

10.4 Projet de délibération n° DEL-23-0214

Convention de délégation des aides à la pierre 2018-2023 - Habitat Public / Habitat Privé : adoption des avenants 2023 et validation du Programme d'Actions Territorial 2023

Exposé

Le 12 avril 2018, Toulouse Métropole a délibéré sur la reconduction de la délégation des aides à la pierre pour la période 2018-2023. La convention de délégation de compétence signée entre l'État et Toulouse Métropole le 14 juin 2018 précise les objectifs de production et les moyens financiers pour la durée de la convention. Un avenant annuel détaille les objectifs de l'année, ainsi que les enveloppes de crédits délégués par l'État et les crédits propres de Toulouse Métropole.

Les enveloppes déléguées par l'État pour l'année 2023 ont été communiquées lors du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 9 mars 2023. Cette enveloppe de crédits délégués est complétée avec le versement, par l'État à la Métropole, des pénalités SRU payées par les communes en déficit de logements sociaux. Ce versement SRU est mobilisé chaque année par la Métropole pour apporter des subventions d'équilibre aux opérateurs sociaux. En 2023, le montant du versement SRU sera défini en fonction de l'objectif légal SRU à atteindre. La publication du décret est attendue pour avril 2023.

I. Concernant l'habitat public :

A. Bilan 2022 de la production de logements sociaux

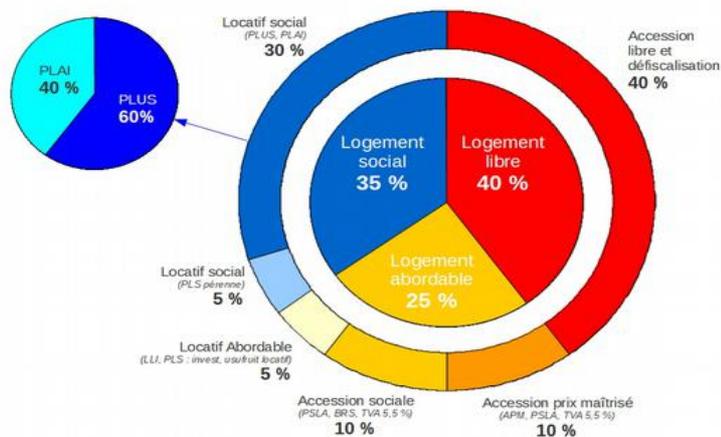
En 2022, 3 013 logements locatifs sociaux ont été financés sur le territoire de Toulouse Métropole, dont 350 au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine.

La programmation financière 2022 est composée d'une grande diversité de logements :

- 1 926 logements dits familiaux : 66,5 % de PLUS (logements bas loyers) et 43,5 % de PLAI (logements très bas loyer)
- 52 logements PLAI A, logements avec un accompagnement social adapté
- 387 PLAI structures, pour financer les résidences sociales
- 505 logements PLS dits familiaux, logements loyers minorés
- 143 logements agréments PLS étudiants, pour le financement de résidences étudiantes à bas loyers (CROUS ou HLM)

Cette programmation financière de 3 013 logements permet de dépasser l'objectif de production de logements sociaux rappelé dans le Pacte métropolitain de l'habitat (objectif de 2 450 logements locatifs sociaux, soit 35 % des 7 000 logements à construire chaque année). Elle est en conformité avec les objectifs globaux de diversité de Toulouse Métropole.

Toulouse Métropole a fixé aux opérateurs sociaux, via les contrats d'engagements 2021-2026, un objectif de production de 25 PLAI T5 ou plus afin de réduire la pression de la demande locative sociale sur cette gamme de logements. En 2022, 63 T5 PLAI ont été financés, permettant d'atteindre sur la période 2019-2022 la moyenne de 29 T5 PLAI par an.



Au total, l'État et Toulouse Métropole ont consacré respectivement 10,6M€ et 11M€ à cette programmation financière 2022.

B. Bilan 2022 de l'accèsion sociale à la propriété

Concernant l'accèsion à la propriété, il est rappelé que Toulouse Métropole soutient notamment 2 dispositifs définis comme « d'accèsion sociale à la propriété » : le Prêt Social Location Accession et le Bail Réel Solidaire. Ceux-ci viennent en complément, et non en substitution, de l'objectif de production de logements définis comme « locatifs sociaux » : les PLAI PLUS PLS.

En 2022, 226 logements ont bénéficié d'un agrément Prêt Social Location Accession et 25 d'un Bail Réel Solidaire (recensement des BRS indicatif, non exhaustif)

C. Bilan à mi-parcours des objectifs de production de logements spécifiques 2020-2026 :

- Plan « Logement d'abord » : objectif de 12 pensions de famille. A ce jour 9 pensions de familles sont financées ou livrées, 3 sont à l'étude.
- Dispositif en faveur du logement inclusif : objectif de 6 résidences inclusives. A ce jour 6 ont été financées ou livrées, 3 sont à l'étude.
- Dispositif en faveur des plus précaires : un nouveau centre d'hébergement a été financé (109 logements), ainsi qu'un nouveau centre d'accueil pour demandeurs d'asile (Résidence hôtelière à vocation sociale, d'intérêt général : 157 logements). Répondant à l'objectif que s'est fixé Toulouse Métropole.

D. Objectifs 2023 inscrits dans la délégation des aides à la pierre

En construction neuve et acquisition-amélioration, les objectifs sur la Métropole sont, en déclinaison du « Pacte métropolitain pour l'habitat » de :

- 1 019 logements à bas loyers - Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
- 730 logements à très bas loyers - Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI)
- 363 logements à loyers minorés - Prêt Locatif Social (PLS)
- Et au moins 350 logements en accèsion sociale (Prêt Social Location Accession : PSLA ou Bail Réel Solidaire : BRS).

Chaque année, une enveloppe spécifique de financements (PLAI St et PLAI A) est ajustée en fonction des projets de résidences dédiées en programmation sur Toulouse Métropole : pensions de famille, résidences jeunes actifs, résidences seniors, résidences étudiantes, résidences inclusives. Pour 2023, les volumes sont de l'ordre de 186 PLAI St, 98 PLAI A (inclus dans l'enveloppe de 730 PLAI), et 161 PLS étudiants /jeunes actifs.

Concernant les modalités financières 2023 :

- les montants unitaires de subvention de Toulouse Métropole redéfinis en 2022 sont maintenus. Ces subventions sont attribuées dans la limite des crédits disponibles, à savoir 11 M€ sur l'année 2023.

Tableau 1 – Financement du logement HLM dit « familial »

2023	Aide au logement PLAI Ressources	Aide au logement PLUS, PLS, LLI, Usufruit Locatif Social et résidence mobilité
Subvention de Toulouse Métropole (1)	11 000€ 20 000 € pour les très grands logements (T5 et +) 20 000 € pour les logements en acquisition-amélioration	0€

(1) Sous réserve du dépôt des dossiers complets avant le 30 octobre 2023

Tableau 2 – Financement du logement HLM en résidences dédiées

Cadre notamment du dispositif « Logement d'abord » et du programme « 1 station = 1 résidence » :

2023	Inclusion sociale en faveur des personnes les plus fragiles				
	Pension de famille, Logement d'abord	Logement avec accompagnement adapté en diffus (2)	Résidence sociale et Centre d'hébergement	Résidence d'intérêt général, accueil des demandeurs d'asile	Espaces collectifs de vivre ensemble
Subvention de Toulouse Métropole (1)	20 000 € par logement PLAI A	20 000 € par logement PLAI A	11 000 € par logement PLAI St	5 000 € par logement (4)	1 000 € / m ² SU (3)

(1) Sous réserve du dépôt des dossiers complets avant le 30 octobre 2023

(2) Cadre national d'éligibilité pour les PLAI A

(3) Dans la limite de 80 000€

(4) Par logement contingenté et répondant à la vocation de la résidence hôtelière à vocation sociale d'intérêt général (publics accueillis à titre inconditionnel ou au titre de l'asile)

Le tableau des marges locales de loyers redéfini en 2022 est maintenu et est annexé à cette délibération.

Les montants unitaires de subvention des crédits délégués de l'État sont précisés dans l'avenant 2023 en annexe de la délibération.

Pour 2023, l'État déléguera à Toulouse Métropole une enveloppe de 6 985 000€.

E. Modalités d'intervention financière complémentaire au PLAI A, afin d'apporter une solution pérenne aux habitants du Hameau de Fleurance

Dans le périmètre opérationnel de la ZAC Saint-Martin du Touch à Toulouse, concédée à l'aménageur Oppidea, se situe le lotissement locatif social dit « Hameau de Fleurance », dont les logements sont loués depuis 2002 par la SA des Chalets à des personnes sédentarisées issues de la communauté des Gens du Voyage. En 2017, lors d'une réunion publique, les habitants ont été informés du projet urbain envisagé sur l'emprise de l'actuel lotissement et du lancement d'un processus de relogement et de démolition. Depuis 2019, un diagnostic social est conduit afin notamment de définir pour ces habitants des propositions de logements adaptés situés en dehors de la ZAC.

Afin de permettre la réalisation d'opérations immobilières permettant ce relogement, Toulouse Métropole a prévu une dotation budgétaire dédiée (Fond de concours Hameau de Fleurance) dont la mise en œuvre se fera dans le cadre d'approbation des subventions dédiés au logement social, cadre des procédures d'instruction des aides à la pierre.

Pour toute opération de logements, incluse dans cette démarche, en construction neuve ou en acquisition-amélioration dans le parc existant, Toulouse Métropole apportera un fonds de concours exceptionnel permettant un équilibre financier d'opération basé sur :

- une charge foncière à 130€ HT / m² sdp dans le cas de construction neuve
- une charge immobilière (achat + travaux) de 2 000€ HT/m² SHAB

Les prix de cessions de fonciers ou de bâtis publics se feront avec la recherche du même équilibre financier d'opération.

Chaque demande de subvention sera étudiée « à livre ouvert » avec l'organisme HLM concerné, de manière à :

- confirmer les prix d'équilibre évoqués ci-dessous sur la base d'un financement PLAI A,
- rechercher les solutions les optimales, notamment d'optimisation des droits à construire, permettant d'abaisser la subvention d'équilibre de Toulouse Métropole,
- proposer un projet de relogement pérenne et qualitatif des familles.

Les enjeux de cette démarche ont été inscrits dans le Contrat d'engagement 2021-2026 signé avec la SA des Chalets.

F. Modalités d'attribution des PLS sur Toulouse Métropole

En déclinaison des orientations de diversité métropolitaine, telles que rappelées ci-avant, et dans la continuité des orientations de diversité de Toulouse Métropole :

- Les PLS pérennes au décompte SRU sont attribués par un ordre de priorité défini par 3 critères : s'ils sont localisés en Quartier Prioritaire de la Ville, s'ils sont portés en pleine propriété par un organisme HLM (plutôt que par un principe de défiscalisation) ou enfin s'ils sont situés dans les secteurs centraux de la Métropole . Une doctrine d'application des PLS (placée en annexe de la délibération) vient préciser son champ d'intervention.
- Les PLS en usufruit locatif social : conformément aux orientations de diversité de Toulouse Métropole, ces logements viennent en complément du logement social pérenne au décompte SRU. Les opérations en ULS permettent la sortie d'opérations pour lesquelles une partie de la commercialisation est rendue difficile par le contexte immobilier. Elles participent ainsi à soutenir l'activité de la promotion immobilière et les filières qui en découlent, et interviennent dans un champ non concurrentiel aux opérateurs sociaux. En ce sens, l'ULS est encouragé par Toulouse Métropole en complément des objectifs de diversité et de production du logement social. Une

doctrine d'application de l'ULS (placée en annexe de la délibération) vient préciser son champ d'intervention.

Pour l'année 2023, les PLS en ULS seront agréés sur l'enveloppe PLS abondée à hauteur de 363 agréments (cf paragraphe D).

G. Modalités d'attribution des financements pour les espaces collectifs des résidences intergénérationnelles et des résidences inclusives

Dans la continuité des engagements 2022, Toulouse Métropole apportera une subvention à la création d'« Espaces collectifs de vivre ensemble », pour les résidences de logement social de type résidence intergénérationnelle ou résidences d'habitat inclusif.

Le financement de Toulouse Métropole portera sur l'espace collectif (salle commune) à hauteur de 1 000 € / m² de surface utile, dans la limite de 80 000 € par résidence. Le principe est celui d'une participation à part égale entre Toulouse Métropole et le bailleur social maître d'ouvrage.

Le détail des critères d'éligibilité et de garanties de pérennité de la salle dans le temps sont placés en annexe de la délibération.

II. Concernant l'habitat privé

Pour le parc de logements privés, l'avenant annuel à la délégation des aides à la pierre est détaillé dans deux documents complémentaires annexés à la présente délibération : l'avenant 2023 à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé (gestion des aides par l'Anah – instruction et paiement des fonds délégués et des fonds propres de Toulouse Métropole), ainsi que le Programme d'Actions Territorial 2023.

A. Bilan 2022

En 2022, 875 logements ont été financés sur le territoire de Toulouse Métropole, dont :

- 6 logements propriétaires bailleurs ;
- 374 logements propriétaires occupants ;
- 495 logements en copropriété.

Les ménages financés (hors copropriétés) sont répartis sur 36 communes de la Métropole. 49 % d'entre eux résident sur la commune de Toulouse et 51 % dans les autres communes. Le plan d'action en faveur des copropriétés fragiles est plus centré sur la commune de Toulouse mais 4 copropriétés du Plan Initiative Copropriétés sont situées à Blagnac et Colomiers et une copropriété sous arrêté de péril est accompagnée à Aucamville.

Parmi ces logements aidés :

- 199 logements ont été financés au titre de la lutte contre l'habitat indigne (individuels ou copropriétés) ;
- 503 logements ont été financés au titre de la lutte contre la précarité énergétique et/ou la rénovation énergétique (copropriétés fragiles et/ou en difficultés, ménages modestes et/ou très modestes dans le cadre des Programmes d'intérêt Général ou du Plan Initiative Copropriétés) ;
- 114 logements ont été financés pour l'adaptation du domicile au vieillissement et/ou au handicap ;
- 62 logements ont été financés dans le cadre du développement d'une offre locative privée conventionnée.

Au total, 9 082 401€ ont été engagés en 2022 :

- 7 175 479 € au titre des fonds délégués de l'Anah ;
- 1 906 922 € sur les fonds propres de Toulouse Métropole.

B. Objectifs 2023

Concernant le parc privé, les objectifs 2023 de réhabilitation des logements sont les suivants :

- 14 logements propriétaires bailleurs dont 5 en intermédiation locative ;
- 351 logements propriétaires occupants, dont 7 logements indignes et très dégradés, 224 logements énergie et 120 logements autonomie ;
- 818 logements en copropriété, dont 796 logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétés en difficulté et 22 logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétés MaPrimeRénov' (réhabilitation énergétique).

Pour l'année 2023, les principales actions menées en faveur du parc de logements privés sont :

- 1 lutter contre l'habitat indigne et l'insalubrité ;
- 2 aider les ménages en situation de précarité énergétique ;
- 3 favoriser le développement durable dans les opérations de réhabilitation du bâti ;
- 4 favoriser le renouvellement urbain des quartiers anciens ;
- 5 favoriser le maintien d'une offre de logements locatifs privés accessibles ;
- 6 poursuivre et développer le plan d'intervention gradué sur les copropriétés. Dans le cadre des différents programmes mis en place, 43 copropriétés seront accompagnées simultanément en 2023 (soit 4 984 logements) ;
- 7 préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.

Les principales nouvelles actions prévues en 2023 sont :

- la poursuite et le développement du Plan national Initiative Copropriétés dans le quartier du Grand Mirail avec notamment l'adoption de la convention des plans de sauvegarde ;
- la poursuite du Plan Initiative Copropriétés régional avec notamment l'OPAH de la copropriété Belle Paule à Toulouse et l'OPAH multisites des Cèdres à Blagnac ;
- la poursuite, en dernière année, des programmes d'intérêt général (PIG) logements performants et amélioration de l'habitat indigne.

Ces différents axes sont détaillés dans le programme d'actions territorial 2023, tel qu'annexé à la présente délibération.

Toulouse Métropole mobilise 1,2 M€ en autorisation de programme 2023, auquel s'ajoutent le reliquat 2022 d'un montant de 2 762 660€, les crédits du plan de relance à hauteur de 344 000€ et les crédits du plan initiative copropriétés à hauteur de 2,7 M€ ; soit un total d'engagement financier de 7 006 660 € pour 2023.

La dotation de crédits de l'Anah pour l'année 2023 est de 17 122 255 € dont 10 500 000 € pour les copropriétés en difficulté et 104 698 € pour les copropriétés MaPrimeRénov'.

L'enveloppe de crédits délégués au titre de l'année 2023 sera arrêtée dans l'avenant de fin de gestion établi avec l'État.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat et Logement du jeudi 16 mars 2023,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

De solliciter auprès de l'État un montant de crédits délégués à hauteur des objectifs fixés par Toulouse Métropole pour financer les programmes de logements sociaux du parc public et les opérations du parc privé.

Article 2

D'approuver les termes de l'avenant n°1 à la convention de délégation des aides à la pierre avec l'État pour l'année 2023.

Article 3

D'autoriser le Président à signer l'avenant n°1 à la convention de délégation des aides à la pierre avec l'État pour l'année 2023, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 4

D'approuver les termes de l'avenant n°1 à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé avec l'Anah pour l'année 2023.

Article 5

D'autoriser le Président à signer l'avenant n°1 à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé avec l'Anah pour l'année 2023, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 6

De valider le programme d'actions territorial 2023 de Toulouse Métropole, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 7

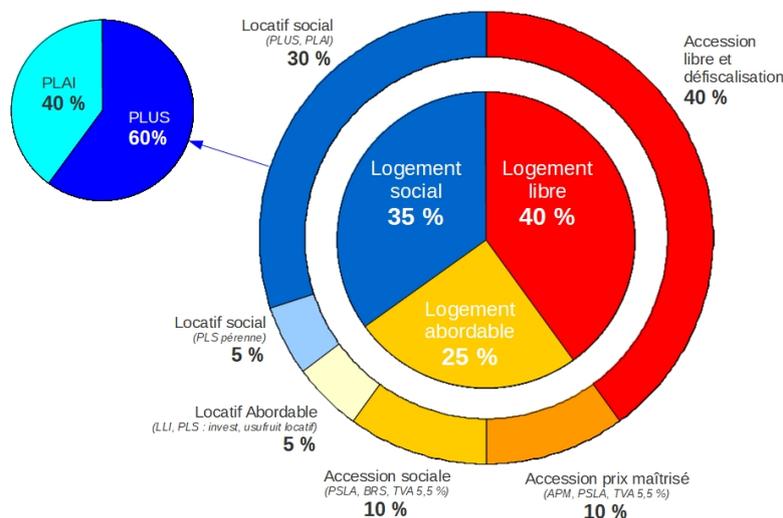
D'autoriser le Président à signer l'avenant de fin de gestion 2023 établi avec l'État, qui arrêtera l'enveloppe finale des crédits délégués, au vu de la programmation de l'année et permettra de solliciter auprès de l'État, le cas échéant, un complément de financement.

Conseil métropolitain du 6 avril 2023

Préambule

Dans les secteurs les plus tendus de Toulouse Métropole, une offre de logements intermédiaires (PLS, Logement Locatif Intermédiaire) permettra de venir compléter l'offre très sociale (PLUS, PLAI).

Cette diversité vient en complément de la production de logements PLUS PLAI comme défini par les orientations de Toulouse Métropole ci-après. Le PLS pérenne, porté par les organismes HLM en pleine propriété, doit représenter un maximum de 5 % de la production globale de logements. Le PLS en Usufruit Locatif Social, ainsi que le PLS porté par des dispositifs d'investissements locatifs privés sont inclus dans l'objectif de 5 % de *logements locatifs abordables*.



Ainsi la production de logement social intermédiaire PLS doit être réservée aux territoires dans lesquels il contribue à une réelle diversification, cf la cartographie ci-dessous. Afin de délivrer les agréments PLS par ordre de priorité, Toulouse Métropole a défini -

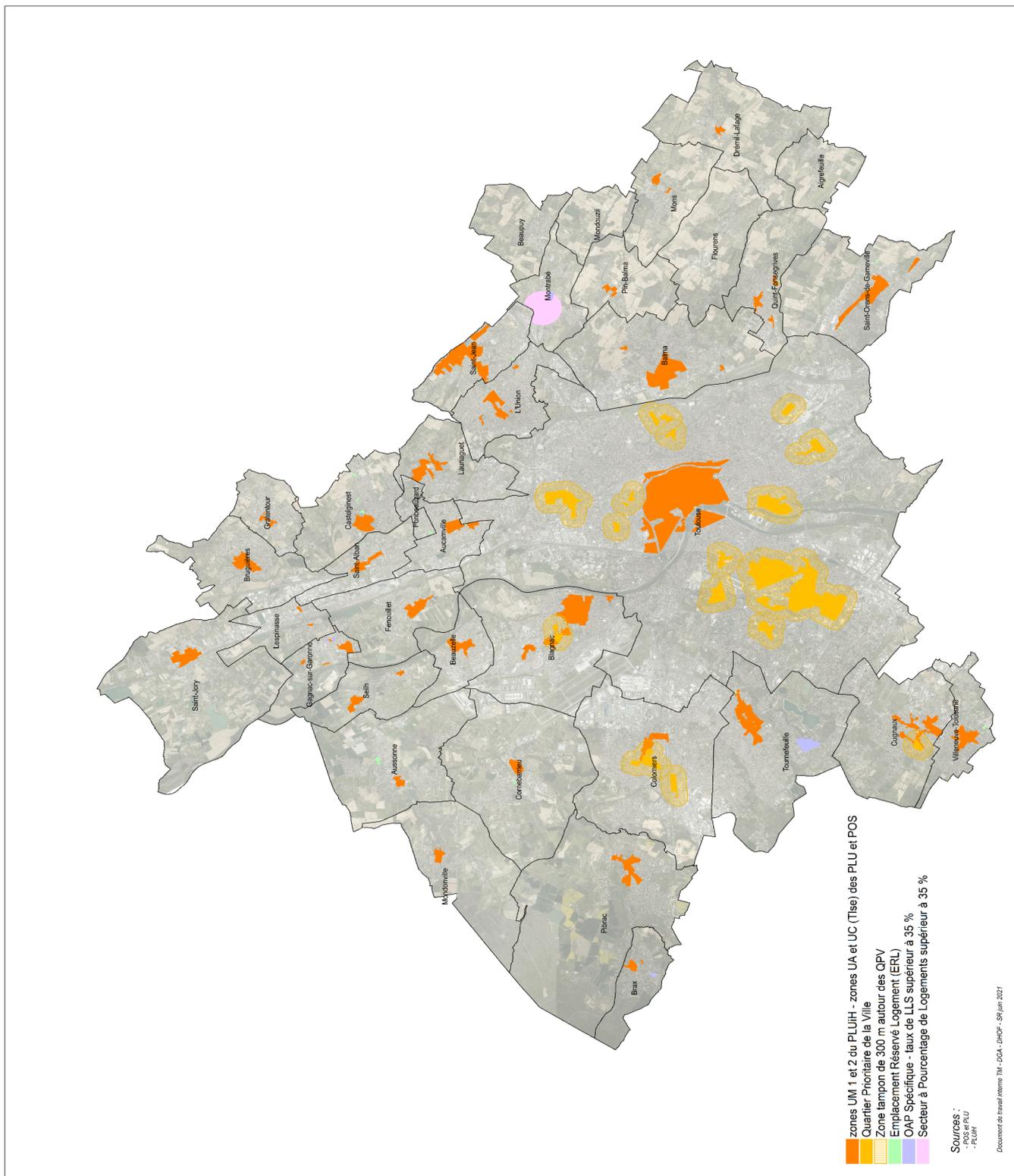
4 critères principaux :

- les opérations en centre-ville : zones UM1 du règlement du PLUi-H, ou UA – UC des PLU (selon date du PC)
- tout périmètre réglementaire du document d'urbanisme concerné dont la diversité prescrite de logements locatifs sociaux est supérieure à 40 % : les OAP, les Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL), les Emplacements Réservés Logement (ERL)
- les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- En pleine propriété par un organisme HLM

Et 3 critères complémentaires :

- les territoires de veille et d'observation du contrat de ville, ainsi que les zones périphériques de 300m autour des QPV, telles qu'identifiées dans le règlement du PLUi-H ;
- Les Secteurs à Pourcentage de Logements prescrivant la production de 3 logements locatifs sociaux ou moins de 3 logements locatifs sociaux ;
- Les PLS prescrits par un protocole de rachat dans une copropriété approuvée par Toulouse Métropole et la commune concernée.

