en foyer personnes âgées. Les opérations doivent impérativement rester dans le champ du logement.

Les logements adaptés doivent rester utilisables par tous les publics du logement social et doivent être inscrits dans le fichier du dispositif ADALOGIS.

#### **Bénéficiaires**

Opérateurs logement social dont le siège est situé en Drôme-Ardèche ayant conventionné avec le Département, associations agréées par l’État pour la maîtrise d’ouvrage, communes et EPCI.

#### **Zone éligible**

Ensemble du département.

#### **Critères qualitatifs**

La reconnaissance du caractère “ Cœur de quartier - Cœur de village ” pour les nouveaux logements est validée par la Direction des Solidarités du Département de la Drôme selon les principes suivants :

- Au vu de l’évaluation des besoins sur la commune et les communes environnantes,
- Avec une implantation en centre-bourg ou dans un quartier garantissant la proximité et l’accessibilité :
  - Des commerces,
  - Des services de santé (médecins, kinésithérapeutes, infirmières...),
  - Des services d’animation (locaux associatifs...),
  - Des transports publics (pour les cœurs de quartier),
- Permettant un suivi social par la Direction des Solidarités
- Possibilité de services à domicile (repas, aide ménagère, service téléalarme...),
- A vocation mixte PA/PH et autres publics,
- Avec une mixité intergénérationnelle,
- Environnement adapté aux personnes âgées (sécurité, bruit, espaces verts...).

#### **Équipements spécifiques obligatoires**

- Les logements devront respecter les dispositions de la loi Handicap du 11 février 2005 et notamment les volets “ accessibilité ” des bâtiments d’habitation.

- Ils devront, en outre, comporter au minimum les équipements suivants :
  - Mains courantes,
  - Receveur douche extra plat et revêtement sol antidérapant en salle de bain,
  - WC suspendus,
  - Interphone – vidéophone,
  - Motorisation des volets roulants.

Une attention particulière sera apportée à l'application par les bailleurs de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R.111-18 à R.111-18-7 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation, et ce, notamment sur les cheminements extérieurs, les circulations intérieures et les systèmes d'ouverture des portes d'immeuble.

### **Constitution du dossier**

Chaque dossier devra comporter :

- Une note de présentation qui détaillera :
  - Le contexte du projet (besoins de la commune, environnement, projets d'aménagement de la commune liés à l'accessibilité...),
  - La présentation de l'opération proprement dite (mesures architecturales, environnementales..),
  - La prise en compte de l'accessibilité pour les cheminements extérieurs, les circulations intérieures et les systèmes d'ouverture des portes d'immeuble,
- Les plans des appartements adaptés et leur implantation dans l'immeuble,
- Un plan détaillé de la situation des commerces, transports et services (avec indication des distances),
- Un document attestant la présence des équipements obligatoires,
- Une annexe financière précisant notamment le montant et le financement du projet ainsi que les surfaces des logements adaptés.

## Annexe 2 :

### « Entre domicile et établissement »

#### Référentiel de la veille bienveillante

Les personnes âgées souhaitent rester autonomes à domicile le plus longtemps possible. Mais cette attente est parfois rendue difficile par les caractéristiques de leur habitation, qu'il est impossible (pour des motifs financiers ou techniques) d'adapter à l'entrée dans la dépendance. C'est pour éviter des entrées prématurées en EHPAD en favorisant un maintien à domicile dans des conditions parfaitement adaptées et sécurisées que le Département a lancé le projet « entre domicile et établissement ».

Ce projet se fonde sur deux outils :

- des logements locatifs sociaux accessibles à des personnes aux ressources modestes, dans le cadre de programmes d'une dizaine à une vingtaine de logements en fonction du territoire concerné ;
- un ensemble de services individuels et collectifs offerts aux locataires, dénommés « veille bienveillante ».

Le présent référentiel constitue un cadre global susceptible d'être adapté à la diversité des projets émergeant sur les territoires drômois.

Avant de s'inscrire dans le cadre du référentiel « veille bienveillante », un projet doit être précédé d'une étude quantitative et qualitative des besoins et d'une analyse de l'environnement des personnes âgées sur le territoire, notamment au regard des services qui leur sont accessibles (services d'aide à domicile, portage de repas, services de soins infirmiers, médecins) et du tissu associatif local.