Critère géographique de priorisation des PLS



Cette orientation à territorialiser la production de logements PLS est aussi une réponse aux préconisations faites par la Chambre Régionale des Comptes dans son avis rendu en novembre 2020.

L'ensemble de ces éléments ont été contractualisés avec les organismes HLM dans le cadre de leur « Contrat d'engagement 21-26 » tel que délibéré par le conseil métropolitain le 16 décembre 2021

Conseil métropolitain du 6 avril 2023

Préambule

Ce document constitue le cadre métropolitain, de mise en programmation des agréments PLS et LLI nécessaires aux opérations réalisées avec le dispositif d'Usufuit Locatif, respectivement dénommées Usufuit Locatif Social (ULS) et Usufuit Locatif Intermédiaire (ULI). Il vient en déclinaison de la Note technique du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales en date du 22 octobre 2019 qui précise notamment que « le caractère social limité dans le temps des logements financés en usufuit locatif justifie pleinement l'encadrement du mécanisme ».

Les éléments de cadrage ainsi précisés viennent en déclinaison des orientations stratégiques de Toulouse Métropole en faveur d'un accès au logement pour tous, notamment les orientations inscrites au sein des documents cadres de l'action publique, et rappelés dans le Pacte Métropolitain pour l'Habitat approuvé le 14 octobre 2021.

Le dispositif d'Usufuit Locatif est défini par les articles L253-1 à L253-8 et R253-1 à R253-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il consiste, pour chaque opération en VEFA ou maîtrise d'ouvrage directe, à procéder à un démembrement de propriété du bien immobilier concerné et à le commercialiser au moyen d'actes de vente entre :

-D'une part, un usufuit temporaire, acheté par des bailleurs institutionnels assurant la gestion locative de ces logements sur une période d'une durée minimum de 15 ans conformément à l'article L253-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la note ministérielle du 22 octobre 2019 recommandant cependant « une durée de conventionnement plus longue ». Les logements avec un agrément PLS sont décomptés à l'inventaire SRU pendant toute la durée de l'usufuit + 5 ans, soit 20 ans au minimum.

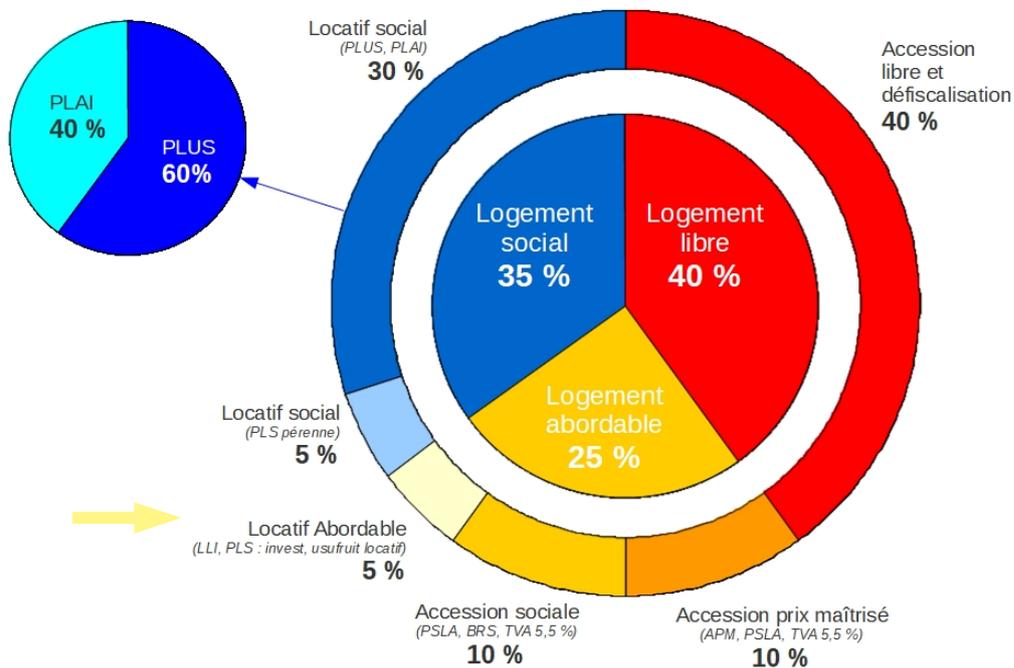
-Et d'autre part, la nue-propriété, achetée lot par lot ou en bloc par des investisseurs institutionnels, ayant vocation à devenir pleinement propriétaires des biens immobiliers concernés lors de l'extinction de l'usufuit temporaire. Etant précisé que la note ministérielle susvisée stipule, qu'*à l'échéance de l'usufuit, avant la libération des logements, le bailleur doit au nu-propriétaire une remise en état du logement dont les conditions sont régies par la convention d'usufuit.*

Le démembrement de propriété telle que l'ULS ou l'ULI est donc une offre immobilière fondée sur le partage temporaire de l'usage et de la propriété. Les opérations en ULS et ULI sont basées sur un dispositif de cofinancement d'opérations immobilières, associant des investisseurs (épargnants privés ou institutionnels) aux objectifs de mixité des politiques locales, sans besoin de fonds propres des opérateurs sociaux, ni aides publiques directes de Toulouse Métropole. L'intégralité du coût de l'usufuit pouvant être financée par les prêts de la Banque des Territoires.

Les opérations en ULS et ULI permettent la sortie d'opérations pour lesquelles une partie de la commercialisation est rendue difficile par le contexte immobilier. Elles participent ainsi à soutenir l'activité de la promotion immobilière et les filières qui en découlent, et interviennent dans un champ non concurrentiel aux opérateurs sociaux. En ce sens, l'ULS et l'ULI sont encouragés par Toulouse métropole en complément des objectifs de diversité et de production du logement social.

Toulouse Métropole s'est fixé un objectif annuel de production de 2 450 logements locatifs sociaux pérennes (35 % de « Logement social » sur le graphique), auxquels s'ajoutent 350 de logements en « locatif abordable » (5 % de « Locatif abordable » sur le graphique). Cet objectif de 350 logements locatifs abordables peut être détaillé ainsi :

- 200 PLS - Usufruit Locatif Social et PLS Investisseurs par an
- 150 Logements Locatifs Intermédiaires, dont en Usufruit Locatif Intermédiaire



1 - Les orientations de production de l'Usufruit Locatif Social

L'Usufruit Locatif Social ULS permet de réaliser des opérations de logement social là où les schémas classiques de financement atteignent leur limite. Il permet de réaliser davantage de logements sociaux que le taux imposé par la réglementation en vigueur et les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la métropole. Ne venant pas se substituer au logement social pérenne, l'Usufruit Locatif Social (ULS) complète la *boîte à outils* de production du logement social, et permet par la mobilisation d'investissements privés la réalisation d'opérations complexes, qu'il s'agisse de construction neuve, de réhabilitation, de transformation de bureaux en logements ou d'acquisition d'actifs occupés.

1.1 La production de logements en ULS est encouragée sur Toulouse Métropole dans la mesure où :

- * elle vient en substitution d'une offre de logements libres (à loyers de marchés), augmentant ainsi le nombre de logements à loyers minorés (niveau de loyers PLS)
- * l'opération d'ULS est une opération d'acquisition améliorée : cas notamment de réhabilitation exemplaire en requalification urbaine
- * l'opération est située dans un des Quartiers Prioritaires de la Ville et qu'elle participe alors à la diversification encouragée par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain, avec la possibilité de proposer à terme aux ménages une accession à la propriété. Cette orientation est par ailleurs décrite comme *particulièrement appropriée* par le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités
- * l'opération est une transformation d'usage de bureaux en logements, permettant de mobiliser l'investissement privé au profit d'une nouvelle offre de logements à bas loyers
- * l'opération concerne des logements étudiants et jeunes actifs, afin de proposer des montants de loyers modérés, en lieu et place d'une résidence privée à loyers de marché. Une attention particulière sera portée à

la constitution de la copropriété afin de sécuriser la suite donnée à la première période de gestion locative d'à minima 15 ans : question de la réversibilité, de la qualité d'usage, du syndic.

1.2 Les publics cibles de l'Usufruit Locatif Social

Conformément à la note ministérielle en date du 22 octobre 2019, *une attention particulière devra être portée à la mise en œuvre des projets en ULS notamment sur les conditions contractualisées de dénouement de l'usufruit afin de garantir le respect des droits des locataires et de préparer et d'anticiper les conditions de leur relogement, dans le parc social plus spécifiquement.* Ainsi, la production de logements en ULS ne sera acceptée par Toulouse Métropole qu'avec la garantie d'un accompagnement des parties prenantes de l'opérateur au moment du « débouclage » (réunion nue-propriété et usufruit). Etant en sus recommandé *que le logement proposé en relogement soit, sauf souhait contraire du locataire, situé dans (...) la commune ou la commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5km.*

Sur ce point, les premières sorties de conventionnement mettent en lumière la nécessaire anticipation de la question du relogement des locataires éligibles au logement social, sous plafonds de ressources PLS à la fin du terme de l'ULS. Au regard des contraintes liées au relogement des ménages en fin de conventionnement, les ménages sous plafond de ressources PLS bénéficient de la meilleure capacité à aller vers du logement privé : c'est pour cette raison que l'ULS est financé exclusivement en PLS sur Toulouse Métropole.

1.3 – Les critères de mise en programmation du PLS en Usufruit Locatif Social

Les montages juridiques en Usufruit Locatif Social (ULS) ne sont pas pérennes car ils se déconventionnent à moyen terme du parc locatif social SRU. Une vigilance forte devra donc être conduite sur l'impact d'une production en ULS sur les communes en déficit SRU et sur les communes en fragilité sur leur bilan triennal SRU, aussi bien sur la partie quantitative (production globale de logements) que sur la partie qualitative (production de 30 % min de PLAI et 30 % max de PLS selon la réglementation en vigueur au 15 juin 2022).

La priorisation des agréments PLS-ULS est basée sur les critères territoriaux et qualitatifs définis par Toulouse Métropole, tout en favorisant la maîtrise d'ouvrage directe HLM. Elle n'est donc pas basée sur une affectation d'enveloppe d'agréments par organisme HLM, ou par promoteur privé ni par opérateur de démembrement.

Pour bénéficier d'un agrément PLS-ULS, les opérations doivent avoir au moins 1 des 6 critères cumulatifs ci-dessous. Les opérations ayant le plus de critères seront prioritaires sur l'attribution de l'enveloppe annuelle d'agréments PLS-ULS :

	Tous les logements PLS-ULS se substituent à des logements à loyer libre	Réalisation de logements en résidences étudiantes / jeunes actifs	En acquisition amélioration de logements privés existants	Transformation de bureaux en logements	Situé en Quartier Prioritaire de la Ville - QPV	Conventionnement des agréments PLS-ULS > ou égal à 20 ans
Opération ...						

Calendrier indicatif d'obtention des agréments des PLS-ULS :

Afin de soutenir la mise en œuvre des opérations en ULS, Toulouse Métropole négociera en conséquences l'enveloppe d'agréments PLS nécessaires, dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre signées avec l'État. Les opérateurs sociaux s'engageant à faire remonter leur besoins avant le 31 octobre de l'année N-1.

Lors de l'année de mise en programmation, les opérations à au moins 2 critères pourront être attribués dès le 1^{er} semestre de l'année en cours.

Les opérations avec 1 seul critère pourront être attribuées en fin d'exercice de programmation (octobre), en fonction des agréments PLS-ULS non utilisés pour les opérations à au moins 2 critères.

2 - Les orientations de production de l'Usufruit Locatif Intermédiaire

En conformité avec la réglementation nationale définissant le logement locatif social, le développement de l'Usufruit Locatif Intermédiaire ne peut pas se faire en substitution du locatif social SRU. Le logement en ULI vient exclusivement en substitution de logements locatifs à loyers libres.

Dans la mesure où son développement participe à modérer les prix locatifs de l'offre nouvelle de logements, l'ULI est encouragé sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Les agréments en LLI et ULI sont délivrés par les services fiscaux de l'État selon une procédure détaillée par circulaire ministérielle.

Conseil métropolitain du 6 avril 2023

Préambule

Dans la continuité des travaux conduits en 2021 sur la qualité d'usage des logements et les attendus des ménages sur les modes d'habiter post-COVID, Toulouse Métropole a notamment identifié les attentes envers des espaces de lien social au sein des résidences, (extérieur ou intérieur). Différentes orientations ont été contractualisées en ce sens dans les contrats d'engagement 2021- 2026 signés avec les opérateurs sociaux (délibération de décembre 2021), et Toulouse Métropole souhaite aller plus loin en accompagnant les démarches volontaristes des organismes HLM de création d'espaces collectifs au sein de résidences dédiées.

Les critères d'attribution :

Ainsi, à partir de l'année de programmation 2022, Toulouse Métropole apportera une subvention à la création d' « Espaces collectifs de vivre ensemble » répondant aux critères suivants :

Les opérations concernées :

Les résidences de logement social familial qui présentent un projet de vie collective pérenne, ouvert sur le quartier et adossé à une salle commune, de type :

- résidence intergénérationnelle, à savoir les résidences dans lesquelles l'attribution des logements permet une réelle mixité des âges (seniors, familles, jeunes) et qui reposent sur un projet d'animation de nature à favoriser le lien social entre ces publics et les habitants du quartier.
- résidences d'habitat inclusif, à savoir les résidences de logement autonome permettant l'accueil de personnes en situation de handicap au sein d'une programmation logement plus large, et qui proposent un projet de vie sociale permettant l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap dans la résidence et à l'échelle du quartier. Ces résidences pourront s'inscrire dans la labellisation type loi ELAN.

Pour rappel, les résidences telles que pension de famille (résidence sociale) bénéficient déjà de part la réglementation nationale d'une possibilité de financement des espaces collectifs, que Toulouse Métropole prend notamment en charge par la majoration des financements (PLAI A).

Ne sont pas éligibles à la subvention d' « Espaces collectifs de vivre ensemble », les opérations dans lesquelles l'espace collectif est porté par la collectivité, de même que les résidences

bénéficiant d'équipements déjà présents à proximité dans le quartier (salle de quartier ou équivalent).

Le principe de financement :

Le financement de Toulouse Métropole portera sur l'espace collectif (salle commune) à hauteur de 1 000 € / m² de surface utile, dans la limite de 80 000 € par résidence. Il viendra en complément des aides au logement PLAI pouvant par ailleurs être allouées par Toulouse Métropole.

Le principe est celui d'une participation à part égale entre Toulouse Métropole et le bailleur social maître d'ouvrage : 1€ financé par Toulouse Métropole pour 1€ financé par le bailleur social en fonds propres, dans la limite d'un coût global de 160 000 € par opération (montant correspondant à la réalisation d'une salle de 80 m² pour un coût travaux de 2 000 €/m²).

La pérennité d'animation de la salle dans le temps :

Le bailleur social s'engage à mettre en place un projet d'animation et de vie sociale partagée pérenne, reposant sur la salle commune, dont la contractualisation pourra prendre différentes formes : charte de vie collective, labellisation type HSS + ou équivalent.

Le bailleur social s'engage sur l'animation de la dimension sociale et collective adossée à la salle commune. Pour cela, il s'engage à rechercher activement les financements en fonctionnement nécessaires à l'animation du projet de vie sociale.

Le bailleur social prendra à sa charge les charges d'entretien liées à l'espace collectif.

Majoration locale des loyers - applicable du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2026

Toulouse métropole, critères Construction neuve et VEFA							
			Logements PLUS PLA1		Logements PLUS PLA1		Logements PLUS PLA1
a) Contribuer à la transition écologique des logements et maîtriser la facture énergétique des ménages							
		PC déposé avant le 31 décembre 2021 EJ/ou contrat de maîtrise d'oeuvre signé avant le 01/10/21		PC déposé après le 1 ^{er} janvier 2022		PC déposé après le 1 ^{er} janvier 2024	
1	Critères de performance environnementale (critères du point 1 non cumulables entre eux)	RT 2012 avec Cep < CepMax -10% OU RT 2012 avec B-Bio < B-BioMax -20 %	+ 6%	« RE 2020 - 5 % » BBIO (RE2020)-5 % OU Cep,nr (RE2020) -5 % OU ET Cep (RE2020) -5 %	+ 6%	« RE 2020 - 5 % » BBIO (RE2020)-5 % ET Cep,nr (RE2020) -5 % OU ET Cep (RE2020) -5 %	+ 5%
		RT 2012 avec Cep < CepMax -20% OU RT 2012 avec B-Bio < B-BioMax -40 %	+ 7%	« RE 2020 - 5 % » BBIO (RE2020)-5 % ET Cep,nr (RE2020) -5 % OU ET Cep (RE2020) -5 %	+ 7%	« RE 2020 -10 % » BBIO (RE2020)-10 % OU Cep,nr (RE2020) -10 % OU ET Cep (RE2020) -10 %	+ 7%
			+ 8%	« RE 2020 -10 % » BBIO (RE2020)-10 % OU Cep,nr (RE2020) -10 % OU ET Cep (RE2020) -10 %	+ 8%	« RE 2020 -10 % » BBIO (RE2020)-10 % ET Cep,nr (RE2020) -10 % OU ET Cep (RE2020) -10 %	+ 8%
2 (i)	Démarche d'innovation	RT 2012 avec Cep < CepMax -40% OU RT 2012 avec B-Bio < B-BioMax -60 % OU Label « BEPOS » OU Label « PassivHaus » OU Tout label de performance équivalente certifiée par le Ministère	+ 10%	« RE 2020 -15 % » BBIO (RE2020)-15 % OU Cep,nr (RE2020) -15 % OU ET Cep (RE2020) -15 %	+ 10%	Tendre vers la RE 2025 Minimum BBIO (RE2020)-15 % ET Cep,nr (RE2020) -15 % OU ET Cep (RE2020) -15 %	+ 10%
b) Améliorer la qualité d'usage et l'accessibilité des logements							
3	Accessibilité dans les logements	Un minimum de 8 critères dont 4 incontournables dans la grille opérationnelle d' « Accessibilité des logements » en neuf (grille de critères en annexe) OU 100 % des logements « Accessible », selon la définition réglementaire de l'accessibilité					+ 4%
4	Qualité d'usage des logements	Un minimum de 8 critères dont 4 incontournables dans la grille opérationnelle de « Qualité d'usage » en neuf (grille de critères en annexe) OU Label « Habitat Senior Service » (ou équivalent) obtenu sur un minimum de 15 % des logements					+ 3%
5	Petite copropriété, faibles charges locatives	Opération de moins de 10 logements					+ 2%
		Opération de 11 à 20 logement					+ 1%
6	Ascenseur	Présence d'un ascenseur qui dessert le sous-sol, que l'ascenseur soit obligatoire ou non.					+2%
		Présence d'un ascenseur non obligatoire. Au prorata des logements desservis.					+ 4%
c) Améliorer la qualité, l'accessibilité et la performance des logements par une démarche de certification ou de labellisation							
7	Labels en faveur de la biodiversité	Biodiversity OU Effinature					+ 2 %
8	Labels de qualité environnementale, énergétique, carbone (critères du point 8 non cumulables entre eux)	Prestaterre « Bâtiment Energie Environnement » OU « Promotelec Habitat neuf »					+ 2 %
		Cerqual « NF Habitat Toulouse Metropole » OU Envirobat « Bâtiment Durable Occitanie »					+ 3 %
		Prestaterre « Bâtiment Energie Environnement + » OU Promotelec « Habitat neuf respectueux de l'environnement »					+ 4 %
		Cerqual « NF Habitat HQE Toulouse Metropole »					+ 5 %
9 (i)	Démarche d'innovation (critères du point 9 non cumulables avec le point 8)	Logement Bas Carbone : label BBCA OU Living Building Challenge OU Label Bâtiment biosourcé OU Label Energie Positive-Réduction Carbone					+ 8 %

En acquisition amélioration

Majoration locale des loyers - applicable du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2026

Toulouse métropole, critères acquisition amélioration				Logements PLUS PLAI
a) Contribuer à la transition écologique des logements et maîtriser la facture énergétique des ménages				
1	Amélioration de la performance énergétique du bâtiment	Acquisition d'un bâtiment de performance énergétique G ou F, et réalisation de travaux permettant d'atteindre l'étiquette :	étiquette E ou D atteinte	+ 6 %
			Étiquette C atteinte	+ 7 %
			Étiquette B	+ 8 %
		Acquisition d'un bâtiment de performance énergétique E ou D, et réalisation de travaux permettant d'atteindre l'étiquette :	Étiquette C atteinte	+ 6 %
			Étiquette B atteinte	+ 7 %
		Acquisition d'un bâtiment de performance énergétique C, et réalisation de travaux permettant d'atteindre l'étiquette :	Etiquette B atteinte	+ 7 %
2 (i)	Démarche d'innovation permettant de réaliser une réhabilitation de très haute qualité environnementale <i>(critères du point 2(i) non cumulables entre eux)</i>	Démarche d'innovation permettant d'intégrer tout réseau de chaleur et/ou procédé innovant favorisant le développement de nouvelles technologies de la construction, au bénéfice des locataires		+ 4 %
		Acquisition d'un bâtiment de performance énergétique G, F, E, D, C, et réalisation de travaux permettant d'atteindre l'étiquette : Acquisition de logements dans une copropriété faisant l'objet d'un accord cadre d'intervention avec Toulouse Métropole	Etiquette A atteinte	+ 10 %
b) Améliorer la qualité d'usage et l'accessibilité des logements				
3	Chartes qualité de Toulouse Métropole <i>(critères du point 3 non cumulables entre eux)</i>	Un minimum de 8 critères dont 4 incontournables dans la grille opérationnelle d'« Accessibilité des logements » en neuf (grille de critères en annexe) OU 100 % des « logements accessibles » au sens de la réglementation		+ 6 %
		Un minimum de 4 critères sur 6 de la grille de valeur d'usage en Acquisition amélioration (grille de critère en annexe)		+ 4 %
4	Petite copropriété, faibles charges locatives	Acquisition de moins de 10 logements en Acquisition amélioration		+ 4 %
		Acquisition de 11 à 20 logement en Acquisition amélioration		+ 2 %
5	Ascenseur	Présence d'un ascenseur. Au prorata des logements desservis		+ 6 %
		Présence d'un ascenseur qui dessert le sous-sol		+ 2 %
c) Améliorer la qualité et la performance des logements par une démarche de certification ou de labellisation				
6	Labels de qualité environnementale, énergétique et de service <i>(critères du point 6 non cumulables entre eux)</i>	CERQUAL « NF Habitat « rénovation » ou « Patrimoine et Habitat » OU Prestaterra « Bâtiment Energie Environnement » OU Promotelec « Rénovation Responsable » OU Label « Haute Performance Environnementale » rénovation		+ 2 %
		CERQUAL « NF Habitat HQE rénovation » ou « Patrimoine, Habitat et environnement » OU Prestaterra « Bâtiment Energie Environnement + » OU Promotelec « Rénovation responsable, habitat respectueux de l'environnement » OU Label « BBC rénovation »		+ 4 %

loyers accessoires

Plafonds de majoration locale de loyers pour Toulouse métropole	Plafond de majoration
Construction neuve Et Acquisition amélioration	Selon plafond de « l'avis loyer » annuel publié par le Ministère du logement
<p>Les opérations s'intégrant dans une démarche d'innovation, critères 2(i), pourront bénéficier d'un dé plafonnement de + 2 %. <i>A la demande du délégataire, et en partenariat avec les services de l'Etat, une « équipe projet » pourra être mise en place afin de suivre l'évolution de l'opération, de sa conception à son exploitation, dans le but de partager cette démarche d'innovation notamment dans le cadre de projets européens.</i></p>	

Loyers accessoires -

Loyers accessoires : les stationnements		PLAI	PLUS	PLS
Stationnement aérien	Toulouse	25 €	25 €	35 €
	hors Toulouse	20 €	20 €	30 €
Stationnement sous-sol	Toulouse	30 €	35 €	45 €
	hors Toulouse	30 €	30 €	35 €
Stationnement individuel fermé	Toulouse	30 €	55 €	75 €
	hors Toulouse	30 €	50 €	70 €
Stationnement mutualisé - "parking silo"	Toulouse	30 €	38 €	48 €
	hors Toulouse	30 €	33 €	43 €

Loyers accessoires (hors stationnement)		PLAI	PLUS	PLS
Cours et jardins en rez de chaussée réservés à un usage exclusivement privatif, et d'une surface supérieure à 15m2	Toulouse métropole	12 €	15 €	25 €

Pas de loyer accessoire pour les terrasses, balcons et loggias car déjà pris en compte dans la limite de 9m2 de la surface des annexes.

Plafonds de loyers accessoires pour Toulouse métropole	Toulouse	Hors Toulouse
PLAI	30 €	30 €
PLUS	60 €	55 €
PLS	90 €	85 €

toulouse métropole

Délégation de compétence d'attribution des aides publiques au logement

Programme d'actions territorial habitat privé 2023

Ayant reçu l'avis favorable de la CLAH du 24 mars 2023



Table des matières

1 LE CONTEXTE.....	4
TOULOUSE MÉTROPOLE, UN TERRITOIRE DYNAMIQUE.....	4
UN BILAN 2022 DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ POSITIF.....	4
2. LES ORIENTATIONS ET PRIORITÉS 2023 DE TOULOUSE MÉTROPOLE.....	6
LES PRINCIPALES ACTIONS EN FAVEUR DU PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS.....	6
LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE.....	7
<i>Objectifs et principes d'actions.....</i>	7
<i>Modalités de mise en œuvre.....</i>	8
<i>Territorialisation de l'action.....</i>	8
<i>Partenaires.....</i>	8
AMÉLIORER LES PERFORMANCES ET LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE.....	9
<i>Objectifs et principes d'actions.....</i>	9
<i>Modalités de mise en œuvre.....</i>	9
<i>Territorialisation de l'action.....</i>	9
<i>Partenaires.....</i>	9
ADAPTER LES LOGEMENTS POUR FACILITER L'AUTONOMIE DES OCCUPANTS.....	10
<i>Objectifs et principes d'actions.....</i>	10
<i>Modalités de mise en œuvre.....</i>	10
<i>Territorialisation de l'action.....</i>	10
<i>Partenaires.....</i>	10
AIDER ET SOUTENIR LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES ET EN DIFFICULTÉS.....	11
<i>Objectifs et principes d'actions.....</i>	11
<i>Mise en œuvre du plan « Ma Copro Bouge ».....</i>	12
<i>Territorialisation de l'action.....</i>	14
<i>Partenaires.....</i>	14
3. LES DISPOSITIFS OPÉRATIONNELS EN COURS.....	15
LE PIG « LOGEMENTS PERFORMANTS ».....	15
<i>Bilan 2022.....</i>	15
<i>Perspectives 2023.....</i>	15

LE PIG « AMÉLIORATION DE L'HABITAT INDIGNE ».....	15
<i>Bilan 2022</i>	15
<i>Perspectives 2023</i>	15
LES "DIAG EXPRESS".....	16
LA RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES.....	16
<i>Bilan 2022</i>	16
<i>Perspectives 2023</i>	16
LE PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS, QUARTIER DU GRAND MIRAIL.....	17
<i>Bilan 2022</i>	17
<i>Perspectives 2023</i>	17
LE PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS RÉGIONAL.....	19
<i>Le Plan de Sauvegarde de la copropriété 3,4,5 boulevard des Minimes à Toulouse</i>	19
<i>Les copropriétés du quartier des Cèdres à Blagnac</i>	20
<i>La copropriété Belle Paule à Toulouse</i>	21
4. LES NOUVEAUX DISPOSITIFS ET OUTILS MIS EN PLACE EN 2023.....	22
PIC RÉGIONAL, LA COPROPRIÉTÉ PELLEPORT À TOULOUSE.....	22
SECTEUR DIFFUS, 4 COPROPRIÉTÉS DU QUARTIER DES PRADETTES À TOULOUSE.....	22
LES SUITES DE L'ÉTUDE SUR LES LOGEMENTS VACANTS.....	22
LA PRÉPARATION DES DISPOSITIFS OPÉRATIONNELS 2024/2027.....	22
5. OBJECTIFS QUANTITATIFS ET ENVELOPPES FINANCIÈRES AFFECTÉES.....	23
FONDS DÉLÉGUÉS ANAH.....	23
FONDS PROPRES DE TOULOUSE MÉTROPOLÉ.....	23
RÉCAPITULATIF DE L'ENVELOPPE 2023.....	23
6. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'ATTRIBUTION DES AIDES.....	24
MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DE LA CLAH.....	24
<i>Priorisation des dossiers en 2022</i>	25
<i>Dispositifs applicables au conventionnement</i>	26
TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES AIDES.....	27
<i>Aides pour les propriétaires bailleurs</i>	27
<i>Aides pour les propriétaires occupants</i>	29
<i>Aides à destination des copropriétés</i>	32
<i>Régime d'aide pour la rénovation énergétique des copropriétés fragiles :</i>	32
<i>Régime d'aides dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés :</i>	32

<i>Immatriculation au Registre National des Copropriétés :.....</i>	<i>32</i>
<i>Copropriétés Mixtes :.....</i>	<i>32</i>
<i>Copropriétés avec un arrêté de péril ou de mise en sécurité.....</i>	<i>32</i>
<i>Avances des fonds propres de Toulouse Métropole.....</i>	<i>32</i>

ANNEXES.....33

<i>Annexe 1 : Plafonds de revenus pour les ménages modestes et très modestes.....</i>	<i>34</i>
<i>Annexe 2 : Plafonnement des loyers accessoires.....</i>	<i>35</i>
<i>Annexe 3 : liste des 43 copropriétés accompagnées en 2023.....</i>	<i>36</i>
<i>Annexe 4 : Liste des copropriétés du Plan Initiative Copropriétés en suivi national.....</i>	<i>37</i>
<i>Annexe 5 : Liste des copropriétés du Plan Initiative Copropriétés en suivi régional.....</i>	<i>38</i>
<i>Annexe 6 : Cahier des charges pour projets écoproformants.....</i>	<i>39</i>

Le présent Programme d'Actions Territorial entre en vigueur à compter de sa validation par le conseil métropolitain de Toulouse Métropole du 6 avril 2023, il sera publié au recueil des actes administratifs. Il restera en vigueur jusqu'à validation d'un avenant ou d'un nouveau programme d'actions territorial.

1 Le contexte

Toulouse Métropole, un territoire dynamique

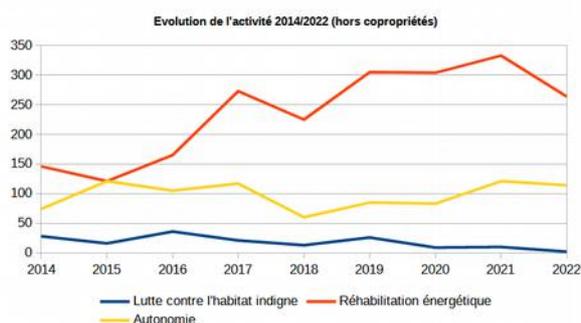
Toulouse Métropole compte 37 communes et plus de 796 203 habitants. La commune de Toulouse, avec 493 465 habitants est la quatrième ville de France après Paris, Marseille et Lyon (données Insee 2019). Depuis 1990, Toulouse Métropole connaît un rythme de croissance démographique très soutenu et les besoins en logement sont en constante progression. Sur la période 2013/2018 le cœur de la Métropole a enregistré une forte croissance, plus de 3 fois supérieure à la moyenne nationale avec une progression de +6,6 %, soit 48 409 habitants supplémentaires. En 2020, la métropole compte 37 communes pour 806 503 habitants, soit plus de la moitié (56,7 %) de la population de la Haute-Garonne.

Dans ce contexte tendu et avec le souci d'un développement urbain durable, Toulouse Métropole mène une politique active en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements privés existant, en complément du développement de l'offre nouvelle.

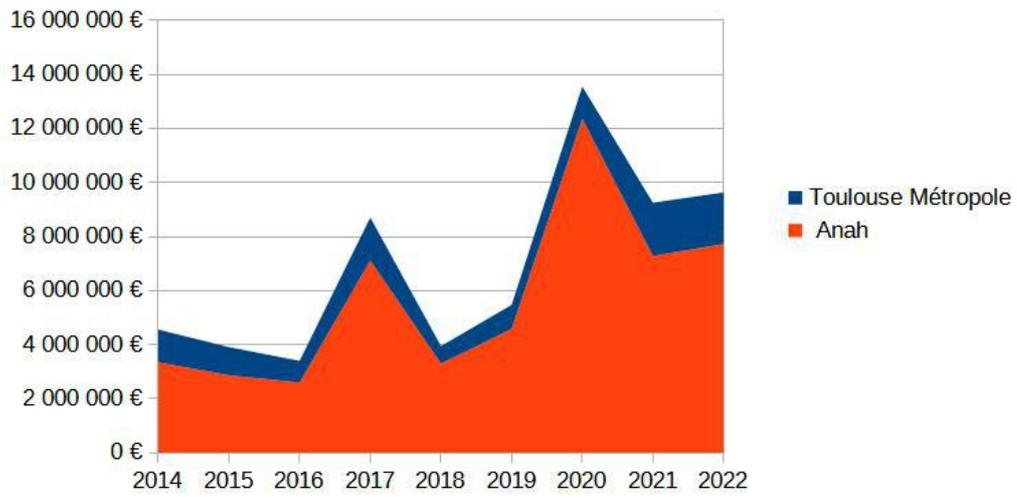
Un bilan 2022 de l'amélioration de l'habitat privé positif

Les résultats 2022 confirment les tendances des années précédentes, à savoir l'importance et la croissance de la rénovation énergétique, une hausse du nombre des dossiers autonomie après quelques années de stabilité et la faible activité de la lutte contre l'habitat indigne.

- 400 logements en 2022 (hors copropriétés)
- 484 logements en 2021 (hors copropriétés)
- 396 logements en 2020 (hors copropriétés)
- 367 logements en 2019 (hors copropriétés)
- 286 logements en 2018 (hors copropriétés)
- 411 logements en 2017 (hors copropriétés)
- 306 logements en 2016 (hors copropriétés)
- 259 logements en 2015 (hors copropriétés)
- 260 logements en 2014 (hors copropriétés)
- 228 logements en 2013 (hors copropriétés)
- 96 logements en 2012 (hors copropriétés)



Engagements financiers, évolution 2014/2022

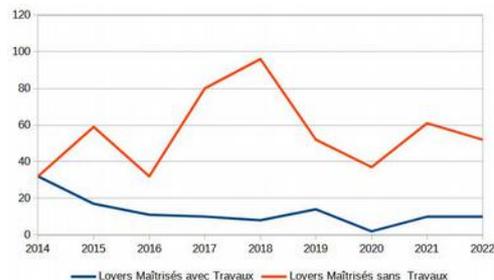


	Objectifs et dotation initiale <i>(CRHH mars 2022)</i>		Réalizations et consommation finale <i>(Tableau de bord Anah 2022)</i>	
	Nombres	€uros	Nombres	€uros
P Bailleurs	8		6	
P Occupants	315		374	
• Dont LHI	• 25	3 470 440 €	• 2	4 013 660 €
• Dont Energie	• 200		• 258	
• Dont autonomie	• 90		• 114	
Copropriétés	1 335	4 769 335 €	495	2 168 220€
• Dont en difficulté	• 1279	• 4 575 183 €	• 343	• 1 566 437 €
• Dont Fragiles	• 0	• 0 €	• 46	• 330 372 €
• Autres	• 56	• 194 152 €	• 106	• 271 411 €
Ingénierie	-	1 500 000 €		993 599 €
Total ANAH	1 658	9 739 775 €	875	7 175 479 €

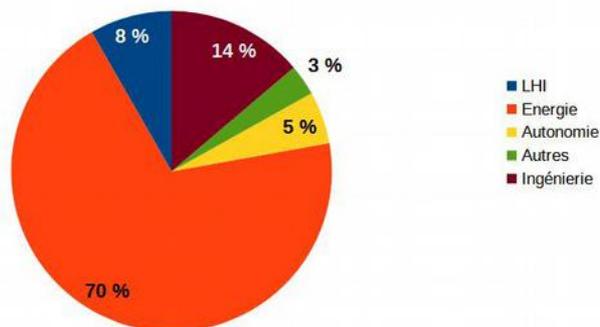
A ce bilan, pour 2022, il faut rajouter, la signature de 62 conventionnements de loyers dont 10 avec travaux :

- 25 loyers intermédiaires (39 en 2021)
- 36 loyers sociaux (28 en 2021)
- 1 loyer très social (0 en 2021)

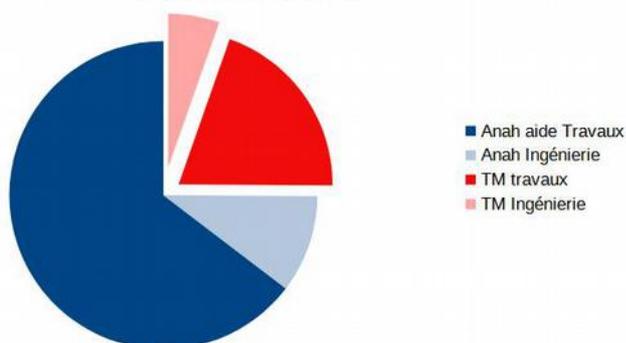
Et 20 logements ont fait l'objet d'une intermédiation locative (24 en 2021)



Financements 2022, répartition par type d'action



Dépense publique 2022



2. Les orientations et priorités 2023 de Toulouse Métropole

Le présent programme d'actions correspond totalement aux orientations du projet de PADD de Toulouse Métropole. Parmi ses objectifs figure la volonté d'accélérer la réhabilitation de l'habitat existant. Cette action se décline par la mise à niveau du parc locatif social public d'une part, et, d'autre part, la requalification du parc de logements privés.

L'ensemble des interventions à conduire sur l'habitat privé s'inscrit dans le cadre du « Plan climat énergie territorial » de Toulouse Métropole et se caractérise par une volonté de lutter contre le changement climatique en général et, en particulier, de lutter contre la précarité énergétique des ménages.

Les principales actions en faveur du parc de logements privés

- Lutter contre l'habitat indigne et l'insalubrité
- Aider les ménages fragiles en situation de précarité énergétique
- Favoriser le développement durable dans les opérations de réhabilitation du bâti
- Favoriser le renouvellement urbain des quartiers anciens
- Favoriser le maintien d'une offre de logements locatifs privés accessibles, notamment en facilitant la remise sur le marché des logements vacants
- Redresser les copropriétés en difficultés et prévenir la dégradation des copropriétés fragiles
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.
- Adapter les logements pour faciliter l'autonomie des occupants



Lutter contre l'habitat indigne

Toulouse Métropole mène une politique active de réhabilitation des logements privés anciens et des quartiers dégradés. Même s'il n'existe plus actuellement sur le territoire de quartiers dégradés ou insalubres, des situations ponctuelles de logements ou d'immeubles vétustes sont encore présentes. Le mal logement reste une réalité sur le territoire de la Métropole et les actions de lutte contre l'habitat indigne doivent être poursuivies et renforcées pour permettre à tous de loger dans des conditions décentes. Toulouse Métropole est signataire du protocole de lutte contre l'habitat indigne, signé en 2007, reconduit en 2012, puis en 2018, pour une durée de 5 ans.

Toulouse Métropole a mis en place depuis octobre 2020, un programme d'intérêt général d'Amélioration de l'Habitat Indigne. Grâce à ce dispositif, Toulouse Métropole finance un opérateur (Urbanis) qui accompagne les propriétaires et les occupants de logements dégradés.

Objectifs et principes d'actions

- Développer le repérage du bâti dégradé et les signalements des ménages en difficulté
- Améliorer la qualité des logements anciens par les aides aux travaux de réhabilitation dans le cadre de dispositifs opérationnels incitatifs de type OPAH ou PIG renforcés autant que de besoin par des procédures plus contraignantes, voire coercitives si nécessaire.
- Améliorer les conditions de vie des occupants des logements indignes en encourageant la réalisation de travaux de sortie d'insalubrité dans le cadre de dispositifs incitatifs et si nécessaire coercitifs type mise en demeure, arrêtés, etc...
- Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers anciens en arbitrant sur le devenir d'immeubles dégradés et de logements indignes qui constituent des « verrues » dans le tissu urbain.
- Utiliser les potentialités du parc existant pour développer une offre complémentaire de logements en facilitant la remise sur le marché locatif des logements vacants inhabitables en l'état.
- Enrayer la dégradation et mettre en valeur un patrimoine bâti non entretenu.

Modalités de mise en œuvre

- Repérage de l'habitat dégradé sur les quartiers anciens de Toulouse Métropole notamment en actualisant la base de donnée « bâti dégradé » par des campagnes de repérage terrain et suite aux signalements des partenaires..
- PIG (Programme d'Intérêt Général) d'Amélioration de l'Habitat Indigne, avec comme objectif de sortir de leur situation d'indignité/insalubrité environ 27 logements par an, selon les modalités suivantes :
 - Incitation des propriétaires bailleurs à réhabiliter leurs logements avec l'aide de subventions conditionnées,
 - Repérage des propriétaires indécents et coopération avec les services du Ministère de la Justice en vue de poursuites pénales à l'encontre des marchands de sommeil.
- Dans le cadre du suivi des logements insalubres signalés au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), poursuite d'opérations ponctuelles de résorption de l'habitat insalubre.
- Pilotage d'un groupe de travail partenarial dédié à l'habitat indigne, Groupe de Repérage Opérationnel et de Lutte contre l'Habitat Indigne (GROLHI). Le partenariat étroit avec les communes, le Service Communal d'Hygiène et de Santé de Toulouse et l'Agence Régionale de Santé (ARS), permet un ciblage plus efficace des logements indignes ou très dégradés. En pratique ce groupe de travail se réunit trimestriellement.
- Acquisition des immeubles par voie amiable ou coercitive lorsque les propriétaires sont défaillants ou l'immeuble trop dégradé (12 immeubles acquis à ce jour qui devraient être réhabilités en proposant une offre de logements sociaux diversifiée)
- Mise en œuvre d'ORI (Opérations de Restauration Immobilière). Une opération est actuellement à l'étude sur une quinzaine d'immeubles dégradés)

Territorialisation de l'action

- Quartiers anciens de Toulouse Métropole et prioritairement les quartiers situés dans des opérations globales de requalification
- Quartier Arnaud Bernard dans le cadre de l'opération Grand Saint-Sernin
- Quartier Bayard-Belfort dans le cadre du projet Grand Matabiau - quais d'Oc
- Immeubles dégradés repérés et situations de logement indigne signalées par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
- Copropriétés des quartiers en politique de la ville

Partenaires

État (ARS), Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), le procureur de la République du tribunal judiciaire de Toulouse, ANAH, SCHS Ville de Toulouse, opérateurs sociaux, Chambre régionale des propriétaires, associations de locataires, département de la Haute-Garonne, Caisse d'Allocations Familiales, EPFL, ADIL31, PROCIVIS.



Améliorer les performances et lutter contre la précarité énergétique

Le Grenelle de l'environnement a mis en avant des enjeux majeurs concernant l'habitat : économies d'énergies, production de bâtiments sobres, compacité de l'habitat, limitation de l'étalement urbain sont désormais autant d'objectifs à intégrer dans les politiques de l'habitat. La loi Grenelle II impose aux copropriétés d'engager des travaux de maîtrise de l'énergie.

Toulouse Métropole encourage la transition énergétique avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). La Métropole est signataire du Contrat Local d'Engagement de la Haute Garonne, devenant ainsi partenaire du programme national « France Rénov ». Elle s'engage également à travers le Plan Régional « Occitanie Énergies 2021-2030 ». La rénovation énergétique du parc de logements privés est affirmée comme prioritaire dans le cadre du Plan Climat du Toulouse Métropole approuvé le 29 mars 2012.

Objectifs et principes d'actions

L'objectif principal est la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme «Ma Prime Rénov» qui finance les projets de réhabilitation énergétique des propriétaires bailleurs ou occupants en fonction de leurs revenus. Depuis 2022, l'ensemble des aides à la rénovation énergétique se déploie sous la même appellation afin de bénéficier de la notoriété de MaPrimeRénov (MPR). L'aide «MaPrimeRénov' sérénité» s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes pour accompagner des rénovations globales et ainsi lutter contre la précarité énergétique et rénover en priorité les passoires thermiques. Les autres objectifs sont l'amélioration des performances énergétiques des logements relevant des aides de l'Anah et des collectivités. À ceci s'ajoutent les copropriétés dégradées qui sont traitées de façon plus globale, en incluant la réhabilitation thermique, dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés ou d'OPAH copropriétés dégradées ainsi que l'aide MaPrimeRénov à destination des copropriétés autres et fragiles.

Modalités de mise en œuvre

- Mise en œuvre du PIG « Logements Performants ».
- Sensibilisation et information des ménages grâce à un numéro d'appel unique aux actions de formations dispensées par la Maison de l'Énergie et par l'ADIL31. Rencontres avec les services des communes de la Métropole. Rencontres avec les CCAS, participation à la semaine bleue, au salon de l'habitat etc ...
- Toulouse Métropole s'engage aux côtés de l'Anah pour aider les copropriétés fragiles et soutient le dispositif « Ma Primé Rénov' Copropriétés »
- Toulouse Métropole met également en œuvre des actions en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés dans le cadre du programme de travaux et d'accompagnement du Plan Initiative Copropriétés.

Territorialisation de l'action

L'action de la Métropole en faveur de l'amélioration des performances énergétiques et de la lutte contre la précarité énergétique porte sur tout le territoire de la Métropole.

Partenaires

Région Occitanie, communes de la Métropole, opérateurs sociaux, Anah, Adil 31, PROCIVIS.

Adapter les logements pour faciliter l'autonomie des occupants

Dans un contexte général de vieillissement de la population et d'allongement de la durée de vie, les personnes les plus fragiles, dépendantes, âgées ou handicapées souhaitent rester le plus longtemps possible dans leur domicile.

Objectifs et principes d'actions

- Mettre en commun la connaissance des besoins et de l'offre dédiée (logements dits adaptés, adaptables et accessibles) et mettre en relation l'offre et la demande, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Prendre en compte le vieillissement de la population et les différents types de handicaps dans la production de logements pour permettre un meilleur accès au logement.
- Permettre aux seniors et personnes en situation de handicap de vivre dans de bonnes conditions en adaptant les logements pour favoriser l'accès et le maintien à domicile.
- Lutter contre l'isolement social et favoriser les liens intergénérationnels.
- Renforcer les partenariats avec le réseau associatif notamment avec les CCAS.

Modalités de mise en œuvre

Le PIG «Logements Performants» comporte un volet consacré à l'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des occupants et favoriser leur autonomie dans le logement. L'ensemble des aides Anah et les fonds propres de Toulouse Métropole sont attribués en fonction de la réglementation de l'Anah..

La recherche de cohérence et la synergie entre les différents opérateurs permettant le maintien à domicile et l'adaptation du logement au vieillissement sera privilégiée. Notamment en direction des dispositifs existants mis en place par la Ville de Toulouse.

Les dossiers présentant une urgence seront traités en priorité. L'urgence se caractérise par une atteinte à la sécurité ou à la santé de l'occupant.

Territorialisation de l'action

Le PIG Logements Performants couvre l'ensemble du territoire de Toulouse Métropole

Partenaires

État, Région, Département, bailleurs sociaux, associations spécialisées, SOLIHA, CCAS, Chambre Régionale des propriétaires, administrateurs de biens, professionnels du bâtiment, ordre des architectes, professionnels de santé, Conférence Intercommunale du Logement, PROCIVIS.