En effet, les projets « veille bienveillante » nécessitent, pour être viables, que l'ensemble des logements construits soient occupés et que les locataires disposent à proximité de l'ensemble des services susceptibles d'intervenir à leur domicile en cas de besoin et de leur proposer des activités sociales.

### I – LE PUBLIC DE LA VEILLE BIENVEILLANTE

Pour l'accès au logement :

- ⇒ Personnes âgées évaluées en GIR 3 à 5, disposant d'une autonomie suffisante et ne nécessitant pas de médicalisation ;
- ⇒ Personnes handicapées autonomes ;
- ⇒ Ressources permettant l'accès au logement social ;
- ⇒ Couples ou personnes seules ;
- ⇒ Personnes dont le logement actuel n'est plus adapté à la perte d'autonomie et n'est pas adaptable pour des motifs techniques ou faute de ressources suffisantes.

Pour les services collectifs : Les services offerts aux personnes résidant dans les logements relevant du projet « entre domicile et établissement » sont également accessibles :

- ⇒ aux personnes âgées de la commune ou du bassin de vie,
- ⇒ aux résidents des autres établissements médico-sociaux du bassin de vie.



## II – LES SERVICES INCLUS DANS LA VEILLE BIENVEILLANTE

La « veille bienveillante » recouvre un ensemble de services permettant le bien-être du locataire dans son logement au titre de sa santé, de sa sécurité et de sa vie sociale.

### 1. Dans le cadre du programme immobilier

Au sein du logement les équipements adaptés (outils connectés et domotique) sont prévus par l'opérateur immobilier pour sécuriser la résidence de la personne vulnérable.

Des équipements collectifs de type salle commune (permettant d'accueillir des temps d'animation ou de convivialité), jardin collectif, local à usage de buanderie collective, peuvent être inscrits dans le programme immobilier, à l'exclusion de cuisine collective (des repas ponctuels collectifs sont possibles dans une optique de convivialité, mais s'ils ne sont pas livrés en liaison chaude, leur préparation s'effectue dans les domiciles individuels). Dans tous les programmes, un bureau d'une surface d'environ 10 m<sup>2</sup> est prévu pour l'hôtesse : lorsque l'ensemble immobilier bénéficie d'une salle commune, cette salle peut être utilisée par l'hôtesse comme bureau.

### 2. Les services aux personnes

La veille bienveillante doit permettre une vie sociale en créant tant des liens collectifs que des liens individuels. Au sein de l'ensemble immobilier, la veille bienveillante peut être assurée par divers intervenants :

- une « hôtesse », présente quotidiennement au sein de l'ensemble immobilier,
- les CCAS et associations locales : il s'agit là d'une contrepartie à l'aide financière complémentaire à l'investissement que peut apporter le Département à ces projets, qui permet de garantir leur bonne intégration dans l'environnement local.

En fonction de sa situation, de ses besoins et de ses goûts, le locataire peut recourir à tout ou partie de l'offre de veille bienveillante, et ce de façon évolutive dans le temps. Mais quel que soit son choix, il participe au financement du poste d'hôtesse.

L'entretien du logement est exclu de la veille bienveillante, car il relève du champ de l'aide à domicile nécessaire à chaque personne selon ses besoins et ses ressources.

## III – MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE DE LA VEILLE BIENVEILLANTE

Afin de préserver ou favoriser le lien social, **des animations collectives** proposées par le CCAS ou des associations locales, sans financement au titre de la veille bienveillante, peuvent avoir lieu dans la salle conviviale d'activités prévue dans le complexe immobilier, ou dans tout autre lieu accessible aux personnes âgées en proximité de leur logement (salle municipale ou associative). L'hôtesse assure la diffusion de l'information aux locataires et facilite leur participation. La question de l'ouverture des activités réalisées dans la salle collective aux autres personnes âgées de la commune doit être examinée conjointement avec la commune pour une optimisation des locaux.

**La partie individuelle de la veille bienveillante** est assurée par l'hôtesse, mais aussi par le CCAS et les associations locales. Cette action individuelle ne relève pas des dépenses potentiellement prises en charge au titre de la dépendance. Elle a pour objectif de prévenir l'isolement des locataires. Ainsi, les services de veille bienveillante incluront notamment :

- visites à la personne à des fins de sociabilité au rythme convenu avec elle ;
- liaisons avec la famille ;
- appui à l'utilisation des outils numériques et des NTIC ;
- aide aux démarches simples (compréhension des courriers, orientation vers le bon interlocuteur)...