Aider et soutenir les copropriétés fragiles et en difficultés

Au cœur de la politique de l'habitat, l'attention est portée en priorité sur les segments « potentiellement fragiles » du parc existant, parmi lesquels figurent les ensembles privés des années 1950 à 1990. En effet, l'ampleur de la construction d'initiative privée d'habitat collectif de cette période constitue une spécificité de l'agglomération toulousaine, qui a dû répondre sur un temps très court, aux importants besoins en logements des années soixante. Les grandes copropriétés de Toulouse Métropole regroupent plus de 50 000 logements, soit plus de 10% de l'ensemble des logements. Souvent implantées dans un tissu faubourien, elles sont aussi souvent concentrées sur les quartiers repérés au titre de la Politique de la Ville. Elles constituent un parc d'accession sociale de fait (mais sans encadrement ni garantie). C'est aussi un parc locatif plutôt accessible qui accueille en partie des ménages à faibles ressources, exclus du parc locatif social. Le vieillissement de ce parc et son poids sur le marché du logement justifient la mise en œuvre et la poursuite d'une politique globale en faveur de ces copropriétés.

Dans cette perspective, Toulouse Métropole met en œuvre depuis les années 2000, un plan d'action global et gradué, adapté aux diverses situations des copropriétés.

Ce plan d'action global nommé « Ma Copro Bouge » se décompose en trois volets complémentaires : l'observation et la veille, la prévention et les actions curatives.

- **Ma Copro Bouge - Veille et observation.** A l'échelle de l'ensemble du territoire grâce à plusieurs outils complémentaires d'observation.
- **Ma Copro Bouge - Gouvernance et prévention.** A destination des copropriétés fragiles
- **Ma Copro Bouge - Travaux.** Pour requalifier les copropriétés dégradées (OPAH, Plan de sauvegarde) et améliorer les performances énergétiques des copropriétés fragiles) remarque : MPR Copropriétés est ouvert à toutes les copropriétés, pas uniquement celles fragiles ou en difficulté.
- **Ma Copro Bouge - Plan Initiative Copropriétés.** Ciblé sur les 52 copropriétés du quartier du Grand Mirail et sur une liste d'intérêt régional comprenant 10 résidences réparties sur l'ensemble de la Métropole.



Objectifs et principes d'actions

Face aux risques de déqualification d'une part importante des copropriétés notamment des années 1950 à 1990, souvent dans les quartiers à dominante d'habitat social, il s'agit de :

- Renforcer la connaissance de la situation des copropriétés.
- Poursuivre et optimiser l'intervention de la Métropole sur les copropriétés fragiles ou en difficultés par la poursuite d'un plan d'actions gradué en fonction des dysfonctionnements constatés, selon une logique préventive ou curative des interventions.
- Consolider la gouvernance des copropriétés, faciliter leur autonomie, pour intervenir le plus en amont possible, dès l'apparition des premières difficultés et optimiser l'intervention publique.
- Préserver le rôle social de ce parc privé et y maintenir, ou y recréer, de la mixité sociale.

Mise en œuvre du plan « Ma Copro Bouge »

Un dispositif d'animation et de pilotage est mis en place depuis 2015. Il rassemble, autour de Toulouse Métropole, les services de l'État et de l'Anah, les partenaires techniques et financiers. Une fois par an, en octobre/novembre, un comité de pilotage examine l'ensemble des données des observatoires, des expertises, et des alertes reçues. Il établit un plan d'action gradué pour les années à venir.

En complément, chaque volet du plan d'action fait l'objet d'un suivi et d'un pilotage propre, toujours partenarial. Enfin, pour chaque dispositif curatif mis en œuvre, un pilotage et un suivi très régulier sont organisés copropriété par copropriété sous la forme d'équipes projets, Comités techniques et Comités de pilotage.

« Ma Copro Bouge - Veille et observation »

L'observation est indispensable pour mieux connaître le parc, repérer des copropriétés fragiles, déterminer les études à engager et ainsi hiérarchiser l'action publique. Toulouse Métropole dispose désormais de plusieurs outils complémentaires.

Le registre national des copropriétés qui permet une couverture exhaustive de toutes les copropriétés du territoire de Toulouse Métropole, soit près de 9000 copropriétés.

L'observatoire des grandes copropriétés géré par l'AUAT permet une observation à grande échelle (500 copropriétés construites entre 1955 et 1990 et de plus de 50 logements).

Un observatoire multicritères, Programme Opérationnel d'observation des Copropriétés des Quartiers (POCQ) a été lancé en 2017. Géré par l'ADIL 31, il observe une centaine de copropriétés principalement situées dans les quartiers en politique de la ville (QPV) conventionnés avec l'ANRU.

Depuis 2017, Toulouse Métropole a mis en place des expertises ciblées et rapides «Diag express » permettant de qualifier les dysfonctionnements à l'œuvre et d'orienter l'action publique. Ces expertises sont lancées sur des ensembles repérés en grande difficulté ou faisant l'objet d'une alerte particulière.

Ces outils d'observation peuvent également être complétés par des études thématiques ou sectorielles telles qu'un diagnostic sur un nouveau quartier, la création de copropriétés neuves, les copropriétés en défiscalisation, les copropriétés issues de la vente HLM.

« Ma Copro Bouge - Gouvernance et prévention »

Le volet « Prévention » est un élément essentiel du Plan d'Action « Ma Copro bouge ». Mis en place depuis 2005 en collaboration avec l'ADIL 3, renforcé par la suite par l'EIE (Actuelle Maison de l'Énergie) puis par le bureau d'étude Idées Communes il a permis d'accompagner une trentaine de copropriétés, En apportant un appui technique et en encourageant les bonnes pratiques, la prévention permet de limiter l'action curative, de consolider les redressements et de pérenniser l'action publique ou de préparer les interventions lourdes. Différents outils sont mis en œuvre, à la fois des outils largement ouverts au grand public, mais aussi des actions plus individualisées sur des copropriétés ciblées. Les principales actions développées sont, l'amélioration de la gestion et du fonctionnement, la prévention et le traitement des impayés, l'élaboration d'une démarche patrimoniale, l'amélioration du vivre ensemble.

Depuis la crise du COVID le volet Prévention a connu une baisse d'activité significative. En 2022 toutefois des formations ont été proposées par l'ADIL 31 et/ou la Maison de l'énergie aux professionnels de l'immobilier mais aussi aux conseillers syndicaux et le déploiement de conseils et d'accompagnement à la rénovation énergétique grâce à l'outil Coach Copro a été poursuivi.

Toulouse métropole souhaite redynamiser les dispositifs préventifs en 2023 notamment en réactualisant les fiches de la « Boîte à outils copropriétés » qui permet d'informer les copropriétaires ou futurs copropriétaires sur la gestion de la copropriété, le vivre ensemble et l'amélioration du cadre bâti, mais aussi en relançant les accompagnements individuels des copropriétés « à la demande » suite aux signalements et alertes reçues. Toulouse métropole maintient également sa participation financière au budget du « club des conseillers syndicaux de la Haute-Garonne », lieu d'échanges et de formations.

« Ma Copro Bouge - Travaux »

Toulouse Métropole souhaite poursuivre et maintenir une programmation de dispositifs curatifs sur l'ensemble du territoire en fonction des besoins identifiés. Ces dispositifs ciblent les copropriétés repérées par les outils

d'observation mis en œuvre aux différentes échelles, parmi les plus en difficulté avec un potentiel de redressement estimé de façon partenariale. Concernant les copropriétés fragiles, Toulouse Métropole soutient le dispositif « MaPrimeRénov' Copropriétés ». L'objectif est de favoriser la rénovation énergétique des copropriétés, notamment avec :

- le repérage des copropriétés engagées dans une démarche de réhabilitation,
- la communication à grande échelle à l'attention des copropriétaires et syndics,
- le cofinancement des travaux et de l'ingénierie.

« Ma Copro Bouge - Plan Initiative Copropriétés »

Le Plan Initiative Copropriétés « site National » est un programme lancé par l'État en 2018 qui a pour objectif de traiter sur une période de 10 ans de façon massive, globale et simultanée l'ensemble des copropriétés fragiles et dégradées d'un secteur. 14 sites prioritaires ont été choisis en France. Sur Toulouse Métropole, c'est le quartier du Grand Mirail qui a été retenu. Il prévoit l'accompagnement, après diagnostics précis, des 52 copropriétés du secteur (soit 5597 logements) en fonction de leurs besoins spécifiques :

- Observation des copropriétés en bonne santé
- Action de prévention auprès des copropriétés fragiles
- Actions de réhabilitation des copropriétés dégradées ou en recyclage.

Le dispositif opérationnel est celui d'une OPAH - CD valant ORCOD de droit commun couvrant l'ensemble de ces copropriétés. Environ 5 accompagnements de copropriétés sont lancés chaque année pour permettre de traiter la totalité du quartier pendant la période du plan. Le choix des copropriétés accompagnées prendra en compte plusieurs paramètres, comme l'urgence de la situation, le niveau et les capacités d'implication de la copropriété, la localisation du projet, l'articulation avec les projets de quartiers. Le comité de pilotage annuel validera les choix d'intervention chaque fin d'année.

Le Plan Initiative Copropriétés « sites Régionaux » est, à Toulouse Métropole, constitué d'une liste de 10 copropriétés toutes en difficultés réparties sur différents quartiers des communes de Toulouse, Blagnac et Colomiers. Cette liste, de priorité 2, annoncée lors du CRHH de mars 2019 (abondée lors du CRHH de juin 2022) pourra évoluer lors des comités de pilotage annuels. Les modalités d'intervention et de financement de l'Anah suivent les mêmes règles que pour le Plan Initiative Copropriétés « site National ».

Territorialisation de l'action

«Ma Copro Bouge» privilégie les copropriétés situées dans les quartiers en Politique de la Ville mais pas exclusivement. Plusieurs territoires prioritaires d'intervention complémentaires sont identifiés:

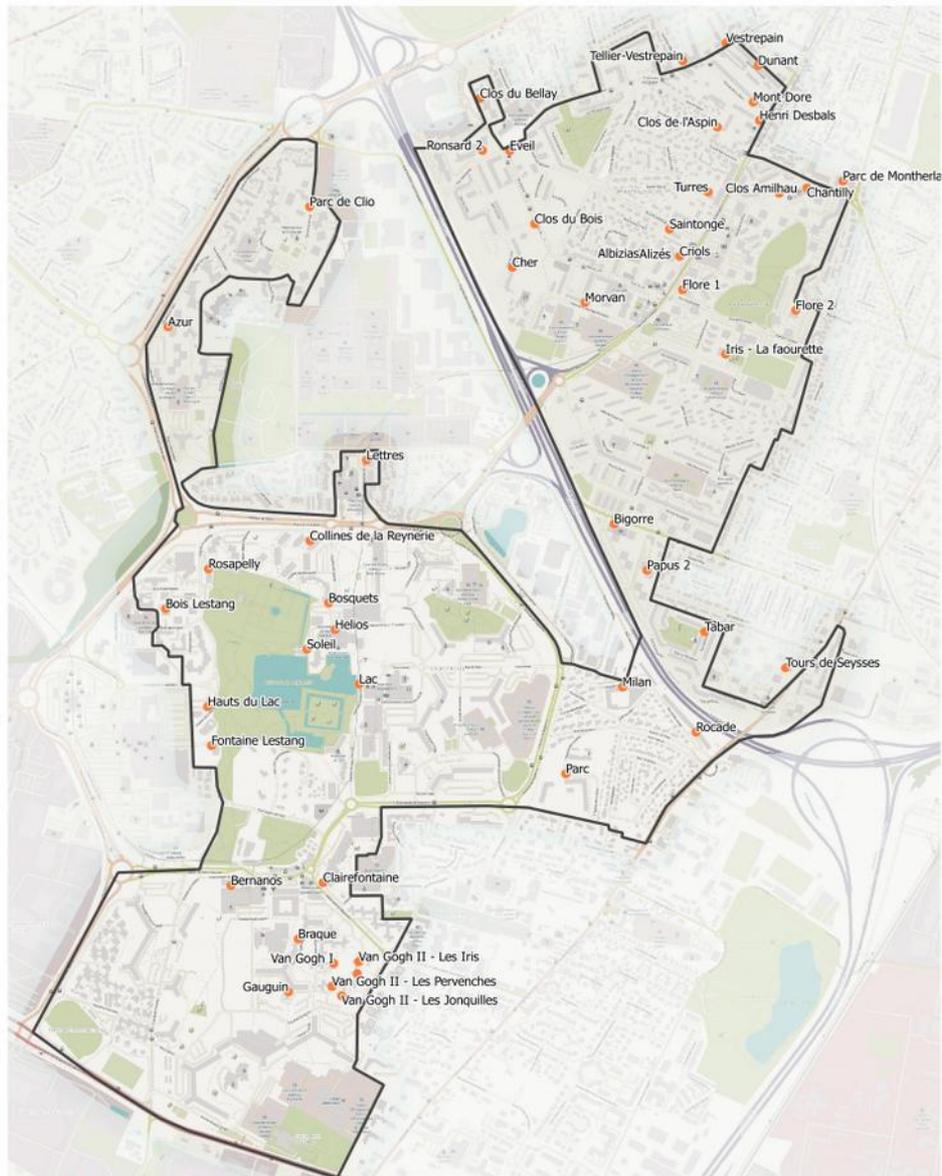
- Le secteur Arnaud Bernard/Gatien Arnoult (PIG) / Grand Saint-Sernin,
- La gare et les quartiers environnants, projet Grand Matabiau – quais d'Oc,
- Le secteur du projet Toulouse Aérospace Express (TAE),

Partenaires

Anah, ANRU, ADIL31, CDC Habitat Social, PROCIVIS, Action Logements, Maison de l'Énergie, aua/T, professionnels de l'immobilier, Chambre régionale des propriétaires, conseils syndicaux, opérateurs sociaux, SEM.

Quartier Prioritaire du Grand Mirail

Année d'observation 2016



3. Les dispositifs opérationnels en cours

Le PIG « Logements Performants »

Un programme d'intérêt général, le PIG "Logements Performants", a été lancé en mars 2018 pour une durée de 3 ans. En 2021, il a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2022 puis en 2022 jusqu'au 31 décembre 2023. Ce PIG s'adresse à la fois aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Il reprend les principaux objectifs suivants :

- La lutte contre la précarité et l'amélioration des performances énergétiques,
- L'adaptation des logements au handicap et/ou au vieillissement,

Bilan 2022

Dans le cadre du PIG « Logements Performants », 264 ménages ont été accompagnés par l'opérateur du PIG dans le cadre d'une réhabilitation énergétique et 114 ménages dans le cadre du maintien à domicile. Toulouse Métropole a inauguré en 2022 la Maison de l'Énergie qui a pour mission d'accompagner tous les propriétaires dans leurs démarches de travaux de réhabilitation énergétique.

Perspectives 2023

Renforcement des effectifs de la Maison de l'Énergie. Poursuite et développement des actions de repérage et de sensibilisation dans les secteurs et les copropriétés repérées. Le PIG reste associé à la Maison de l'Énergie pour accompagner les ménages précaires.

Le PIG « Amélioration de l'Habitat Indigne »

Le Programme d'intérêt Général (PIG) « Amélioration de l'Habitat Indigne » a été lancé en octobre 2020 et devrait s'achever en décembre 2023.

Ce dispositif permet :

- L'accompagnement des occupants de logements dégradés ou indignes.
- L'élaboration d'un repérage approfondi des logements dégradés ou indignes
- L'élaboration d'une stratégie opérationnelle complète sur la thématique logement indigne et logement vacant.

Bilan 2022

Au cours de l'année 2022, 17 logements ont été financés, 4 copropriétés faisant l'objet d'un arrêté de péril ont également été accompagnées. En moyenne ce sont 8 logements par an qui sont financés (PO/PB confondus et hors copropriétés sous arrêté de péril). Depuis son lancement 37 logements ont été financés pour un total de travaux de plus de 2 000 000 € et près de 700 000 € d'aides publiques (anah et Toulouse métropole) engagées.

Perspectives 2023

Pour mobiliser davantage les ménages et mieux solvabiliser les travaux dans le cadre du PIG Amélioration de l'Habitat indigne, Toulouse Métropole augmente sa participation sur ses fonds propres et porte son taux de subvention à 30 % pour les propriétaires occupants très modestes et à 20 % pour les propriétaires modestes. Le montant des travaux est plafonné à 90 000 € HT.

Les "Diag express"

Aucun Diag Express n'a été mené en 2022.

Toulouse Métropole relance une consultation publique pour relancer les « Diags Express » et mandater à cet effet un prestataire.

Pour 2023, il est envisagé de lancer 4 diagnostics sur des copropriétés du quartier des Pradettes à Toulouse : Berkeley, Marie Galante, Lætitia et Le Diamant. De nombreuses alertes faisant état de dysfonctionnements importants ont été lancées ces derniers mois par des riverains, des associations de quartier et les élus de proximité.

La réhabilitation énergétique des copropriétés fragiles

La Maison de l'Énergie et différents opérateurs accompagnent plusieurs copropriétés identifiées fragiles qui se sont engagées en 2022 dans des projets de réhabilitation énergétique. Plusieurs projets devraient se confirmer en 2023 à l'occasion du vote des travaux en assemblée générale. Toulouse Métropole a mis en place, depuis 2020, pour les copropriétés fragiles, des aides financières complémentaires aux aides de l'Anah à hauteur de 10 % pour les travaux et de 70 % pour le financement du reste à charge sur l'AMO, dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov'copropriétés.

Bilan 2022

La Copropriété Saint Roch 2/4 rue Léon Soulié à Toulouse (46 logements) a voté son programme de travaux et le dossier a été engagé.

Perspectives 2023

Plusieurs copropriétés sont actuellement accompagnées par la Maison de l'Énergie et parmi elles, 2 ont déjà ouvert leurs dossiers sur le Service En Ligne et devraient voter leurs programmes de travaux au 1^{er} semestre 2023 :

- 160 rue du Faubourg Bonnefoy à Toulouse
- 1 rue Jean Baptiste Colbert à Toulouse

Un vaste plan de communication auprès des copropriétés « passoires énergétiques » a été lancé en fin d'année 2022 et sera poursuivi en 2023.

Le Plan Initiative Copropriétés, quartier du Grand Mirail

Bilan 2022

Le PIC du Grand Mirail lancé le 12 mars 2020 suite à la signature de la Convention d'OPAH multi-site valant ORCOD est désormais totalement opérationnel. En 2022, ce plan a permis d'accompagner 18 copropriétés représentant 1982 logements :

- 3 phases d'élaborations de PDS sur les copropriétés de Lafourquette,
- La copropriété Rosapelly (Reynerie) a fait l'objet de compléments d'études en vue du lancement prochain d'une autre phase d'élaboration de PDS,
- 5 OPAH CD sur les copropriétés Iris (La Faourette), Papus II (Papus), Fontaine-Lestang et Bosquets (Reynerie), Tours de Seysses (Bordelongue),
- 2 phases d'études pré-opérationnelles, Cher et Morvan (Bagatelle)
- 3 nouveaux diagnostics multicritères sur les copropriétés Mont Dore (Bagatelle), 37 Vestrepain et Tellier Vestrepain (Bagatelle).
- 4 autres copropriétés ont bénéficié d'un accompagnement à la réduction des impayés animé par l'ADIL 31.
- 2 copropriétés ont voté un programme de travaux en 2022, la copropriété Fontaine-Lestang à la Reynerie a adopté un programme de requalification globale incluant un volet sécurité et une amélioration énergétique. La copropriété Le Parc a adopté un programme de travaux urgents portant sur la sécurité incendie.
- Depuis le lancement du PIC, 14 diagnostics ont été réalisés et 4 copropriétés ont voté l'engagement de travaux de réhabilitation.

Au terme de l'année 2022,

- 14 logements ont été acquis et sont portés CDC HS,
- 2 sont en cours d'acquisition.

Perspectives 2023

Une procédure de pré-instruction sera mise en œuvre à partir de 2023 pour faciliter le vote des travaux en assemblée générale, et fluidifier le parcours d'instruction et créer les conditions facilitant une prise en charge des demandes par la délégation de l'Anah au-delà du 15 octobre (cf circulaire de programmation 2022 et 2023, dossiers de financement d'un montant supérieur à 2 millions d'€) d'autant que le calendrier actuel de mise en place des crédits reporte les engagements en fin de premier trimestre de l'année N+1.

Toulouse Métropole, en tant que délégataire des crédits de l'Anah, sollicitera l'avis du délégué de l'Anah à chaque étape (APS, APD, plan définitif de financement) en faisant connaître son point de vue et son accord sur la prise en charge financière du projet de travaux tel que défini.

Toulouse Métropole communiquera à la délégation locale le calendrier prévisionnel de dépôt du dossier sur le SEL afin d'anticiper sur les différents dialogues de gestion tout au long de l'année, d'ajuster les besoins financiers du projet et de planifier l'organisation de l'instruction.

La programmation du PIC pour 2023 prévoit l'accompagnement de 22 copropriétés:

- 4 nouveaux diagnostics multicritères
- Poursuite des 5 accompagnements en cours sur les copropriétés Iris (La Faourette), Papyrus II (Papyrus), Fontaine-Lestang et Bosquets (Reynerie), Tours de Seysses (Bordelongue),
- Lancement de 3 nouveaux accompagnements sur des copropriétés de Bagatelle dont le diagnostic a été réalisé en 2022 : Mont Dore, 37 Vestrepain et Tellier Vestrepain.
- Poursuite des 3 phases d'élaboration de PDS de Lafourquette, et engagement de 3 phases d'élaboration supplémentaires sur Cher et Morvan à Bagatelle, ainsi que sur la copropriété Rosapelly à la Reynerie,
- 4 accompagnements à la réduction des impayés programmés (ADIL 31).
- Poursuite des actions GUP sur Lafourquette et réalisation d'une étude à l'échelle du périmètre des 52,
- Clôture des chantiers des Iris et de Rocado, ouverture des chantiers de Fontaine-Lestang et du Parc.

Le Plan Initiative Copropriétés Régional

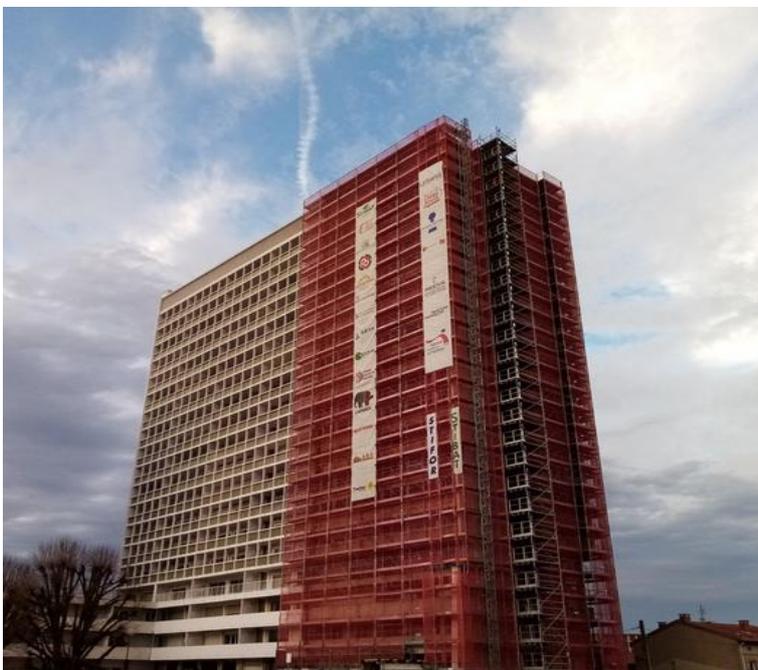
Le Plan de Sauvegarde de la copropriété 3,4,5 boulevard des Minimes à Toulouse



La copropriété du 3, 4, et 5 boulevard des Minimes à Toulouse est un ensemble immobilier regroupant 3 bâtiments distincts (dont un classé IGH) et un bâtiment commercial. Située à proximité immédiate du projet de renouvellement urbain, Grand Matabiau - quais d'Oc, la copropriété présente des enjeux à la fois sociaux, techniques et urbains.

Bilan 2022

Les travaux d'urgence sur le 3 boulevard des Minimes se sont poursuivis tout le long de l'année 2022. Malgré des aléas récurrents, la fin des travaux est toujours estimé pour l'été 2023. Un audit sécurité incendie a également été diligenté sur le bâtiment aboutissant à la réalisation d'un schéma directeur, avec une estimation financière des coûts, qui sera présenté en commission de sécurité. La tenue des sous-commissions du Plan de Sauvegarde se sont poursuivies, validant la majorité des objectifs fixés par thématique et par bâtiment.



Partie de la façade réhabilitée 3 boulevard des Minimes

Perspectives 2023

La phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde doit se clôturer à la fin du 1^{er} semestre pour une signature de convention dans le courant de l'année. Une phase d'animation débutera ensuite pour une durée de 5 ans.

Concernant le bâtiment commercial, des négociations amiables avec les propriétaires vont débuter. Une stratégie d'intervention sera actée en suivant.

Les copropriétés du quartier des Cèdres à Blagnac

Marguerite 1

Marguerite 2



Camélias



Ces 3 copropriétés ont été construites au milieu des années 1970. Elles comportent respectivement 48, 19 et 31 logements composés majoritairement de T3 et T4. Ces résidences sont issues de la vente HLM. Elles sont implantées dans le quartier des Cèdres-Barradels qui est en pleine opération de renouvellement urbain.

Bilan 2022

Les 3 diagnostics multicritères (technique et financier) ont été rendus et présentés aux instances des copropriétés. La phase stratégique se termine et l'action publique s'oriente vers la mise en place d'une OPAH CD multi site sur le quartier des Cèdres.

Quelques thèmes complexes seront à traiter lors de cette OPAH :

- ✗ une scission sur la résidence Marguerite 1 en raison de la démolition du bâtiment correspondant à l'entrée 2
- ✗ une intervention juridique et/ou technique sur la chaufferie commune aux 2 résidences des Marguerites
- ✗ un travail renforcé avec les intervenants du projet urbain en raison de l'impact de ce projet sur les copropriétés du quartier
- ✗ une procédure de mise en sécurité instaurée sur les bow-windows des Camélias avec arrêté de péril

Perspectives 2023

La signature de la convention d'OPAH devrait intervenir au 1^{er} semestre enclenchant la phase d'animation de 5 ans en suivant. Un accompagnement spécifique de la copropriété des Camélias est envisagé sur leurs travaux de mise en sécurité.

La copropriété Belle Paule à Toulouse

La copropriété Belle Paule est située au 34 rue Belle Paule à Toulouse. Elle a été construite à la fin des années 1950 et est composée de 350 logements répartis sur 13 bâtiments.



Bilan 2022

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH Copropriété Dégradée (technique et financier) a débuté courant octobre, pour une durée de 6 mois.

Perspectives 2023

Le diagnostic multicritères sera présenté aux instances de la copropriété durant le 1^{er} semestre. La phase stratégique suivra afin de formaliser le meilleur accompagnement possible dans le cadre de l'OPAH CD.

4. Les nouveaux dispositifs et outils mis en place en 2023

PIC Régional, la copropriété Pelleport à Toulouse

Présentation générale



Construite au début des années 1950 (à R+12). Elle bénéficie d'un statut de copropriété commerciale.

Lors de l'assemblée générale par une Assistance à l'habitat globale: URBANIS Solutions Rénovation pour réaliser un diagnostic multicritères.

L'Assistant à Maîtrise d'œuvre des copropriétaires dans son rôle se déroule en 4 temps : déterminer le programme des interventions techniques, le vote des travaux.

Avec cette remise du diagnostic en première phase. Grâce à des documents juridiques et stratégiques pour poursuivre.

JUILLET 2021 / RÉSIDENCE PELLEPORT / DIAGNOSTIC MULTICRITÈRES

La copropriété Pelleport située au 79 avenue de la Gloire à Toulouse a été construite à la fin des années 1950 et est composée de 156 logements répartis sur 5 bâtiments. En juillet 2021, la copropriété a diligenté URBANIS Solutions Rénovation pour réaliser un diagnostic multicritères. L'analyse rendue pointe un certain nombre de désordres techniques avec des infiltrations dans les logements et des chutes d'éclats de béton des balcons etc... L'étude met en exergue une fragilité grandissante de la copropriété sur les aspects sociaux, financiers...

Toulouse Métropole est sollicitée pour mettre en place un dispositif public sur cette résidence afin d'endiguer cette spirale de déqualification.

Secteur diffus, 4 copropriétés du

quartier des Pradettes à Toulouse

Un signalement a été fait par un collectif d'habitants du quartier concernant 4 copropriétés : Berkeley, Marie Galante, Lætitia et Le Diamant, toutes situées sur et autour de la Place des Pradettes à Toulouse. 4 Diag express vont être lancés durant le 1^{er} semestre 2023 afin de qualifier les dysfonctionnements à l'œuvre et d'orienter l'action publique.

Les suites de l'étude sur les logements vacants

Le bureau d'étude Espacité a restitué l'étude lancée en 2022 le 10 février 2023 et a présenté ses conclusions et propositions d'actions. Suite à cette présentation, les élus de Toulouse Métropole ont souhaité pour 2023 se donner le temps de la réflexion pour évaluer en interne l'opportunité des actions proposées et les moyens à mettre en œuvre pour leur réalisation.

La préparation des dispositifs opérationnels 2024/2027

Les 2 PIG « Logements Performants » et « Amélioration de l'Habitat Indigne » s'achèveront en fin d'année 2023. Pour assurer une continuité de l'action publique et la continuité de l'animation auprès des ménages, un travail partenarial avec les services de l'Anah doit être engagé dès le début de l'année 2023. Les ou les nouveaux dispositifs qui seront élaborés devront notamment prendre en compte les évolutions récentes de « Loc Avantages », de « Mon Accompagnateur Renov » et de la mise en œuvre prochaine de « Ma Prime Adapt ».

Le calendrier envisagé prévoit, tout au long de l'année 2023 :

- La rédaction du cahier des charges de la consultation de février à avril
- Le lancement de la consultation de commande publique en juin
- Le choix des bureaux d'études en octobre 2023
- La signature de la ou des conventions d'opérations en décembre
- Le lancement opérationnel de la ou des nouveaux dispositifs au 1^{er} janvier 2024

5. Objectifs quantitatifs et enveloppes financières affectées

Fonds délégués Anah

	Programmation 2023 en logements	Rappel 2022 Bilan d'année	Programmation 2023 en €	Rappel 2022 Bilan d'année
Propriétaires bailleurs	14 <i>(dont 5 en IML)</i>	6	292 194 €	92 226 €
Propriétaires occupants	351	374	3 659 150 €	3 988 099 €
<i>Indigne/très dégradé</i>	7	2	188 062 €	38 000 €
<i>Énergie</i>	224	258	3 038 368 €	3 543 518 €
<i>Autonomie</i>	120	114	432 720 €	379 812 €
Ingénierie	-	-	2 566 213 €	993 599 €
Copros en difficultés	796	343	10 500 000 €	1 566 437 €
Copros Fragiles	0	46	0 €	330 372 €
Autres Copros MPR	22	106	104 698 €	271 411 €
Dont Habiter Mieux	nc	503	nc €	5 008 211 €
Total ANAH	1 183	875	17 122 255 €	7 175 479 €

Fonds Propres de Toulouse Métropole

Toulouse Métropole fonds propres	Programmation 2023 en €	Rappel 2022 (engagements)
Crédits d'engagements	7 066 660 €	1 906 922
Crédits de paiements 2023	1 900 000 €	

Récapitulatif de l'enveloppe 2023

Récapitulatif Dotation Habitat Privé <i>(hors copropriétés)</i>	Programmation 2023 en logements	Rappel réalisés en 2022	Programmation 2023 en €	Rappel réalisés en 2022
Fonds ANAH	1 183	875	17 122 255 €	7 175 479 €
TM Fonds Propres			7 006 660 €	1 906 922 €

Total			24 128 915 €	<i>9 082 401 €</i>
--------------	--	--	---------------------	--------------------

6. Principes généraux d'attribution des aides

Modalités de fonctionnement de la CLAH

La Commission Locale sera réunie pour examiner les dossiers à l'invitation du délégataire. L'ordre du jour est validé en concertation entre les services de Toulouse Métropole et de la délégation locale de l'Anah.

Cette commission est présidée de plein droit par le Président de Toulouse Métropole, délégataire des aides à la pierre, représenté par Mme Karine TRAVAL-MICHELET, Vice- Présidente chargée de l'Habitat et du Logement.

Les autres membres de la Commission Locale pour l'amélioration de l'Habitat (CLAH) nommés par arrêté du Président sont :

		Organisme	Noms
1	Membre représentant le délégué de l'Agence dans le département	DDT31/Anah	Titulaire : Sandrine COYNES Suppléante : Corinne TILLIER
2	Membre représentant les propriétaires	UNPI 31	Titulaire : Michel SOUVIRON Suppléant : Luc TORNOS
3	Membre représentant les locataires	CGL 31	Titulaire : Jean-Christian SUROWIEC Suppléant : Michel NICOSIA
4	Personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine logement	ADIL 31	Titulaire : Mélanie BAILLOT Suppléante : Marie-Sophie DALLA GIACOMA
5	Première personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine social	CAF 31	Titulaire : Nabila KEDDAH-HAYOZ Suppléante : Ludovic SCHMIT
6	Seconde personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine social	FAP	Titulaire : Sylvie CHAMVOUX Suppléante : Rachel LAMBERT
7	Membre représentant les associés collecteurs de l'union d'économie sociale du logement	ACTION LOGEMENT	Titulaire : Marcelle DUPIN Suppléant : François MAGNE
8	Autre financeur de l'amélioration de l'habitat	PROCIVIS	Titulaire : Agathe TRANCHARD Suppléant : Cyril GASPAROTTO

Sont également invités à la CLAH sans prendre part aux votes :

- La Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières de Toulouse Métropole
- Les opérateurs des programmes en cours
- Les services nécessaires à la présentation ou à la compréhension d'un dossier.

Une subvention n'est jamais de droit. La CLAH apprécie l'opportunité du projet en fonction, d'une part, de l'intérêt économique, social, environnemental ou technique du projet ; et, d'autre part, de la cohérence des projets avec les orientations et actions du PLUiH et de celles fixées par le Conseil d'Administration de l'ANAH.

A ce titre :

- Les dossiers PO simples sont instruits et validés au fil de l'eau en CLAH administrative.

- Les Opérations Importantes de Réhabilitation (OIR) ou de transformations d'usage seront systématiquement soumis à examen préalable de la CLAH.
- Les projets de plus de 5 logements ainsi que les projets bénéficiant de la prime de réduction des loyers seront présentés de manière systématique à la CLAH pour information.
- Après étude de l'intérêt économique et social du projet, le Président ou la Présidente de la commission pourra évaluer l'opportunité de financement des projets, fixer les taux de subvention dans la limite des taux et plafonds en vigueur lors du dépôt de dossier.
- L'examen de l'intérêt économique et social du projet pourra aussi conduire la commission à demander, lors de l'avis préalable, une augmentation de la durée du conventionnement.
- Les dossiers complexes ou emblématiques pourront être présentés pour information.
- Les demandes concernant l'aide au syndicat avec cumul d'aides individuelles (RGA art 15H/IV) pourront être présentés à la CLAH.
- Les recours gracieux formés auprès de l'autorité décisionnaire (5° des I et II au R321-10 du CCH) pourront être présentés à la CLAH.

Priorisation des dossiers en 2022

Des critères de priorisation sont établis afin de définir la liste des dossiers susceptibles d'être mis en attente.

Pour les propriétaires bailleurs :

priorité 1 : les sorties d'insalubrité ou de péril, toutes zones

priorité 2 : la réhabilitation des logements très dégradés, toutes zones

priorité 3 : les réhabilitations en loyer social ou très social, toutes zones

priorité 4 : les transformations d'usage en zone urbaine du PLU de commune non prioritaires et les réhabilitations uniquement en loyer intermédiaire

La réhabilitation globale d'un immeuble entier sera privilégiée par rapport à un projet de réhabilitation de logement isolé.

Pour les propriétaires occupants :

priorité 1 : les dossiers urgents et les sorties d'insalubrité ou de péril, toutes zones

priorité 2 : les dossiers mixtes (LHI /handicap ou énergie/handicap)

priorité 3 : Le traitement des « passoires énergétiques

priorité 4 : la réhabilitation énergétique des propriétaires très modestes

priorité 5 : les dossiers autonomie

priorité 6 : la réhabilitation énergétique des propriétaires modestes

Pour les copropriétés éligibles à Ma Prime Rénov Copropriétés :

Les copropriétés ayant été recensées au moment de l'enquête budgétaire et figurant dans la liste transmise à la DREAL au moment des enquêtes budgétaires seront prioritaires. Les copropriétés n'ayant pas été recensées ne seront pas prioritaires et seront instruites en fonction des crédits disponibles.

Dispositifs applicables au conventionnement

La loi de finances pour 2022 du 30 décembre 2021 fait évoluer le dispositif fiscal associé au conventionnement entre l'Anah et les propriétaires bailleurs dans l'objectif de le rendre financièrement plus attractif pour une majorité de propriétaires bailleurs (passage à une réduction d'impôt, simplification du parcours usager), tout en l'adaptant pour mieux répondre aux besoins de mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales.

Depuis le 1er mars 2022, le dispositif louer abordable est devenu « Loc'Avantages ». Les propriétaires qui conventionnent leur logement bénéficient d'une réduction d'impôts en contrepartie. Ce nouveau dispositif fiscal vise les objectifs suivants :

- développer le logement locatif social privé dans les secteurs où les besoins sont les plus importants;
- inciter davantage les propriétaires bailleurs à recourir aux niveaux de loyers sociaux
- inciter davantage les propriétaires bailleurs à recourir à l'intermédiation locative (IML), notamment pour les loyers très sociaux, avec un taux de réduction d'impôt maximal.

Trois niveaux de loyer sont définis réglementairement, correspondant au loyer du marché de la commune concernée diminué de 15 % (Loc 1), 30 % (Loc 2) ou 45 % (Loc 3). La défiscalisation sur les revenus fonciers se calcule de la façon suivante :

- Loc 1 : Loyer Intermédiaire (LI), 15 % des revenus locatifs, 20 % si recours à l'IML,
- Loc 2 : Loyer Social (LS), 35 % et 40 % si recours à l'IML
- Loc 3 : Loyer Très Social (LTS), 65 % uniquement si recours à l'IML (à noter que le recours au loyer très social n'est possible qu'en cas d'IML).

La réduction d'impôt s'applique à compter de la date de prise d'effet de la convention .

La durée des conventionnements avec ou sans travaux est fixée à un minimum de 6 ans.

Les niveaux de loyers applicables sont fixés nationalement par décret (à la commune, sur la base de valeurs observées, actualisées chaque année), sans possibilité de modulation locale. Le coefficient de structure permettant de tenir compte de la surface du logement s'applique désormais aux 3 niveaux de loyers.

Le montant des loyers accessoires (jardins, annexes, parkings...) seront plafonnés en fonction du tableau joint en annexe 2.

Toulouse Métropole procède, quand cela est possible, à la visite des logements faisant l'objet d'une demande de conventionnement sans travaux. Suite à cette visite, un rapport est établi. Si le rapport conclut à la décence du logement, la convention est signée et transmise à l'Anah. Si le rapport constate la non décence du logement, un courrier relevant les désordres constatés est envoyé au propriétaire et la signature de la convention est suspendue jusqu'à réception d'éléments (factures par exemple) attestant de la réalisation de travaux.

Tableaux récapitulatifs des aides

Aides pour les propriétaires bailleurs

Propriétaires Bailleurs <i>« lutte contre l'habitat indigne ou logements très dégradés »</i>	taux de subvention		Primes		Indicateurs Commentaires
	ANAH	TM	Primes de réduction des loyers		
			ANAH	TM	
LOC'1	35 %	10 %			Coeff insalubrité >0,4 et indicateur de dégradation supérieur ou égal à 5,5
LOC'2	35 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs <i>sécurité - salubrité</i>	ANAH	TM	Primes de réduction des loyers		
			ANAH	TM	
LOC'1	35 %	10 %			Coeff dégradation compris entre 0,35 et 0,55 ou mise en demeure SCHS coeff d'insalubrité entre 0,3 et 0,4
LOC'2	35 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs <i>Logements dégradés ou mises en demeure SCHS</i>	ANAH	TM	Primes de réduction des loyers		
			ANAH	TM	
LOC'1	25 %	10 %			Coeff dégradation compris entre 0,35 et 0,55 ou mise en demeure SCHS
LOC'2	25 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	25 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs <i>« transformation d'usage »</i>	ANAH	TM	Primes de réduction des loyers		
			TM		
LOC'1	25 %	10 %			
LOC'2	25 %	20 %	50€/m ²		
LOC'3	25 %	30 %	100€/m ²		
Propriétaires Bailleurs <i>« Adaptation/ maintien à domicile »</i>	ANAH	TM	Primes de réduction des loyers		
			ANAH	TM	
LOC'1	35 %	10 %			
LOC'2	35 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs <i>« Energie : Habiter Mieux »</i>	ANAH	TM			
LOC'1	25 %	10 %			Indicateur de dégradation inférieur à 0,35 et gain énergétique de 35 % minimum
LOC'2	25 %	20 %			
LOC'3	25 %	30 %			

Aides pour les PB

- Les subventions et primes de Toulouse Métropole, sont plafonnées pour un logement de 80 m² maximum.
- Les travaux dans les logements très dégradés / indignes sont plafonnés à 1 000 €HT/m² limités à 80 m² et les logements dégradés / réhabilitation énergétique/ sécurité - salubrité, Habiter Mieux à 750 €HT/m² dans la limite de 80m² par logement.
- Ces aides seront accordées sous réserve de disponibilités des crédits nécessaires.
- Les loyers accessoires seront plafonnés.
- Prime d'intermédiation locative : avec un niveau de loyer Loc 2 ou Loc 3,
 - si le bien est loué à une association, qui le sous-loue à un occupant, la prime de 1 000 €
 - si le bien est géré par une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé et l'occupant dispose d'un bail à son nom (mandat de gestion locative). La prime est de 2 000 €
 - La prime est encore majorée de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².
- La prime pour le conventionné très social est de 2 000 € et peut être majorée à 4 000 € en zone tendue.
- Une Prime de 2 000 € est allouée par Toulouse Métropole pour les logements vacants depuis plus d'un an et remis sur le marché après travaux.

Conformément à la réglementation de l'Anah, les entreprises retenues doivent être agréées RGE. Le logement doit présenter après travaux un niveau de performance correspondant au moins à l'étiquette D. Toutefois, dans les cas dûment justifiés d'une impossibilité technique, d'un risque sanitaire ou d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention, le niveau de performance exigé après travaux peut correspondre à l'étiquette E. L'évaluation est établie avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou par une méthode équivalente par un diagnostiqueur agréé pour effectuer les DPE ou par un opérateur de suivi animation d'opération programmée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire, ou encore dans le cadre d'un audit énergétique conformément au décret n°2018-416 du 30 mai 2018 modifié.

Aides pour les propriétaires occupants

	Taux de subvention		Indicateurs / Commentaires
Propriétaires Occupants <i>« lutte contre l'Habitat indigne ou très dégradé »</i>	ANAH	TM	
Revenus modestes	50 %	20 %	<i>Coeff insalubrité supérieur à 0,4 ou indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,55</i> <i>Plafond de travaux :</i> <i>50 000 € pour l'aide Anah</i> <i>90 000 € pour l'aide Toulouse Métropole</i>
Revenus très modestes	50 %	30 %	
Propriétaires Occupants <i>« Adaptation du logement »</i>	ANAH	TM	
Revenus modestes	35%	10 %	<i>Plafonds des travaux : 20 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	20 %	
Propriétaires Occupants <i>« sécurité - salubrité »</i>	ANAH	TM	
Revenus modestes	50 %	10 %	<i>Coeff insalubrité compris entre 0,3 et 0,4</i> <i>Plafonds des travaux 20 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	20 %	
Propriétaires Occupants <i>« Energie – Habiter Mieux »</i>	ANAH	TM	
Revenus modestes	35 %	15 %	<i>Plafond des travaux : 35 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	25 %	

Aides pour les PO

- Les aides pour les PO Énergie sont conditionnées à la réalisation de travaux générant une économie d'énergie supérieure ou égale à 35%.
- A ces aides s'ajoutent la prime « sortie de passoire thermique » pour les logements dont l'état initial présente un niveau de performance énergétique correspondant à une étiquette F ou G (consommation énergétique) et une consommation énergétique projetée équivalente à au moins une étiquette E de 1500 € par logement et la prime « Basse consommation » pour les logements dont l'état initial présente un niveau de performance comprise entre une étiquette G et C et atteignant une consommation énergétique projetée avec travaux équivalant à une étiquette A ou B de 1 500 €. Ces primes sont cumulables.
- Les entreprises retenues doivent être agréées RGE conformément à la réglementation Anah. Le logement doit présenter après travaux un niveau de performance correspondant au moins à l'étiquette D. Toutefois, dans les cas d'une impossibilité technique, d'un risque sanitaire ou d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial, le niveau de performance après travaux peut correspondre à l'étiquette E. L'évaluation est établie par la méthode 3CL-DPE 2021 ou par une méthode équivalente, par un diagnostiqueur agréé pour effectuer les DPE ou par un opérateur de suivi animation d'opération programmée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire, ou encore dans le cadre d'un audit énergétique conformément au décret n°2018-416 du 30 mai 2018 modifié.
- Depuis le 1er janvier 2021, inéligibilité aux aides de l'ANAH, des projets de travaux comprenant l'installation d'une chaudière au fioul ou au charbon, ou encore des projets conduisant à une augmentation des gaz à effets de serre.
- Il n'y a pas de délai de 5 ans applicable si le propriétaire a bénéficié d'une aide pour travaux lourds ou maintien à domicile/autonomie et dépose une nouvelle demande pour rénovation énergétique. De plus, il peut bénéficier du plafond de travaux majoré si les travaux le justifient.
- Ces aides seront accordées sous réserve de disponibilités des crédits nécessaires.
- Les travaux de réfection de toiture seront subventionnés sous réserve d'une isolation de la toiture, d'un rapport de l'opérateur mentionnant des infiltrations importantes et/ou de dégradation de la charpente. Les travaux de réfection de toiture, dans les dossiers de travaux d'économie d'énergie, seront plafonnés à 10 000 € HT maximum.
- Seuls les travaux partiels de raccordement électrique et de protection (différentiels, mise à la terre...) des nouveaux équipements de chauffage et/ou de production d'ECS seront considérés comme induits par les travaux d'installations de ces équipements, et donc pris en compte dans les travaux subventionnables « Ma prime Rénov Sérénité ». La réfection totale des installations électriques de l'ensemble du logement sera prise en compte dans les cas d'habitat indigne ou très dégradés (travaux lourds) ou de sécurité salubrité de l'habitat.
- Les dossiers d'amélioration énergétique qui répondent aux critères du projet EcoPerformant bénéficieront d'une prime de 3 000 € supplémentaire. Les dossiers devront correspondre aux critères fixés dans le cahier des charges « Projet éco-Performant ».

- Les pompes à chaleur air/air sont exclues sauf impossibilité technique d'installation d'un autre dispositif de chauffage.

Conditions d'éligibilité à une pompe à chaleur air/air

PAT 2021

Conditions	Oui	Non
Remplacement d'un système énergivore (Ex: Radiateurs grille pain ou chaudière fioul ou chaudière gaz avant 2000) par une PAC Air/Air gainable (sauf impossibilité technique SPLIT OK) et dans le cadre d'un bouquet de travaux.		
Installation en chauffage d'appoint ou système de climatisation		
En remplacement d'un système performant déjà existant (Ex: Chaudière gaz à condensation ou autres PAC)		
Remplacement PAC Air/Air si fuite ou gaz non référencé - PAC avant 2011 utilisé en système de chauffage principal		

Attention ! Pour toute pompe à chaleur air/air, les travaux sur l'enveloppe du bâtiment doivent être optimisés (ITE, menuiseries, combles, plancher bas)

Dans le cadre d'un gain énergétique supérieur à 35%

- Les travaux d'installation de panneaux photovoltaïques sont soumis à autorisation d'urbanisme. Le contrat de vente ou une estimation d'autoconsommation de + de 50 % est requis pour être éligible.

Aides à destination des copropriétés

Régime d'aide pour la rénovation énergétique des copropriétés fragiles :

Les travaux doivent permettre un gain de 35 % au minimum.