## IV – FINANCEMENT

Au-delà du financement de l'investissement que le Département bonifie pour tenir compte des équipements spécifiques, il convient de prévoir celui du service proprement dit.

L'hôtesse est salariée par un service d'aide à domicile bénéficiant de l'autorisation du Département. L'employeur facture aux résidents le montant du salaire de l'hôtesse, sur la base d'1 ETP pour un ensemble de 15 à 20 logements, et 0,5 ETP pour un ensemble de moins de 15 logements.

La veille bienveillante dans tous ses aspects est couverte par un forfait d'un montant maximum de 150 €.

Les interventions liées à la dépendance restent couvertes, en fonction des situations, par l'APA, la PCH, les aides des caisses de retraite et mutuelles.

Dans ce cadre, le service employeur de l'hôtesse peut proposer aux locataires qui le souhaitent des interventions d'aide à domicile : il s'assurera dans ce cas que ces interventions bénéficient d'une souplesse particulière, notamment au regard de leur durée, qui peut être aisément adaptée aux besoins des personnes puisque l'intervenant est sur place. En cas d'intervention auprès d'un nombre significatif de locataires, des modalités expérimentales de financement au titre de l'APA ou de la PCH pourront être examinées avec les services du Département.

**Annexe 3 : liste des communes rurales de moins de 2 000 habitants**

Définition INSEE : sont considérées comme **rurales** les communes sans

coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) de 2 000 habitants, et celles dont moins de la moitié de la population municipale est dans une zone de bâti continu.

Remarque : ces seuils, 200 mètres pour la continuité du bâti et 2 000 habitants pour la population des zones bâties, résultent de recommandations adoptées au niveau international.

SOLAURE-EN-DIOIS	LE CHAFFAL	EYMEUX
ALBON	CHALANCON	EYROLES
ALEYRAC	LE CHALON	EYZAHUT
ALLAN	CHAMALOC	FAY-LE-CLOS
AMBONIL	CHAMARET	FELINES-SUR-RIMANDOULE
ARNAYON	CHANOS-CURSON	FERRASSIERES
ARPAVON	CHANTEMERLE-LES-BLES	VAL-MARAVEL
ARTHEMONAY	CHANTEMERLE-LES-GRIGNAN	FRANCILLON-SUR-ROUBION
AUBENASSON	LA CHAPELLE-EN-VERCORS	LA GARDE-ADHEMAR
AUBRES	LA CHARCE	GEYSSANS
AUCELON	CHARENS	GIGORS-ET-LOZERON
AULAN	CHARMES-SUR-L'HERBASSE	GLANDAGE
AUREL	CHAROLS	LE GRAND-SERRE
LA REPARA-AURIPLES	CHARPEY	GRANE
AUTICHAMP	CHASTEL-ARNAUD	LES GRANGES-GONTARDES
BALLONS	CHATEAUDOUBLE	GRIGNAN
BARBIERES	CHATEAUNEUF-DE-BORDETTE	GUMIANE
BARCELONNE	CHATEAUNEUF-DE-GALAURE	HAUTERIVES
BARNAVE	CHATILLON-EN-DIOIS	HOSTUN
BARRET-DE-LIOURE	CHATILLON-SAINT-JEAN	IZON-LA-BRUISSE
BARSAC	CHAUDEBONNE	JONCHERES
BATHERNAY	LA CHAUDIERE	LABOREL
LA BATIE-DES-FONDS	CHAUVAC-LAUX MONTAUX	LACHAU
LA BATIE-ROLLAND	CHAVANNES	LAPEYROUSE-MORNAY
LA BAUME-CORNILLANE	CLANSAYES	LARNAGE
LA BAUME-DE-TRANSIT	CLAVEYSON	LA LAUPIE
LA BAUME-D'HOSTUN	CLEON-D'ANDRAN	LAVAL-D'AIX
BEAUFORT-SUR-GERVANNE	COBONNE	LEMPES
BEAUMONT-EN-DIOIS	COLONZELLE	LENS-LESTANG
BEAUMONT-MONTEUX	COMBOVIN	LEONCEL
BEAUREGARD-BARET	COMPS	LESCHE-S-EN-DIOIS
BEAURIERES	CONDILLAC	LUC-EN-DIOIS
BEAUVOISIN	CONDORCET	LUS-LA-CROIX-HAUTE
LA BEGUDE-DE-MAZENC	CORNILLAC	MANAS
BELLECOMBE-TARENDOL	CORNILLON-SUR-L'OULE	MANTHES
BELLEGARDE-EN-DIOIS	LA COUCOURDE	MARCHES
BENIVAY-OLLON	CREPOL	MARGES
BESAYES	CRUPIES	MARIGNAC-EN-DIOIS
BESIGNAN	CURNIER	MARSANNE
BEZAUDUN-SUR-BINE	DIVAJEU	MARSAZ
BONLIEU-SUR-ROUBION	ECHEVIS	MENGLON
BOUCHET	EPINOUE	MERINDOL-LES-OLIVIERES
BOULC	EROME	MEVOUILLON
BOURDEAUX	ESPELUCHE	MIRABEL-AUX-BARONNIES
BOUVANTE	ESPENEL	MIRIBEL
BOUVIERES	ESTABLET	MIRMANDE
BREN	EYGALAYES	MISCON
BRETTE	EYGALIERS	MOLLANS-SUR-OUVEZE
CHABRILLAN	EYGLUY-ESCOULIN	MONTAUBAN-SUR-L'OUVEZE
MONTAULIEU	RIMON-ET-SAVEL	SAULCE-SUR-RHONE
MONTBRISON	RIOMS	SAVASSE