Régime d'aides pour les OPAH Copropriété en difficultés :

En OPAH copropriétés dégradées, le taux de subvention est de 35 % (ANAH) et une aide complémentaire de Toulouse Métropole de 10 %. Ces aides sont cumulables avec Ma Prime Rénov.

Régime d'aides dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés :

Conformément à la convention d'opération signée le 12 mars 2020 et à son avenant n°1 validé par le conseil de la Métropole du 6 mars 2023, les taux de subvention sont définis comme suit

	Taux maximum de subvention		
	OPAH	Plan de Sauvegarde	Travaux d'urgence
Anah	35 %	50 %	100 %
Toulouse Métropole	10% ou 15 % ou 20 %*	10 %	
Mairie de Toulouse	5 %	5 %	
Conseil départemental	–	10 %	
Anah x+x	15 % ou 20 % ou 25 %*	25 %	
TOTAL	65 % ou 75 % ou 85 %*	100 %	100 %

La participation de la Mairie de Toulouse porte uniquement sur les copropriétés en suivi national. La participation du Conseil départemental porte uniquement sur les copropriétés en PDS en suivi national.

** Toulouse métropole décidera de la majoration de son taux de subvention +5 % ou de +10 % au cas par cas pour permettre la solvabilisation de syndicats de copropriété confrontés à des coûts de travaux nécessaires mais non soutenables financièrement.*

Immatriculation au Registre National des Copropriétés :

L'immatriculation au registre est obligatoire. Une attestation de mise à jour des données du registre sera exigée

Copropriétés Mixtes :

Dans les copropriétés mixtes incluant un bailleur social, ce dernier sera invité à céder sa quote-part de subvention au bénéfice des copropriétaires les plus modestes.

Copropriétés avec un arrêté de péril ou de mise en sécurité

Pour les copropriétés faisant l'objet d'un arrêté de péril ordinaire ou de mise en sécurité ordinaire (hors PIC), une aide de l'Anah de 50 % des travaux spécifiés par l'arrêté pourra être mobilisée ainsi qu'une aide complémentaire de Toulouse Métropole à hauteur de 10 %.

Avances des fonds propres de Toulouse Métropole

Pour les dossiers d'aide aux syndicats des copropriétaires, les fonds propres de Toulouse Métropole font l'objet d'avances sur travaux de la même façon que les fonds délégués comme prévu par la réglementation de l'Anah. Ils sont versés en même temps que les fonds Anah.

Annexes

Annexe 1 : Plafonds de revenus pour les ménages modestes et très modestes

Annexe 2 : Plafonnement des loyers accessoires

Annexe 3 : Liste des copropriétés accompagnées en 2023

Annexe 4 : Liste des copropriétés du Plan Initiative Copropriétés en suivi national

Annexe 5 : Liste des copropriétés du Plan Initiative Copropriétés en suivi régional

Annexe 6 : Cahier des charges pour projets écoproformants

Annexe 1 : Plafonds de revenus pour les ménages modestes et très modestes

Province

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources...	
	des ménages à ressources « très modestes » (1)	des ménages à ressources « modestes » (2)
1	16 229	20 805
2	23 734	30 427
3	28 545	36 591
4	33 346	42 748
5	38 168	48 930
Par personne supplémentaire	4 813	6 165

(1) Ces plafonds correspondent aux plafonds de ressources « standards » prévus à l'article 1 (annexe 1) de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat modifié.

(2) Ces plafonds correspondent aux plafonds de ressources « majorés » prévus à l'article 2 (annexe 2) de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat modifié. Il s'agit des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources « standards » mais inférieures ou égales aux plafonds de ressources « majorés ».

Annexe 2 : Plafonnement des loyers accessoires

Lors de la mise en place d'un conventionnement avec l'Anah, la question est régulièrement abordée par le bailleur sur la possibilité de pratiquer un **loyer accessoire** pour des annexes dépendantes (ou non) du logement. Le montant des loyers accessoires est défini comme suit :

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile (les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins) mais faisant l'objet d'une jouissance **exclusive par le locataire** peuvent donner lieu à la perception **d'un loyer accessoire** par le bailleur.

Le loyer accessoire ne doit pas avoir pour effet de compenser le plafonnement du loyer principal. Son montant sera déterminé d'après les loyers constatés dans le voisinage, dans **le respect du caractère social du logement** et en accord avec les services de l'ANAH (*En cas d'abus de la part des bailleurs, les locataires peuvent engager une procédure judiciaire au motif que les loyers de ces annexes sont plus élevés que ceux habituellement pratiqués dans le voisinage*).

Le loyer accessoire doit être mentionné sur le bail. Il n'entre pas en compte dans le calcul de l'APL par conséquent son montant sera séparé du loyer principal.

Dès lors que l'annexe fait partie de la consistance du logement (garage en sous-sol ou jardin sur lequel est construite la maison, etc.), le loyer total (loyer principal + loyer accessoire) ne peut pas excéder le loyer plafond fixé par la convention.

Si l'annexe ne fait pas partie de la consistance du logement, seul le loyer principal respectera le loyer plafonné et le loyer accessoire devra être en conformité avec les montants maximums proposés ci-dessous :

	LOYER ACCESSOIRE SOCIAL ou TRES SOCIAL	
	Zone Tendue	Zone non tendue
Garage individuel fermé		
Zone B	50€/mois	40€/mois
Zone C	40€/mois	30€/mois
Parking couvert	30€/mois	20€/mois
Parking aérien non-couvert		
Zone B	15€/mois	10€/mois
Zone C	10€/mois	10€/mois
Jardin		
Surface inf. 50 m ²	4% maxi du loyer/mois	
Surface de 50 à 100 m ²	5% maxi du loyer/mois	
Surface de 101 à 300m ²	6% maxi du loyer/mois	
+ de 300m ²	Forfait maxi 40€/mois	

Annexe 3 : liste des 43 copropriétés accompagnées en 2023

Copropriété	Commune/Quartier	Lgts	Dispositifs 2023
3,4,5 bd des Minimes	Toulouse, Bonnefoy	208	PDS en cours d'élaboration PIC Régional
Marguerites 1	Blagnac, les Cèdres	48	OPAH CD en cours d'élaboration PIC Régional
Marguerites 2	Blagnac, les Cèdres	19	OPAH CD en cours d'élaboration PIC Régional
Camélias	Blagnac, les Cèdres	31	OPAH CD en cours d'élaboration PIC Régional
Belle Paule	Toulouse, Côte Pavée	347	Diagnostic Multicritère en cours PIC Régional
Pelleport	Toulouse, Bonheure	156	Accompagnement en cours de définition PIC Régional
Bayonne	Toulouse, Purpan	119	Accompagnement en cours de définition PIC Régional
Le Parc	Toulouse, Lafourquette	183	Elaboration PDS Plan Initiative Copropriétés
La Rocade	Toulouse, Lafourquette	130	Elaboration PDS Plan Initiative Copropriétés
Milan	Toulouse, Lafourquette	106	Elaboration PDS Plan Initiative Copropriétés
Les Iris	Toulouse, Bagatelle	39	OPAH CD en cours Plan Initiative Copropriétés
Fontaine Lestang	Toulouse, Reynerie	40	OPAH CD en cours Plan Initiative Copropriétés
Papus 2	Toulouse, Papus	172	OPAH CD en cours Plan Initiative Copropriétés
Les Bosquets	Toulouse, Reynerie	73	OPAH CD en cours Plan Initiative Copropriétés
Bagatelle 1- Morvan	Toulouse, Bagatelle	60	Elaboration PDS en cours RCU Plan Initiative Copropriétés
Bagatelle 2 – Cher	Toulouse, Bagatelle	80	Elaboration PDS en cours RCU Plan Initiative Copropriétés
Tours de Seysses	Toulouse, Papus	410	OPAH CD en cours Plan Initiative Copropriétés
Les Turrens	Toulouse, Bagatelle	30	Aides au redressement de la gestion Plan Initiative Copropriétés
Mont Dore	Toulouse, Bagatelle	110	Lancement OPAH CD en avril 2023 Plan Initiative Copropriétés
Dunant	Toulouse, Bagatelle	100	Aides au redressement de la gestion Plan Initiative Copropriétés
Rosapelly	Toulouse, Reynerie	135	Elaboration PDS Plan Initiative Copropriétés
37 Vestrepain	Toulouse, Bagatelle	40	OPAH CD en cours Plan Initiative Copropriétés
Tellier vestrepain	Toulouse, Bagatelle	67	Lancement OPAH CD en mars 2023 Plan Initiative Copropriétés
Soleil	Toulouse, Reynerie	118	Diagnostic Plan Initiative Copropriétés
Collines de la Reynerie	Toulouse, Reynerie	292	Diagnostic Multicritères Plan Initiative Copropriétés
Ronsard 2	Toulouse, Bagatelle	309	Diagnostic Multicritères Plan Initiative Copropriétés
Albizia	Toulouse, Bagatelle	15	Diagnostic simplifié Plan Initiative Copropriétés
15 place Arnaud Bernard	Toulouse, Saint-Sernin	18	LHI – Péril PIG AHI
16 place Arnaud Bernard	Toulouse, Saint-Sernin	9	LHI – Péril PIG AHI
50 rue du Taur	Toulouse, Saint-Sernin	12	LHI – Péril PIG AHI
18/20 rue Gatien Arnoult	Toulouse, Saint-Sernin	20	LHI – Péril PIG AHI
2/4 rue des Poutiroux	Toulouse, Carmes	24	LHI – Péril PIG AHI
5 rue Pharaon	Toulouse, Carmes	15	LHI – Péril PIG AHI
12/14 rue des Filatiers	Toulouse, Carmes	6	LHI – Péril PIG AHI
126 chemin des Bourdette	Aucamville	64	LHI – Péril PIG AHI
1 rue Sainte Nathalie	Toulouse, Borde Rouge	50	LHI – Péril PIG AHI
Amoureux 2	Toulouse, Amoureux	750	Accompagnement des instances Secteur diffus
Berkeley	Toulouse, Les Pradettes	163	Diag express Secteur Diffus
Marie Galante	Toulouse, Les Pradettes	53	Diag express Secteur Diffus
Laetitia	Toulouse, Les Pradettes	141	Diag express Secteur Diffus
Le Diamant	Toulouse, Les Pradettes	72	Diag express Secteur Diffus
Porte d'Albi	Toulouse, Bonnefoy	82	Ma prime renov copropriété fragile Secteur diffus
Colbert	Toulouse, Saint-Agne	68	Ma prime renov copropriété fragile Secteur diffus

SOIT 43 COPROPRIÉTÉS, REPRÉSENTANT 4 984 LOGEMENTS

Annexe 4 : Liste des copropriétés du Plan Initiative Copropriétés en suivi national

	Nom copropriété	Adresse	Immat°	Logements
1	MILAN	place du Milan	AA2509776	106
2	RONCARD II	1,3 rue du Bellay / 1,3,5 rue Vestrepain	AA0477463	309
3	MESSAGER	Cheminement André Messager	AB0524983	88
4	LE PARC	3 impasse de Londres	AC2815017	183
5	FLORE I	25,29,30 rue de l'Ukraine	AB9121880	167
6	COLLINES DE LA REYNERIE	2,3,4 imp Campra / 174,176,179 che Lestang / 8 imp Bosquets	AA0342154	292
7	RESIDENCE DU LAC	10 avenue Winston Churchill	AA5556725	135
8	LA ROCADE	2 à 12 ter rue de Bruxelles	AC3309515	130
9	TOUR DE SEYSSSES	275 route de Seysses	AA1310861	408
10	TURRES	151 rue Henri Desbals	AE6140818	30
11	MORVAN	1,2,3,4,5,6 place du Morvan	AF0135574	60
12	MONT DORE	1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21 rue du Mont Dore	AA5291984	110
13	ROSAPELLY	162-164 chemin de Lestang	AB1649540	135
14	CHER	19,21,23,25,27,29,31,33 rue du Cher	AF1841352	80
15	DUNANT	1 à 19 rue Dunant	AA2439560	100
16	TABAR	2,4,6,8 rue Mayenne / 1,3,5,7 rue de l'Yonne	AB0525899	80
17	SAINTONGE	3 à 7 rue de Saintonge	AB9701459	30
18	LETTRES	6-8 rue de l'Université du Mirail	AB7882327	111
19	LA BIGORRE	31,33 rue de la Touraine	AA0771568	198
20	FONTAINE LESTANG	3 impasse Henri Ramet	AE4553525	40
21	PAPUS II	1,3,5,7 chemin de Papus	AA4468567	172
22	CRIOLS	133 rue Henri Desbals	AB9701863	34
23	VAN GOGH II - LES PERVENCHES	13, 15 rue Van Gogh	AB1323088	32
24	PARC DE CLIO	14 bis chemin du Mirail	AA6628747	55
25	VAN GOGH II - LES JONQUILLES	6/17 rue Van Gogh	AB1314749	32
26	HELIOS	17,19,21 avenue Churchill	AB1281658	58
27	SOLEIL	1,2,4,9,11 impasse de l'Abbé Salvat	AA0522581	118
28	CLAIREFONTAINE	60 allées de Bellefontaine	AA0536862	213
29	BOIS LESTANG	1,3,5,11 rue Emile Pelletier	AB7128283	88
30	VAN GOGH I	1,2,3,4,5,9,11 rue Van Gogh	AB2368694	128
31	AZUR	9,11 impasse de l'Azur	AB8005654	74
32	CLOS DU BELLAY	8,12,16,18 rue du Bellay	AB8542730	89

33	HENRI DESBALS	179 rue Henri Desbals	AE6421739	24
34	IRIS – LA FAOURETTE	24 rue Paul Lambert	AB3792306	39
35	FLORE II	4-8 rue de l'Ukraine / 51 rue de la Faourette	AE6218473	155
36	VAN GOGH II – LES TOURNESOLS	19,21 rue Van Gogh	AB1321421	32
37	HAUTS DU LAC	2,4,6 rue du Professeur Gaston Astre	AC1476373	63
38	CLOS DE L'ASPIN	2bis rue de l'Aspin	AD0762161	32
39	BRAQUE	10 à 17 passage Georges Braque	AF6772115	95
40	CHANTILLY	8à12 rue Mermoz/30à,40 rue Amilhau / 77 à 87 rue Faourette	AA0969253	196
41	LES ALIZES	1,3,5,7 rue de la Martinique	AA8973307	72
42	GAUGUIN	10 passage Gauguin	AD2180321	285
43	LE CLOS DU BOIS	14,18,22 rue du Lot – bâtiment B	NC	59
44	BERNANOS	3 rue Bernanos	AA0731638	84
45	LES BOSQUETS	1,3 impasse des Bosquets / 41 avenue Churchill	AB1392612	74
46	LES ALBIZIAS	9,11,13,15 rue de la Martinique	AC6280325	15
47	VAN GOGH II – LES IRIS	8/23 rue Van Gogh	AB3792306	32
48	CLOS AMILHAU	32,32 bis, 34 rue Jules Amilhau	AC5238860	18
49	VILLA MERMOZ	23 rue Jules Amilhau	AB8184764	18
50	37 VESTREPAIN	37 rue Vestrepain	AC7366297	40
51	TELLIER-VESTREPAIN	2 rue Jules Tellier / 33 rue Vestrepain	AA6254007	67
52	PARC DE MONTHERLANT	1 rue Jean Mermoz	AC6114839	140
			<i>Total logements</i>	5425

Annexe 5 : Liste des copropriétés du Plan Initiative Copropriétés en suivi régional

Copropriété	Nbre de logts	Commune	Immatriculation
1. Marguerite 1	48	Blagnac	AA9241597
2. Marguerite 2	19	Blagnac	AA9239955
3. Camélias	31	Blagnac	AC7013006
4. Bayonne	119	Toulouse	AA0755801
5. Chaubet Plana	60	Toulouse	AA3195740
6. Belle Paule	350	Toulouse	AA0628776
7. Matabiau (3, 4 et 5 bd des Minimes)	208	Toulouse	AB2598381
8. Cristal	428	Toulouse	AA0535468
9. Cerdagne	72	Colomiers	AC1222678
10. Pelleport	156	Toulouse	AA5255195
<i>Soit un total de</i>	<i>1491</i>	<i>logements</i>	

Le PIG Logements Performants et Eco rénovation

Enjeux et axes d'intervention sur le parc privé propriétaires occupants :

Le PIG "Logements performants", est lancé depuis 2018 pour une durée de 4 ans. Ce PIG s'adresse à la fois aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Il reprend le principal objectif de la lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration des performances énergétiques des logements.

Cet objectif sera renforcé par la mise en place d'un programme d'éco-performance en renforçant le niveau d'isolation par des matériaux biosourcés et ainsi que le renforcement d'utilisation des générateurs de chaleur à énergies renouvelable.

Les aides seront accordées au cas par cas, les techniciens de l'opérateur en charge du programme sont en charge de valider les bouquets de travaux classique ou experts ouvrant droit à la prime supplémentaire de 3 000 €.

Modalités d'intervention et bouquets de travaux

Modalités d'intervention

L'isolation thermique des bâtiments permet de diminuer les besoins en énergie du bâtiment. Elle représente généralement des travaux lourds qui seront réalisés pour de nombreuses années. Aussi l'objectif d'isolation doit être ambitieux, à un niveau BBC-compatible en rénovation, afin d'être le plus rentable économiquement, environnementalement et thermiquement sur le long terme.

Par ailleurs, le traitement de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe est indispensable en complément de l'isolation. Dans tous les cas, la mise en place d'une ventilation performante est indispensable pour assurer le renouvellement de l'air intérieur permettant l'évacuation de l'humidité et des polluants présents au sein des bâtiments.

Bouquet de travaux de « base ou classique »

Les bouquets de travaux correspondant à un programme d'éco-performance dit classique identique aux exigences de l'ANAH dans le cadre du programme Habiter Mieux et du crédit d'impôts :

CATEGORIE DE TRAVAUX ELIGIBLES	ACTION	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES MINIMALES	
1	Isolation de la toiture	Totalité de la toiture	Tous systèmes constructifs d'isolation de toiture avec une résistance thermique (R) ≥ 7 m².K/W pour les combles perdus, R ≥ 6 pour les rampants et ≥ 4.5 pour les toits terrasse
2	Isolation des murs donnant sur l'extérieur	Au moins la moitié de la surface des murs	Tous systèmes constructifs d'isolation de murs avec une résistance thermique (R) ≥ 3.7 m².K/W
3*	Isolation du plancher	Totalité du plancher bas de l'habitation	Tous systèmes constructifs d'isolation de plancher avec une résistance thermique (R) ≥ 3 m².K/W
4	Remplacement des fenêtres et des portes fenêtres, y compris fenêtres de toiture et double-fenêtres	Au moins la moitié des fenêtres, portes fenêtres	Même critère que le CITE
5	Installation ou remplacement d'un système de chauffage	Chaudière gaz de ville ou fioul à haute performance énergétique avec une efficacité énergétique saisonnière pour le chauffage supérieur à 90%. (Même critère que le CITE 2017)	
6	Installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable	Même critère que le CITE	
7	Installation d'un système de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable	Même critère que le CITE	
8	Installation d'un système de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)	Ventilation mécanique centralisée (VMC) ou répartie (VMR) de type simple flux hygroréglable (version B) ou Ventilation double flux avec échangeur.	

- Taux minimum de gain énergétique : 35 %
- Plafond de dépense subventionnable : 35 000 € par logement

Bouquet de travaux de « Eco-rénovation »

Les bouquets de travaux correspondant à un programme d'éco-performance dit « Eco-rénovation » s'applique aux rénovations des habitations qui réalisent l'ensemble des postes listés dans le tableau ci-dessous avec des matériaux biosourcés¹ procurant un bon confort d'hiver comme d'été.

CATEGORIE DE TRAVAUX ELIGIBLES	ACTION	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES MINIMALES
1	Isolation de la toiture	Totalité de la toiture Tous systèmes constructifs d'isolation de toiture avec une résistance thermique - -R ≥ 7 m².K/W pour les combles perdus, -R ≥ 6 pour les rampants et -R ≥ 4.5 pour les toits terrasse
2	Isolation des murs donnant sur l'extérieur	Au moins la moitié de la surface des murs Tous systèmes constructifs d'isolation de murs avec une résistance thermique R ≥ 3.7 m².K/W
3	Isolation du plancher	Totalité du plancher bas de l'habitation Tous systèmes constructifs d'isolation de plancher avec une résistance thermique R ≥ 3 m².K/W
4	Remplacement des fenêtres et des portes fenêtres, y compris fenêtres de toiture et double-fenêtres	Au moins la moitié des fenêtres, portes fenêtres Même critère que le CITE Sauf Utilisation du PVC
6	Installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable	Même critère que le CITE Sauf PAC air/air.
7	Installation d'un système de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable	Même critère que le CITE
8	Installation d'un système de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)	Ventilation mécanique centralisée (VMC) ou répartie (VMR) de type simple flux hygroréglable (version B) ou Ventilation double flux avec échangeur.

- Taux minimum de gain énergétique : 35 %
- Plafond de dépense subventionnable : 35 000 € par logement
- Réalisation d'au moins un bouquet de 3 postes de travaux minimum **OU** l'installation d'un générateur de chauffage à énergie renouvelable et production d'ECS (sauf PAC air/eau)
- Prime de 3 000 €

¹ Les matériaux biosourcés : les isolants à base naturelle et écologique

Annexe 1 :

Liste des matériaux utilisés dans le cadre d'un bouquet de travaux d'éco-rénovation :

Les matériaux biosourcés :

Ils sont constitués principalement de fibres végétales ou animales. Leur matière première est donc largement issue de ressources renouvelables et valorise majoritairement des co-produits de l'agriculture ou de l'industrie du bois.

À la différence des autres types de matériaux d'isolation, la majeure partie des matériaux biosourcés présente un comportement hygroscopique qui associe une forte perméabilité à la vapeur d'eau et une régulation de l'humidité.

Bien valorisé, ce comportement est particulièrement intéressant pour la rénovation du bâti ancien, pour lequel il faut assurer la continuité des transferts d'humidité dans les parois.

- La ouate de cellulose
- La fibre de bois OU la laine de bois
- Le chanvre
- Laines biosourcés (bois, chanvre, lin OU mouton)
- Le liège expansé
- La paille

Les équipements à énergies renouvelables :

Les énergies renouvelables répondent à un besoin clair de diversification des sources d'énergie. Elles proviennent des différents éléments naturels de la planète, de l'énergie solaire à l'énergie géothermique, en passant par l'énergie hydraulique, l'éolien ou encore la biomasse.

Les appareils indépendants de chauffage au bois

- **Le poêle**
 - ✓ Le poêle à accumulation
 - ✓ Le poêle à convection
 - ✓ Le poêle à double fonctionnement
- **La chaudière biomasse**
 - ✓ Les chaudières bois manuelles
 - ✓ Les chaudières à granules de bois automatiques

Le solaire thermique

- ✓ Système solaire combiné (chauffage et ECS)
- ✓ Chauffe-eau solaire individuel

Les pompes à chaleur

Les pompes à chaleur aérothermiques :

- ✓ Pompe à chaleur air/eau
- ✓ Ballon thermodynamique (ECS)

Les pompes à chaleur géothermiques :

- ✓ Pompe à chaleur eau/eau
- ✓ Pompe à chaleur géothermique

**Avenant à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé
(gestion des aides par l'Anah - instruction et paiement)**

Toulouse Métropole, représentée par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Président,

et

L'Agence nationale de l'habitat, représentée par Monsieur Pierre-André DURAND, délégué de l'Anah dans le département,

Vu la convention de délégation de compétence, conclue en application de l'article L. 301-5-1 ou de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, en date du 14 juin 2018 et ses avenants,

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue avec l'Anah en date 14 juin 2018 et ses avenants du 17 septembre 2018, du 21 juin 2019, du 28 septembre 2020, du 12 mai 2021 et du 31 mai 2022

Vu l'avenant pour l'année 2023 à la convention de délégation de compétence en date du

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 6 avril 2023 autorisant le Président à signer l'avenant,

Vu l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 9 mars 2023 sur la répartition des crédits,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région en date du

Il a été convenu ce qui suit :

A - Objet de l'avenant

Cet avenant a pour objet de définir les obligations réciproques de chacune des parties concernant les modifications apportées à la convention de gestion des aides à l'habitat privé du 14 juin 2018 susvisée.

Ces modifications portent sur les objectifs quantitatifs, les modalités financières pour l'année 2023 et sur l'ensemble de la convention.

B - Objectifs pour l'année en cours

Sur la base des objectifs figurant au titre I de la convention de délégation de compétence, il est prévu, pour l'année 2023, la réhabilitation d'environ 1 183 logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat et conformément à son régime des aides, ainsi répartis par type de bénéficiaire :

- 351 logements de propriétaires occupants, dont 224 logements en Énergie, 120 logements en Autonomie et 7 logements en habitat indigne et très dégradé,
- 14 logements de propriétaires bailleurs,
- 818 logements en copropriété, dont 796 logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétés en difficulté et 22 logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétés MaPrimeRénov' (réhabilitation énergétique).

L'intégralité des logements des propriétaires bailleurs aidés est conventionnée (sauf exceptions précisées dans le régime des aides de l'Anah).

La mise à jour de la déclinaison annuelle des objectifs et la répartition par type d'intervention figure en annexe 1 (objectifs de réalisation de la convention et tableau de bord).

C - Modalités financières

Montant des droits à engagement mis à disposition du délégataire par l'Anah

Pour l'année d'application de l'avenant, l'enveloppe des droits à engagement Anah destinée au parc privé est fixé à 17 122 255€, dont 10 500 000€ pour les copropriétés en difficulté et 104 698€ pour les copropriétés MaPrimeRénov'.

Aides propres du délégataire

Pour l'année d'application du présent avenant, le montant des crédits d'engagement que le délégataire affecte sur son budget propre à l'habitat privé s'élève à 7 006 660€ ; soit 1,2M€ auxquels s'ajoutent le reliquat 2022 de 2 762 660€, les crédits du plan de relance à hauteur de 344 000€ et les crédits du PIC à hauteur de 2,7M€.

Le montant affecté en crédits de paiement par le délégataire pour cette même année est de 1,9M€ pour l'habitat privé.

D - Modifications apportées en 2023 à la convention de gestion

La convention de gestion, visée ci-dessus, est modifiée dans les conditions suivantes :

1) Au paragraphe 1.1 de l'article 1 de la convention de gestion

Au premier alinéa, après les mots « programme Action Cœur de Ville » sont ajoutés les mots : « Programme Petites Villes de Demain, Plan logement Vacant » ;

Après le quatrième alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : « Dans le cadre du déploiement du nouveau service public de la rénovation de l'habitat issu de la loi Climat et Résilience, préciser sur votre territoire :

Anah – avenant à la convention de gestion de type 2 – 2023

- les Espaces Conseil France Rénov' regroupant les ex-Espaces conseils Faire et les ex-PRIS Anah réalisant les missions d'informations et de conseils ;
- les structures proposant de l'accompagnement : Ex-Espaces conseil FAIRE et opérateurs Anah ;
- et les articulations de ses structures avec les opérations programmées. »

2) Après le deuxième alinéa du paragraphe 3.1 Engagement qualité, il est ajouté le paragraphe suivant :

- une utilisation systématique de la démarche dématérialisée de demandes d'aides pour les bénéficiaires sur son territoire sauf situations exceptionnelles ;

3) **L'annexe 1** relative aux objectifs de réalisation de la convention est remplacée par l'annexe 1 jointe au présent avenant.

4) Le tableau fixé à **l'annexe 2** est remplacé par l'annexe 2 jointe au présent avenant.

Le.....

Le Président de Toulouse Métropole

Le délégué de l'agence dans le département

Jean-Luc MOUDENC

Pierre-André DURAND

ANNEXE 1 Objectifs de réalisation de la convention et tableau de bord

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		TOTAL	
	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé
PARC PRIVE														
Logements de propriétaires occupants :	334	278	376	359	236	388	331	469	315	374	351			
• dont logements indignes et très dégradés	14	7	14	3	10	7	30	2	25	2	7			
• dont travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement	240	211	281	271	189	294	181	321	200	258	224			
• dont aide pour l'autonomie de la personne	80	64	81	85	37	83	120	121	90	114	120			
Logements de propriétaires bailleurs	20	8	15	8	17	3	10	15	8	6	14			
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires en difficultés				95		117	213	170	1 279	343	796			
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires fragiles		102	495	16			512	42	0	46				
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (autres copropriétés)									56	106	22			
Total des logements ayant bénéficié d'une aide à la rénovation énergétique :	733	327	802	740	207	370	341	414	264	370	260			
• dont PO (MPR Sérénité)	251	218	292	643	199		331		200	258	224			
• dont PB (Louer Mieux/ Habiter Mieux)	16	7	12	2	8		10		8	6	14			
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC (MPR Copropriété)	466	102	498	95			715		56	106	22			
Total droits à engagements ANAH			4 853 771 €	5 580 098 €	3 123 044 €	12 206 561 €	9 493 966 €	7 158 374 €	9 739 775 €	7 242 114 €	17 122 255 €			
Total droits à engagements délégataire (aides propres)	1,2M€	651 451 €	1,2M€	888 627 €	1,2M€	1 197 345 €	2 406 577 €	1 980 995 €	4 669 582 €	1 906 922 €	7 066 660 €			
<i>Les crédits non consommés sur l'année n sont reportés sur l'année n+1</i>														

ANNEXE 2

Règles particulières de recevabilité et conditions d'octroi des aides de l'Anah et des aides attribuées sur budget propre du délégataire gérées par l'Anah

Tableaux récapitulatifs des aides (PAT 2023 validé en CLAH le 24/03/2023)

Aides pour les propriétaires bailleurs

Propriétaires Bailleurs <i>« lutte contre l'habitat indigne ou logements très dégradés »</i>	taux de subvention		Primes		Indicateurs Commentaires
	ANAH	TM	Primes de réduction des loyers		
			ANAH	TM	
LOC'1	35 %	10 %			Coeff insalubrité >0,4 et indicateur de dégradation supérieur ou égal à 5,5
LOC'2	35 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs <i>sécurité - salubrité</i>	ANAH	TM	Primes de réduction des loyers		
LOC'1			ANAH	TM	
LOC'1	35 %	10 %			
LOC'2	35 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs <i>Logements dégradés ou mises en demeure SCHS</i>	ANAH	TM	Primes de réduction des loyers		
LOC'1			ANAH	TM	
LOC'1	25 %	10 %			
LOC'2	25 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	25 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs <i>« transformation d'usage »</i>	ANAH	TM	Primes de réduction des loyers		
LOC'1			TM		
LOC'1	25 %	10 %			
LOC'2	25 %	20 %	150€/m ²		
LOC'3	25 %	30 %	100€/m ²		
Propriétaires Bailleurs <i>« Adaptation/ maintien à domicile »</i>	ANAH	TM	Primes de réduction des loyers		
LOC'1			ANAH	TM	
LOC'1	35 %	10 %			
LOC'2	35 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs <i>« Energie : Habiter Mieux »</i>	ANAH	TM	Primes de réduction des loyers		
LOC'1					
LOC'1	25 %	10 %			
LOC'2	25 %	20 %			
LOC'3	25 %	30 %			

Aides pour les PB

- Les subventions et primes de Toulouse Métropole, sont plafonnées pour un logement de 80 m² maximum.
- Les travaux dans les logements très dégradés / indignes sont plafonnés à 1 000 € HT/m² limités à 80 m² et les logements dégradés / réhabilitation énergétique/ sécurité - salubrité, Habiter Mieux à 750 € HT/m² dans la limite de 80 m² par logement.
- Ces aides seront accordées sous réserve de disponibilités des crédits nécessaires.
- Les loyers accessoires seront plafonnés.
- Prime d'intermédiation locative : avec un niveau de loyer Loc 2 ou Loc 3,
 - si le bien est loué à une association, qui le sous-loue à un occupant, la prime est de 1 000 €
 - si le bien est géré par une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé et l'occupant dispose d'un bail à son nom (mandat de gestion locative). La prime est de 2 000 €
 - La prime est encore majorée de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².
- La prime pour le conventionné très social est de 2 000 € et peut être majorée à 4 000 € en zone tendue.
- Une Prime de 2 000 € est allouée par Toulouse Métropole pour les logements vacants depuis plus d'un an et remis sur le marché après travaux.

Aides pour les propriétaires occupants

	Taux de subvention		Indicateurs / Commentaires
Propriétaires Occupants <i>« lutte contre l'Habitat indigne ou très dégradé »</i>	ANAH	TM	
Revenus modestes	50 %	20 %	<i>Plafond de 50 000 € pour l'aide Anah</i>
Revenus très modestes	50 %	30 %	<i>Coeff insalubrité supérieur à 0,4 ou indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,55 Plafond de travaux 90 000 € pour l'aide Toulouse Métropole</i>
Propriétaires Occupants <i>« Adaptation du logement »</i>	ANAH	TM	
Revenus modestes	35%	10 %	<i>Plafonds des travaux : 20 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	20 %	
Propriétaires Occupants <i>« sécurité - salubrité »</i>	ANAH	TM	
Revenus modestes	50 %	10 %	<i>Coeff insalubrité compris entre 0,3 et 0,4 Plafonds des travaux 20 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	20 %	
Propriétaires Occupants <i>« Energie – Habiter Mieux »</i>	ANAH	TM	
Revenus modestes	35 %	15 %	<i>Plafond des travaux : 35 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	25 %	

Aides pour les PO

- Les aides pour les PO Énergie sont conditionnées à la réalisation de travaux générant une économie d'énergie supérieure ou égale à 35%.
- A ces aides s'ajoutent la prime « sortie de passoire thermique » pour les logements dont l'état initial présente un niveau de performance énergétique correspondant à une étiquette F ou G (consommation énergétique) et une consommation énergétique projetée équivalente à au moins une étiquette E de 1500 € par logement et la prime « Basse consommation » pour les logements dont l'état initial présente un niveau de performance comprise entre une étiquette G et C et atteignant une consommation énergétique projetée avec travaux équivalant à une étiquette A ou B de 1 500 €. Ces primes sont cumulables.
- Les travaux de réfection de toiture seront subventionnés sous réserve d'une isolation de la toiture, d'un rapport de l'opérateur mentionnant des infiltrations importantes et/ou de dégradation de la charpente. Les travaux de réfection de toiture, dans les dossiers de travaux d'économie d'énergie, seront plafonnés à 10 000 € HT maximum.
- Les dossiers d'amélioration énergétique qui répondent aux critères du projet EcoPerformant bénéficieront d'une prime de 3 000 € supplémentaire. Les dossiers devront correspondre aux critères fixés dans le cahier des charges « Projet éco-Performant ».

Aides à destination des copropriétés

Régime d'aide pour la rénovation énergétique des copropriétés fragiles :

Les travaux doivent permettre un gain de 35 % au minimum.

Régime d'aides pour les OPAH Copropriété en difficultés :

En OPAH copropriétés dégradées, le taux de subvention est de 35 % (ANAH) et une aide complémentaire de Toulouse Métropole de 10 %. Ces aides sont cumulables avec Ma Prime Rénov.

Régime d'aides dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés :

Conformément à la convention d'opération signée le 12 mars 2020 et à son avenant n°1 délibéré le 6 avril 2023, les taux de subvention sont définis comme suit :

	Taux maximum de subvention		
	OPAH	Plan de Sauvegarde	Travaux d'urgence
Anah	35 %	50 %	100 %
Toulouse Métropole	10% ou 15 % ou 20 %*	10 %	
Mairie de Toulouse	5 %	5 %	
Conseil départemental	–	10 %	
Anah x+x	15 % ou 20 % ou 25 %*	25 %	
TOTAL	65 % ou 75 % ou 85 %*	100 %	100 %

La participation de la Mairie de Toulouse porte uniquement sur les copropriétés en suivi national. La participation du Conseil départemental porte uniquement sur les copropriétés en PDS en suivi national.

** Toulouse métropole décidera de la majoration de son taux de subvention +5 % ou de +10 % au cas par cas pour permettre la solvabilisation de syndicats de copropriété confrontés à des coûts de travaux nécessaires mais non soutenables financièrement.*

Immatriculation au Registre National des Copropriétés :

L'immatriculation au registre est obligatoire. Une attestation de mise à jour des données du registre sera exigée

Copropriétés Mixtes :

Dans les copropriétés mixtes incluant un bailleur social, ce dernier sera invité à céder sa quote-part de subvention au bénéfice des copropriétaires les plus modestes.

Copropriétés avec un arrêté de péril ou de mise en sécurité

Pour les copropriétés faisant l'objet d'un arrêté de péril ordinaire ou de mise en sécurité ordinaire (hors PIC), une aide de l'Anah de 50 % des travaux spécifiés par l'arrêté pourra être mobilisée ainsi qu'une aide complémentaire de Toulouse Métropole à hauteur de 10 %.

Avances des fonds propres de Toulouse Métropole

Pour les dossiers d'aide aux syndicats des copropriétaires, les fonds propres de Toulouse Métropole font l'objet d'avances sur travaux de la même façon que les fonds délégués comme prévu par la réglementation de l'Anah. Ils sont versés en même temps que les fonds Anah.

Avenant n°1 pour l'année 2023 à la convention de délégation de compétence

Entre

Toulouse Métropole, représentée par M. Jean-Luc MOUDENC, Président

et

l'État, représenté par M. Pierre-André DURAND, Préfet du département de la Haute-Garonne.

Vu la convention de délégation de compétence conclue en application de l'article L. 301-5-1 du Code de la construction et de l'habitation en date du 14 juin 2018 et de ses avenants ;

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue avec l'Anah en date du 14 juin 2018 et ses avenants du 17 septembre 2018, du 21 juin 2019, du 28 septembre 2020, du 12 mai 2021 et du 31 mai 2022,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 6 avril 2023 autorisant le Président à signer l'avenant,

Vu le comité départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH) du 18 décembre 2018 sur les adaptations locales ;

Vu l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 9 mars 2023 sur la répartition des crédits.

Il a été convenu ce qui suit :

A – Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements

A.1– Le développement et la diversification de l'offre de logements sociaux

A.1.1 Les orientations de développement et de diversification de l'offre de logements sociaux

La programmation pour l'année 2023 doit permettre :

- de développer l'offre nouvelle de logements sociaux au travers de la construction neuve ou de l'acquisition-amélioration de logements occupés ou non occupés ;

- de maintenir l'effort de développement de l'offre locative sociale sur les communes soumises à un objectif de rattrapage du nombre de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU ;
- de mettre en œuvre le nouveau plan quinquennal pour le logement d'abord, en développant l'offre nouvelle en PLAI, notamment en PLAI adaptés en logement familial, puis en contribuant à la création de logements en pensions de familles ou de résidences accueil. Une enveloppe financière spécifique est dédiée au financement du PLAI adapté. Le CRHH précise qu'à l'échelle nationale, l'objectif en 2023 est d'atteindre un niveau moyen en PLAI adapté de 11 % de la production totale de PLAI.

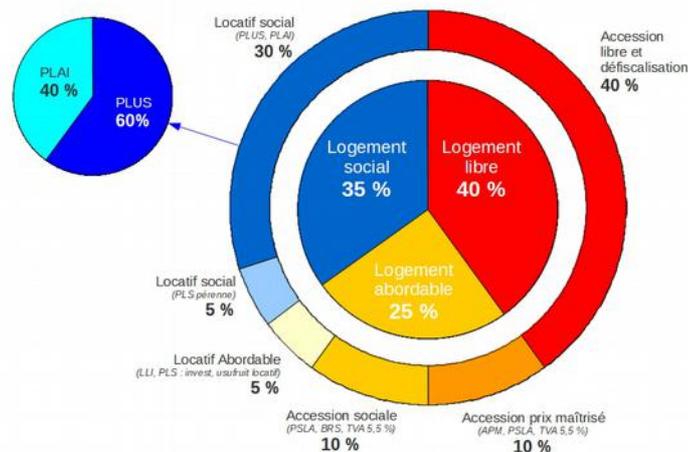
Chaque délégataire devra veiller à faire respecter ces critères et devra intégrer dans sa programmation annuelle une part de logements très sociaux en PLAI « adapté » d'environ 4 % de sa programmation totale ; Il est rappelé qu'à cet effet, le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL), qui vise à financer des actions d'accompagnement des ménages a été réformé. Le dispositif a été simplifié afin de mieux coordonner les actions des associations et des bailleurs sociaux, et permet maintenant de financer les actions d'accompagnement mises en place dans le cadre des PLAI adaptés. Toulouse Métropole apporte une subvention de 20 000€ pour les logements PLAI A en locatif familial, réalisés dans les opérations en diffus, à hauteur de 35 logements par an. Afin de mettre en œuvre le dispositif « logement d'abord », ces financements PLAI A bonifiés pourront aussi financer des résidences sociales type pension de famille, avec un objectif inscrit dans le Plan Logement d'abord de 2 pensions par an, et cela dans la limite des crédits disponibles. Toulouse Métropole mobilise des financements à hauteur de 20 000€ pour les PLAI A pensions de famille ;

- de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de production de 10 000 logements pour les étudiants et à la prise en compte des besoins des jeunes actifs. La répartition territoriale et les typologies des logements étudiants produits doivent répondre précisément au besoin, lequel doit donc être analysé de manière détaillée dans le PLH. Le délégataire intégrera, dans l'analyse du besoin, la question de la pérennité dans le temps de ces résidences. Le logement à destination des jeunes actifs sera développé préférentiellement sous forme de PLAI ou PLUS réservés à ce public au titre de l'article 109 de la loi Elan ou sous forme de « résidences sociales jeunes actifs » (RSJA) ou de foyers de jeunes travailleurs (FJT). Il est toutefois précisé que le financement des FJT nécessite la mise en place d'un appel à projet de la compétence du préfet (DDETS). Ces projets doivent donc être validés en amont de toute décision de financement.
- de développer le logement accompagné, ainsi que le logement en résidences dédiées. En ce sens, Toulouse Métropole a approuvé la mise en œuvre du Programme « 1 station = 1 résidence » prévoyant la réalisation d'au-moins une résidence dédiée à proximité de chacune des stations de métro de la 3^{ème} ligne de métro ;
- De développer par des Résidences Hôtelières à Vocation Sociale, notamment celles d'intérêt général, une offre d'hébergement qualitative en alternative aux nuitées hôtelières ;
- de soutenir le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie : Appel à projet Habitat inclusif ;
- d'adapter l'offre locative sociale aux différents besoins du territoire, notamment en diversifiant les produits, en terme de financement et de typologie. Le développement de

l'offre locative sociale (PLAI, PLUS, PLS) doit être cohérente avec le profil des demandeurs du territoire. Toulouse Métropole s'est donné comme objectif la production de 25 logements PLAI T5+, notamment par la production de 5 % à 10 % de T5+ dans chaque opération HLM en maîtrise d'ouvrage directe ;

- D'accompagner la sédentarisation des Gens du voyage, notamment le relogement des habitants du Hameau de Fleurance. Pour cela, Toulouse Métropole mettra en place un Fond de concours dédié, venant en complément des financements PLAI A mobilisés.

Les orientations de diversité de Toulouse Métropole sont (financements DAP et NPNRU) :



- En particulier sur le logement locatif social familial :

- Conformément aux objectifs de Toulouse Métropole, le taux de PLAI par rapport au volume total de PLAI/PLUS dans chaque opération de logements « familiaux », sera de 40 % minimum et devra être cohérent avec la dotation budgétaire annuelle. Afin de veiller au respect des ratios en PLUS, PLAI et PLS, un suivi sera réalisé lors des réunions bilatérales entre l'État et le délégataire ;
- Les orientations concernant l'attribution d'agrément PLS sont définies par Toulouse Métropole. Il s'agit d'orienter la production vers les centres-villes, dans les quartiers prioritaires de la ville, à condition d'assurer l'occupation de ces logements par le public ciblé (ressources de niveau PLS), et en produit pérenne notamment. Ce produit doit par ailleurs offrir un niveau de loyer inférieur d'au moins 20 % aux loyers du parc privé ;
- Les PLS en usufruit locatif social (ULS) : conformément aux orientations de diversité de Toulouse Métropole, ces logements viennent en complément du logement social pérenne au décompte SRU. Les opérations en ULS permettent la sortie d'opérations pour lesquelles une partie de la commercialisation est rendue difficile par le contexte immobilier. Elles participent ainsi à soutenir l'activité de la promotion immobilière et les filières qui en découlent, et interviennent dans un champ non concurrentiel aux opérateurs sociaux. En ce sens, l'ULS est encouragé

par Toulouse métropole en complément des objectifs de diversité et de production du logement social.

- En parallèle du développement de l'offre locative sociale ordinaire, les besoins des populations spécifiques devront être pris en compte par des projets de construction des résidences sociales type pension de famille, qui doivent être approuvés en Comité Régional de Validation avant toute décision de financement.
- Principe de répartition des autorisations d'engagement et définition de bonus (cumulables entre eux)

Un montant forfaitaire sera utilisé pour les PLAI par classe de tension :

Classe 1	Classe 2	Classe 3	Classe 4
8 200 €	6 200 €	5 400 €	5 000 €

Le financement du PLAI Adapté

Pour une opération en pension de famille ou résidence sociale : 5 600 €/logement.

Pour une opération en logement ordinaire :

- opération de 1 à 3 logements : 13 980 €/logement
- opération de 4 à 8 logements : 10 480 €/logement
- opération de 9 logements et + : 5 600 €/logement

En supplément du montant forfaitaire, des bonus s'appliquent dans les cas suivants :

- PLAI en communes concernées par la loi SRU : 500 € conformément aux orientations du CDHH31. Un effort est particulièrement attendu sur la production de logements locatifs sociaux sur les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU ;
- Bonus « Sobriété foncière » de 3 000 € par logement en PLAI/PLUS. Ce bonus est cumulable avec les bonus régionaux. Il permet de financer des opérations n'entraînant pas d'artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers et générant un surcoût. Il s'agit en particulier des opérations en acquisition/amélioration, dont prioritairement celles qui atteignent un niveau de performance énergétique égal ou supérieur à D, des opérations de démolition/reconstruction (hors ANRU), et des opérations de surélévations sur de l'habitat collectif existant (si le PLU/PLUI le permet) ;
- PLAI Structure : bonus de 1000 €. Chaque logement en PLAI structure est considéré comme prioritaire et bénéficiera d'un bonus ;
- PSH (Produit Spécifique Hébergement) : Ce type d'agrément est réservé à la création de structures d'hébergement (CHRS). Il est financé selon les mêmes forfaits que les PLAI (les bonus en communes SRU, les classes de tension et le bonus logement structure s'appliquent). Les montants forfaitaires sont appliqués au prorata du nombre de logements autonomes et non du nombre de places d'hébergement.

- Bonus Communes « Petites Villes de demain » en secteurs d'intervention d'opérations de revitalisation de territoire (ORT) soutenant le développement du logement social avec les politiques de développement territorial : 1 000 € ;
- Bonus « Matériaux bio-sourcés » pour les opérations de construction neuve ou de rénovations performantes d'un point de vue thermique et environnemental, intégrant un % de matériaux bio-sourcés : 1 000 €.
- Bonus complémentaires

Conformément aux orientations prises au sein du CDHH, deux bonus complémentaires sont appliqués en Haute-Garonne, pour une enveloppe maximale à l'échelle du département égale au montant total des bonus SRU (500 € x le nombre de logements PLAI en zone SRU) :

- PLAI pour les logements T5 et plus en classe de tension 1 : Montant total de la subvention maximum à 20 000 €/logement (après application du forfait correspondant à la classe de tension + bonus SRU + bonus sobriété foncière + bonus matériaux bio-sourcés), au-delà des 25 logements T5 et +, financés par le délégataire (cf. § A.1.2.d),
- PLAI pour les logements T1/T2 en classe de tension 2, 3 et 4 : montant total maximum de la subvention de 15 000 €/logement (après application du forfait correspondant à la classe de tension + bonus SRU + bonus sobriété foncière + bonus PVD + bonus matériaux bio-sourcés).

Le bonus affecté à chaque délégataire dépend de sa programmation réelle pour chacun des types de logements concernés.