MONTBRUN-LES-BAINS  
MONTCHENU  
MONTCLAR-SUR-GERVANNE  
MONTFERRAND-LA-FARE  
MONTFROC  
MONTGUERS  
MONTJOUX

MONTJOYER  
MONTLAUR-EN-DIOIS  
MONTMAUR-EN-DIOIS  
MONTMIRAL  
MONTISON  
MONTREAL-LES-SOURCES  
MONTRIGAUD  
MONTSEGUR-SUR-LAUZON  
MONTVENDRE  
MORAS-EN-VALLOIRE  
MORNANS  
LA MOTTE-CHALANCON  
LA MOTTE-DE-GALAURE  
LA MOTTE-FANJAS  
MUREILS  
OMBLEZE  
ORCINAS  
OURCHES  
PARNANS  
LE PEGUE  
PELONNE  
PENNES-LE-SEC  
LA PENNE-SUR-L'OUVEZE  
PEYRUS  
PIEGON  
PIERRELONGUE  
LES PILLES  
PLAISANS  
PLAN-DE-BAIX  
LE POET-CELARD

LE POET-EN-PERCIP  
LE POET-SIGILLAT  
POMMEROL  
PONET-ET-SAINT-AUBAN  
PONTAIX  
PONT-DE-BARRET  
PORTES-EN-VALDAINE  
POYOLS  
PRADELLE  
LES PRES  
PROPIAC  
PUYGIRON  
PUY-SAINT-MARTIN  
RATIERES  
REAUVILLE  
RECOUBEAU-JANSAC  
REILHANETTE  
REMUZAT

ROCHEBAUDIN  
ROCHEBRUNE  
ROCHECHINARD  
ROCHEFORT-EN-VALDAINE  
ROCHEFORT-SAMSON  
ROCHEFOURCHAT  
ROCHEGUDE  
ROCHE-SAINT-SECRET-  
BECONNE  
LA ROCHE-SUR-GRANE  
LA ROCHE-SUR-LE-BUIS  
LA ROCHETTE-DU-BUIS  
ROMEYER  
ROTTIER  
ROUSSAS  
ROUSSET-LES-VIGNES  
ROUSSIEUX  
ROYNAC  
SAHUNE  
SAILLANS  
SAINT-AGNAN-EN-VERCORS  
SAINT-ANDEOL  
SAINT-AUBAN-SUR-L'OUVEZE  
SAINT-AVIT  
SAINT-BARDOUX  
SAINT-BENOIT-EN-DIOIS  
SAINT-BONNET-DE-VALCLERIEUX  
SAINT-CHRISTOPHE-ET-LE-LARIS  
SAINT-CROIX  
SAINT-DIZIER-EN-DIOIS  
SAINT-EULALIE-EN-ROYANS  
SAINT-EUPHEMIE-SUR-OUVEZE  
SAINT-FERREOL-TRENTE-PAS  
SAINT-GERVAIS-SUR-ROUBION  
SAINT-JALLE  
SAINT-JULIEN-EN-QUINT  
SAINT-JULIEN-EN-VERCORS  
SAINT-LAURENT-D'ONAY  
SAINT-LAURENT-EN-ROYANS  
SAINT-MARTIN-D'AOUT  
SAINT-MARTIN-EN-VERCORS  
SAINT-MARTIN-LE-COLONEL  
SAINT-MAURICE-SUR-EYGUES  
SAINT-MAY  
SAINT-MICHEL-SUR-SAVASSE  
SAINT-NAZAIRE-EN-ROYANS  
SAINT-NAZAIRE-LE-DESERT  
SAINT-PANTALEON-LES-VIGNES  
SAINT-PAUL-LES-ROMANS  
SAINT-ROMAN  
SAINT-SAUVEUR-EN-DIOIS  
SAINT-SAUVEUR-GOUVERNEMENT  
SAINT-THOMAS-EN-ROYANS  
SALETTES  
SALLES-SOUS-BOIS  
SAOU