A.1.2 Les objectifs quantitatifs prévisionnels de développement et de diversification de l'offre de logements sociaux

Pour l'année 2023, les objectifs prévisionnels sont les suivants :

a) La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration de l'offre de logements locatifs sociaux :

- 730 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration), répartis à hauteur de :
 - 446 logements familiaux financés en PLAI « ressources » ;
 - 284 logements financés en PLAI structures dont 98 PLAI adaptés – pour des projets de résidences sociales,
- 1019 logements PLUS (prêt locatif à usage social) ;
- 524 logements PLS (prêt locatif social), dont :
 - 363 PLS familiaux
 - 47 PLS Jeunes
 - 24 PLS Saisonniers
 - 90 PLS étudiants

Les opérations prévisionnelles dédiées en PLS spécifiques, en PLAI Structures et en PLAI adaptés sont listées dans l'annexe 2. Les agréments validés par le CRHH permettent de financer les opérations remontées en priorité 1 et 2 par la Métropole. Un suivi de ces opérations est réalisé régulièrement entre les services de l'État et du délégataire afin :

- d'agréer les résidences dont le calendrier de réalisation est le plus opérationnel (année de dépôt du PC) ;
- de demander les agréments complémentaires ou à l'inverse de remonter les agréments à l'échelon régional si les opérations ne se réalisent pas.

Une enveloppe complémentaire de PLS pourra être attribuée en PLS familial, pour permettre l'agrément des opérations non identifiées en début d'année, et toujours en cohérence avec les grands équilibres de diversité de Toulouse Métropole (cf la répartition présentée ci-avant).

Hormis les financements en PLS et PSLA, les volumes de programmation de l'avenant 2023 ne tiennent pas compte de la construction ou l'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux réalisés dans le périmètre d'intervention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Une liste d'opérations complémentaire est en effet financée dans le cadre des conventions du NPNRU. Cette liste d'opérations complémentaire non incluse dans la présente programmation devra tout de même faire l'objet d'un suivi spécifique entre les services de la Métropole et de l'État.

b) L'accession sociale à la propriété :

- La réalisation de 445 logements en location-accession, PSLA
- Des opérations de type BRS (Bail Réel Solidaire) pourront également être programmées. Toutefois, ces opérations ne donnent pas lieu à un agrément. Toulouse Métropole et les services de l'État souhaitent cependant travailler sur un dispositif de suivi de la programmation en BRS, notamment quand celle-ci vient en substitution d'agréments PSLA déjà délivrés.

c) Les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) :

Les RHVS sont financées en fonction des crédits du Fond National des Aides à la Pierre restant disponibles en fin de gestion.

Pour 2023, 1 projet est actuellement à l'étude sur Toulouse Métropole.

Il existe deux types de RHVS, de priorités différentes :

- Les résidences dites « mobilité » : l'opportunité que Toulouse Métropole attribue les agréments pour les résidences mobilité sera travaillée en concertation lors des réunions bilatérales entre l'État et le délégataire, représentés par leurs services, en concertation avec Action Logement principal financeur de ces résidences. Étant rappelé que Toulouse Métropole n'attribue pas de subvention financière pour les résidences mobilité et qu'a priori l'État limite son éventuelle subvention au nombre de logements pour lesquels il dispose d'un droit de réservation (soit 30 % des logements).
- Les résidences dites « d'intérêt général » : l'opportunité ainsi que le plan de financements et les modalités de subvention des résidences d'intérêt général seront travaillés en

concertation lors des réunions bilatérales entre l'État et le délégataire, représentés par leurs services, en concertation avec le Groupe Caisse des Dépôts, principal financeur de ces résidences. Ces résidences sont a priori destinées à être mieux subventionnées. Les droits de réservation de l'État dans celles-ci sont de 80 % des places.

A.1.3 Rénovation énergétique et réhabilitation lourde des logements locatifs sociaux

Dans la continuité du plan de relance, la programmation 2023 du FNAP vise à soutenir prioritairement les opérations de rénovation énergétique seule, et à titre complémentaire, les opérations de restructuration ou réhabilitation lourde de logements locatifs sociaux existants vétustes et inadaptés, pour créer une offre plus adaptée aux besoins, couplée à une rénovation énergétique globale.

Les critères d'éligibilité définis dans le cahier des charges sont les suivants :

- logements avec une étiquette initiale F et G atteignant après travaux une étiquette minimale de C,
- logements en rénovation énergétique seule ou en restructuration ou réhabilitation lourde couplée à de la rénovation énergétique,
- opérations de restructuration de résidences sociales et foyers couplée à de la rénovation énergétique.

Les opérations de restructuration et réhabilitation lourde peuvent aussi donner lieu à la transformation de logements ordinaires en logements foyers ou inversement de logements foyers en logements ordinaires.

Le montant moyen de subvention est de 4 000 € par logement pour les opérations de rénovation énergétique seule.

Le montant moyen de subvention est de 8 000 € par logement pour les opérations de restructuration ou de réhabilitation lourde.

L'instruction assurée par le service instructeur se fait par le biais de la PALULOS (cf décret du 12/02/2021).

Sur le territoire de Toulouse Métropole, le recensement a permis d'identifier 6 opérations éligibles en 2023, portant sur 178 logements. L'enveloppe prévisionnelle est définie comme suit :

- pour les opérations de rénovation énergétique seule : $63 \times 4\,000 = 252\,000$ €
 - pour les opérations de restructuration ou de réhabilitation lourde : $115 \times 8\,000 = 920\,000$ €
- Soit un total de 1 172 000 €.**

A.2 - La requalification du parc privé ancien et des copropriétés

En 2023, les priorités d'interventions de l'Agence nationale de l'habitat se déclinent dans la continuité des orientations de l'année 2022 en cohérence avec les priorités d'action du Gouvernement inscrites dans la durée du quinquennat, que sont :

- l'ensemble des aides à la rénovation énergétique se déploie sous MaPrimeRénov. L'aide MaPrimeRénov' Sérénité s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes pour accompagner des rénovations globales et ainsi lutter contre la précarité énergétique et rénover les passoires thermiques. Le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, ouvert à toutes les copropriétés, se poursuit.
- la lutte contre les fractures territoriales avec la poursuite du Programme Action Cœur de Ville et de la mise en œuvre du programme Petites Villes de Demain visant à favoriser l'intervention dans les quartiers anciens dégradés ;
- la lutte contre les fractures sociales (Lutte contre l'habitat indigne, programme autonomie, plan logement d'abord et plan national de mobilisation des logements et locaux vacants) pour favoriser les interventions visant à répondre aux difficultés d'accès au logement des ménages les plus modestes en développant une offre de logements à loyers adaptés, à lutter contre l'habitat indigne et très dégradé et au maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap ;
- La prévention et le redressement des copropriétés : Plan Initiative Copropriétés visant à enrayer efficacement les difficultés rencontrées dans les copropriétés dégradées dans l'OPAH Copropriétés dégradées.

A.2.1. Les objectifs concernant la requalification du parc privé ancien et des copropriétés pour 2022 sont les suivants :

- a) le traitement de 14 logements propriétaires bailleurs
- b) le traitement de 351 logements de propriétaires occupants dont : 224 en Énergie, 120 en Autonomie et 7 en habitat indigne et très dégradés.
- c) le traitement de 818 logements ou lots dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires.

Réservations de logements au profit des personnes prioritaires :

Conformément à la réglementation de l'Agence, une attribution de logement très social ayant bénéficié de subventions de l'Anah pourra être réservée au public prioritaire (PDALHPD, Logement D'abord). Cette attribution devrait, si nécessaire, faire l'objet de mesures d'accompagnement social ou d'intermédiation locative.

Ces objectifs précis sont repris par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah en vertu de l'article L. 321-1-1 du CCH.

A.2.2. Les moyens mis en œuvre

- poursuite et développement du plan initiative copropriétés dans le quartier du Grand Mirail avec notamment l'adoption de la convention de plans de sauvegarde ;
- poursuite du plan initiative copropriétés régional avec notamment l'OPAH de la copropriété Belle Paule à Toulouse et l'OPAH multisites des Cèdres à Blagnac ;
- poursuite, en dernière année, des programmes d'intérêt général (PIG) logements performants et amélioration de l'habitat indigne.

B. Modalités financières pour 2023

B.1 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'Etat

Pour 2023, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à 25 889 805 € selon la répartition, entre parc public et parc privé, définie au paragraphe suivant.

B.2. Répartition des droits à engagement entre logement locatif social et l'habitat privé

B.2.1. Pour le logement locatif social public

Pour 2023, la dotation prévisionnelle de droits à engagements s'élève à 8 767 550 €.

Elle comprend :

- une enveloppe de subvention principale de 6 627 500 €,
- une enveloppe de droits à engagement d'un montant de 548 800 € au titre du PLAI Adapté,
- Une enveloppe prévisionnelle de 1 172 000 € de droit à engagement au titre de la rénovation énergétique et réhabilitation lourde des logements locatifs sociaux,
- Une enveloppe prévisionnelle de 228 000 € de droit à engagement au titre du bonus « Sobriété Foncière »,
- Une enveloppe de 191 250 €, au titre du bonus typologie départemental qui sera ré-évaluée en cours d'année en fonction de la programmation réalisée.

Le montant du reliquat disponible au titre des droits à engagement 2022 est de 438 400 € de subvention principale (FDC 479), et de 152 960 € au titre des droits à engagement du PLAI A (FDC 480).

B.2.2. Pour l'Habitat privé

Pour 2023, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement est de 17 122 255 €.

Les modalités de gestion des objectifs et des crédits de l'Anah se répartissent de la façon suivante :

Toulouse Métropole	Programmation 2023 en logements	Programmation 2023 en €
Propriétaires bailleurs	14	3 951 344,00€
Propriétaires occupants	351	
Dont habitat indigne/très dégradé	7	
dont énergie	224	
dont autonomie	120	
Copropriété en difficulté	796	10 500 000,00€
Copropriété fragile	0	0€
Copropriété autre	22	104 698,00 €
Ingénierie		2 566 213,00€
TOTAL TM	1183	17 122 255,00€

B.3. Interventions propres du délégataire

Pour 2023, le montant des autorisations d'engagement qu'il affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 18 006 660€ dont 11M€ pour le logement locatif social public et 7 006 660 € pour l'Habitat Privé.

Le montant affecté en crédits de paiement par le délégataire pour cette même année est de 1,9M€ pour l'Habitat Privé.

B.4. Mise à disposition des droits à engagement

B.4.1. Pour le logement social public

La convention de délégation de compétence prévoit, selon les termes de l'article II-5-1-1, que l'État alloue au délégataire son enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- 60 % du montant des droits à engagement de l'année à la signature de la convention ou, à compter de la seconde année, à la signature de l'avenant annuel, moins les reliquats et annulations;
- le solde des droits à engagement de l'année est notifié, au plus tard le 15 décembre en fonction du rapport mentionné au II-5-1-3. L'avenant de fin de gestion mentionné au § III-2 arrête l'enveloppe définitive des droits à engagement allouée pour l'année au délégataire.

En conséquence, pour 2023, l'État allouera au délégataire la première enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- 3 965 970 € correspondant à 60 % de la dotation prévisionnelle pour l'année, y compris le PLAI A, à laquelle est soustraite le montant de reliquats et annulations disponibles,
- 703 200 € correspondant à 60 % de l'enveloppe prévisionnelle pour l'année au titre du volet rénovation énergétique et réhabilitation lourde des logements locatifs sociaux.

B.4.2. Pour l'habitat privé

La convention conclue entre l'Anah et le délégataire en vertu de l'article L 321-1-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et, à sa demande, par la délégation locale de l'Anah des aides destinées à l'habitat privé.

Une autorisation d'engagement est d'ores et déjà ouverte à hauteur de 50 % de la dotation 2022, soit 2 485 200€ sont disponibles sur les fonds délégués de l'Anah.

B.4.3. Modalités de mise à disposition

Pour le parc locatif social comme pour le parc privé, la mise à disposition du solde de l'enveloppe annuelle sera fonction de l'état des réalisations et des perspectives pour la fin de l'année qui seront communiqués dans les bilans fournis par le délégataire, au 30 juin et au 15 septembre, au Préfet, représentant de l'État et délégué de l'Anah dans le département.

Ces bilans permettront d'effectuer les ajustements nécessaires en fin d'année et de conclure, le cas échéant, l'avenant dit de « fin de gestion ».

B.5. Mise à disposition des crédits de paiement

B.5.1. Pour le logement locatif social public

Le montant des crédits de paiement versés au délégataire, calculé selon les modalités prévues par la convention de délégation, est ajusté, chaque année, de la différence entre les crédits de paiement versés par l'État au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs.

L'année du solde de chaque opération, il est procédé à l'ajustement des écarts résiduels qui pourraient être constatés entre les crédits de paiement versés par l'État au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs au titre des engagements pris les années antérieures.

B.5.2. Pour l'habitat privé

La convention conclue entre l'Anah et le délégataire en application de l'article L 321-1-1 du CCH définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence des aides destinées à l'habitat privé.

B.5.3 : Plafond des loyers maîtrisés du parc privé

Les plafonds de loyer applicables sont définis nationalement dans le cadre du dispositif Loc'Avantages.

B.5.4 : Marges locales

Des majorations locales peuvent s'ajouter aux loyers applicables aux logements locatifs sociaux. Ces majorations sont définies par le délégataire des aides à la pierre dans le respect des critères définis nationalement par l'État.

Pour l'année 2023, l'État fixe la limite maximum à 15 % de majoration (cf. annexe 4 de la circulaire loyers 2023 pour les plafonds et annexe 7 pour les recommandations nationales).

Par ailleurs, conformément à la réglementation en cours, les majorations doivent s'inscrire dans trois orientations :

- Contribuer à la transition écologique des logements et maîtriser la facture énergétique des ménages
- Améliorer la qualité d'usage des logements
- Améliorer la qualité, l'accessibilité et la performance des logements par une démarche de certification ou de labellisation

Conformément à la circulaire des loyers 2023, « il n'est pas autorisé de faire de majoration pour le respect de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire (RE 2020) »

En annexe figurent les marges locales et les loyers accessoires applicables pour la période 2022 – 2026 ; le cas échéant des avenants annuels pourront être pris pour mettre cette grille en conformité avec les évolutions législatives.

La grille de majoration est accompagnée de la grille de qualité d'usage et de la grille des indicateurs d'accessibilité. La mise en œuvre d'éléments qualitatifs de ces grilles permettant de bénéficier de majoration de loyers. Dans le cadre de l'instruction des dossiers, les éléments de qualité d'usage ou d'accessibilité mis en œuvre par l'organisme HLM seront compilés par les services instructeurs dans la perspective de bilans annuels réalisés par Toulouse Métropole.

C. Le Système d'information des aides à la pierre (SIAP)

L'Etat met à disposition du délégataire le logiciel d'aide à l'instruction des dossiers (SIAP), qui assure la transmission automatique des données pour les dossiers instruits par ce moyen.

Le délégataire doit se former à l'outil des aides à la pierre mis à disposition par l'État et identifier un formateur relais, ayant pour mission de former les autres agents de la collectivité délégataire.

Le délégataire identifie un référent technique (c'est-à-dire un contact privilégié sur les sujets SI, a priori l'administrateur SIAP pour sa structure dans le cadre de la gestion déléguée des habilitations) et un référent pilote de la délégation (chef de service habitat, DGS) :

-[Nom de la personne] est désigné en tant que référent technique, ayant pour mission de XXX
-[Nom de la personne] est désigné en tant que référent pilote de la délégation, ayant pour mission de **XXX A COMPLETER PAR TOULOUSE METROPOLE**

De plus, les données de suivi liées aux décisions de financement doivent être transmises en continu au système d'informations.

Le délégataire s'engage à renseigner également le système d'information sur les mises en chantier (numéro du permis de construire), les mises en service (numéro de la convention APL) et les crédits de paiement versés pour chaque opération (date et montant).

L'Etat met également à disposition des partenaires locaux dans le SIAP, un télé-service (portail internet) permettant aux maîtres d'ouvrages de déposer une demande d'agrément et/ou d'aide à la pierre directement auprès des services responsables de la programmation.

Il permet de disposer de l'information la plus complète sur la vie d'une opération depuis sa conception jusqu'à la livraison, d'assurer un suivi des dossiers optimisé, de simplifier et uniformiser le partage des informations entre acteurs locaux, d'enrichir et permettre une meilleure connaissance des besoins en financements.

D : Autres dispositions

Les autres dispositions de la convention de délégation de compétence continuent de s'appliquer pour l'année 2023.

E: Publication

Le présent avenant fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture et de **Toulouse Métropole**.

A Toulouse, le

Le Président de Toulouse Métropole

Le Préfet de la Haute-Garonne

Jean-Luc MOUDENC

Pierre-André DURAND

Annexe 1 : majoration locale des loyers applicables du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2026

Toulouse métropole, critères Construction neuve et VEFA							
			Logements PLUS PLAI		Logements PLUS PLAI		Logements PLUS PLAI
a) Contribuer à la transition écologique des logements et maîtriser la facture énergétique des ménages							
		PC déposé avant le 31 décembre 2021		PC déposé après le 1^{er} janvier 2022		PC déposé après le 1^{er} janvier 2024	
1	Critères de performance environnementale (critères du point 1 non cumulables entre eux)	RT 2012 avec Cep < CepMax -10% OU RT 2012 avec B-Bio < B-BioMax -20 %	+ 6%	« RE 2020 - 5 % » BBIO (RE2020)-5 % OU Cep.nr (RE2020) -5 % OU Cep (RE2020) -5 %	+ 6%	« RE 2020 - 5 % » BBIO (RE2020)-5 % ET Cep.nr (RE2020) -5 % OU Cep (RE2020) -5 %	+ 5%
		RT 2012 avec Cep < CepMax -20% OU RT 2012 avec B-Bio < B-BioMax -40 %	+ 7%	« RE 2020 - 5 % » BBIO (RE2020)-5 % OU Cep.nr (RE2020) -5 % ET Cep (RE2020) -5 %	+ 7%	« RE 2020 -10 % » BBIO (RE2020)-10 % OU Cep.nr (RE2020)-10 % OU Cep (RE2020) -10 %	+ 7%
			+ 8%	« RE 2020 -10 % » BBIO (RE2020)-10 % OU Cep.nr (RE2020) -10 % OU Cep (RE2020) -10 %	+ 8%	« RE 2020 -10 % » BBIO (RE2020)-10 % ET Cep.nr (RE2020) -10 % OU Cep (RE2020) -10 %	+ 8%
2 (i)	Démarche d'innovation	RT 2012 avec Cep < CepMax -40% OU RT 2012 avec B-Bio < B-BioMax -60 % OU Label « BEPOS » OU Label « PassivHaus » OU Tout label de performance équivalente certifiée par le Ministère	+ 10%	« RE 2020 -15 % » BBIO (RE2020)-15 % OU Cep.nr (RE2020) -15 % OU Cep (RE2020) -15 %	+ 10%	Tendre vers la RE 2025 Minimum BBIO (RE2020)-15 % ET Cep.nr (RE2020) -15 % OU Cep (RE2020) -15 %	+ 10%
b) Améliorer la qualité d'usage et l'accessibilité des logements							
3	Accessibilité dans les logements	Un minimum de 8 critères dont 4 incontournables dans la grille opérationnelle d' « Accessibilité des logements » en neuf (grille de critères en annexe) 100 % des logements « Accessible », selon la définition réglementaire de l'accessibilité					+ 4%
4	Qualité d'usage des logements	Un minimum de 8 critères dont 4 incontournables dans la grille opérationnelle de « Qualité d'usage » en neuf (grille de critères en annexe) OU Label « Habitat Senior Service » (ou équivalent) obtenu sur un minimum de 15 % des logements					+ 3%
5	Petite copropriété, faibles charges locatives	Opération de moins de 10 logements					+ 2%
		Opération de 11 à 20 logement					+ 1%
6	Ascenseur	Présence d'un ascenseur qui dessert le sous-sol, que l'ascenseur soit obligatoire ou non.					+2%
		Présence d'un ascenseur non obligatoire. Au prorata des logements desservis.					+ 4%
c) Améliorer la qualité, l'accessibilité et la performance des logements par une démarche de certification ou de labellisation							
7	Labels en faveur de la biodiversité	Biodiversity OU Effinature					+ 2 %
8	Labels de qualité environnementale, énergétique, carbone (critères du point 8 non cumulables entre eux)	Prestaterre « Bâtiment Energie Environnement » OU « Promotelec Habitat neuf »					+ 2 %
		Cerqual « NF Habitat Toulouse Metropole » OU Envirobat « Bâtiment Durable Occitanie »					+ 3 %
		Prestaterre « Bâtiment Energie Environnement + » OU Promotelec « Habitat neuf respectueux de l'environnement »					+ 4 %
		Cerqual « NF Habitat HQE Toulouse Metropole »					+ 5 %
9 (i)	Démarche d'innovation (critères du point 9 non cumulables avec le point 8)	Logement Bas Carbone : label BBKA OU Living Building Challenge OU Label Bâtiment biosourcé OU Label Energie Positive-Réduction Carbone					+ 8 %

Plafonds de majoration locale de loyers pour Toulouse métropole	Plafond de majoration
Construction neuve Et Acquisition amélioration	Selon plafond de « l'avis loyer » annuel publié par le Ministère du logement
Les opérations s'intégrant dans une démarche d'innovation, critères 2(i), pourront bénéficier d'un déplaçonnement de + 2 %. <i>A la demande du délégataire, et en partenariat avec les services de l'Etat, une « équipe projet » pourra être mise en place afin de suivre l'évolution de l'opération, de sa conception à son exploitation, dans le but de partager cette démarche d'innovation notamment dans le cadre de projets européens.</i>	

Loyers accessoires -

Loyers accessoires : les stationnements		PLAI	PLUS	PLS
Stationnement aérien	Toulouse	25 €	25 €	35 €
	hors Toulouse	20 €	20 €	30 €
Stationnement sous-sol	Toulouse	30 €	35 €	45 €
	hors Toulouse	30 €	30 €	35 €
Stationnement individuel fermé	Toulouse	30 €	55 €	75 €
	hors Toulouse	30 €	50 €	70 €
Stationnement mutualisé - "parking silo"	Toulouse	30 €	38 €	48 €
	hors Toulouse	30 €	33 €	43 €

Loyers accessoires (hors stationnement)		PLAI	PLUS	PLS
Cours et jardins en rez de chaussée réservés à un usage exclusivement privatif, et d'une surface supérieure à 15m2	Toulouse métropole	12 €	15 €	25 €

Pas de loyer accessoire pour les terrasses, balcons et loggias car déjà pris en compte dans la limite de 9m2 de la surface des annexes.

Plafonds de loyers accessoires pour Toulouse métropole	Toulouse	Hors Toulouse
PLAI	30 €	30 €
PLUS	60 €	55 €
PLS	90 €	85 €

Annexe 2 : Listing des opérations en résidence dédiée A METTRE A JOUR PAR TM

Programmation en PLAI Structures (247 logements)

- Toulouse Métropole Habitat Résidence sociale de 24 logements Zac Saint-Martin Toulouse.
- Adoma Résidence sociale 134 logements 7 impasse de Gramont Toulouse.
- Adoma Résidence sociale 60 Logements Zac Cartoucherie Toulouse.
- Cité Jardins Résidence sociale 8 Logements 8 rue Volta Toulouse .
- Cité Jardins Résidence sociale 21 Logements 239 Avenue de Muret Toulouse.

PLAIA en résidences dédiées (103 logements)

- Caritas Habitat Pension de Famille de 26 logements 161 Avenue Jean Rieux Toulouse.
- SA HLM Cité Jardins Pension de Famille de 25 Logements 63 rue Bayard Toulouse.
- Toulouse Métropole Habitat Pension de Famille de 20 logements 5 rue d'Alès Toulouse.
- SA Promologis Pension de Famille de 22 Logements 10 route de Launaguet Toulouse.
- SA Promologis Pension de Famille de 10 Logements 49 Rue de la République Toulouse.

Programmation en PLS Spécifiques (220 logements)

- Toulouse Métropole Habitat 106 logements Zac Henri Guillaumet ex CEAT Toulouse.
- Les Chalets 90 logements lien futur CFA Chemin Cayras Saint-Orens de Gameville.
- In'Li Sud Ouest 24 Logements Boulevard Déodat de Séverac Toulouse.