SEDERON  
SERVES-SUR-ROCHE  
SOLERIEUX  
SOUSPIERRE  
SOYANS  
SUZE  
TAULIGNAN  
TERSANNE  
TEYSSIERES  
LES TONILS  
LA TOUCHE  
LES TOURRETTES  
TRESCHENU-CREYERS  
TRIOIRS  
TRUINAS  
TULETTE  
VACHERES-EN-QUINT  
VALAURIE  
VALDROME  
VALOUSE  
VASSIEUX-EN-VERCORS  
VAUNAVEYS-LA-ROCHETTE  
VENTEROL  
VERCHENY  
VERCLAUSE  
VERCOIRAN  
VERONNE  
VERS-SUR-MEOUGE  
VESC  
VILLEBOIS-LES-PINS  
VILLEFRANCHE-LE-CHATEAU  
VILLEPERDRIX  
VINSOBRES  
VOLVENT  
GRANGES-LES-BEAUMONT  
GERVANS  
JAILLANS  
SAINT-VINCENT-LA-COMMANDERIE

## Annexe 4 : liste des communes rurales de plus de 2 000 (INSEE)

Envoyé en préfecture le 28/04/2020

Reçu en préfecture le 28/04/2020

Affiché le 04/05/2020

ID : 026-222600017-20200427-CP20200427\_24-DE

ALIXAN  
ALLEX  
ANCONE  
ANDANCETTE  
ANNEYRON  
AOUSTE-SUR-SYE  
BEAUMONT-LES-VALENCE  
BEAUSEMBLANT  
BEAUVALLON  
BOURG-DE-PEAGE  
BOURG-LES-VALENCE  
BUIS-LES-BARONNIES  
CHABEUIL  
CHATEAUNEUF-SUR-ISERE  
CHATEAUNEUF-DU-RHONE  
CHATUZANGE-LE-GOUBET  
CLERIEUX  
CLIOUSCLAT  
CREST  
CROZES-HERMITAGE  
DIE  
DIEULEFIT  
DONZERE  
ETOILE-SUR-RHONE  
EURRE  
GENISSIEUX  
LAVEYRON  
LIVRON-SUR-DROME  
LORIOLE-SUR-DROME  
MALATAVERNE  
MALISSARD  
MERCUROL-VEAUNES  
MIRABEL-ET-BLACONS  
MONTBOUCHER-SUR-JABRON  
MONTELEGER  
MONTELIER  
MONTELMAR  
MONTMEYRAN  
MOURS-SAINT-EUSEBE  
NYONS  
ORIOLE-EN-ROYANS  
PEYRINS  
PIEGROS-LA-CLASTRE  
PIERRELATTE  
LE POET-LAVAL  
PONSAS  
PONT-DE-L'ISERE  
PORTES-LES-VALENCE  
LA ROCHE-DE-GLUN  
ROMANS-SUR-ISERE  
SAINT-BARTHELEMY-DE-VALS  
SAINT-DONAT-SUR-L'HERBASSE  
SAINT-JEAN-EN-ROYANS

SAINT-MARCEL-LES-SAUZET  
SAINT-MARCEL-LES-VALENCE  
SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX  
SAINT-RAMBERT-D'ALBON  
SAINT-RESTITUT  
SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE  
SAINT-UZE  
SAINT-VALLIER  
SAUZET  
SUZE-LA-ROUSSE  
TAIN-L'HERMITAGE  
UPIE  
VALENCE