

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
JEUDI 27 JUIN 2024**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 81**

QUORUM : 41

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 27 juin 2024, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : DIR Anaïs

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
53	19	9
OBJET DE LA DELIBERATION		
<p>N° 24/06/143</p> <p>MODIFICATION DU REGLEMENT FINANCIER DES AIDES DEVOLUES A L'HABITAT DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT METROPOLITAINE DE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE - VOLET PARC PUBLIC</p>		

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, Mme Valérie BATTESTI, Mme Nathalie BICAIS, Mme Basma BOUCHKARA, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Olivier CHARLOIS, Mme Corinne CHENET, M. Yannick CHENEVARD, M. Anthony CIVETTINI, M. Jean-Pierre COLIN, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Laurent JEROME, Mme Sylvie LAPORTE, Mme Amandine LAYEC, M. Emilien LEONI, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, M. Christophe MORENO, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS, Mme Audrey PASQUALI-CERNY, Mme Virginie PIN, M. Guy RAYNAUD, Mme Valérie RIALLAND, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TANGUY, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Sandra TORRES, Mme Magali TURBATTE, M. Jean-Sébastien VIALATTE, Mme Kristelle VINCENT, M. Christian SIMON.

REPRESENTES :

M. Gilles BALDACCHINO ayant donné pouvoir à M. Amaury NAVARRANNE, Mme Véronique BERNARDINI ayant donné pouvoir à Mme Edwige MARINO, M. Pierre BONNEFOY ayant donné pouvoir à M. Mohamed MAHALI, M. Laurent BONNET ayant donné pouvoir à Mme Josée MASSI, M. Guillaume CAPOBIANCO ayant donné pouvoir à Mme Kristelle VINCENT, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Josy CHAMBON ayant donné pouvoir à Mme Geneviève LEVY, M. Amaury CHARRETON ayant donné pouvoir à M. Yannick CHENEVARD, M. Franck CHOUQUET ayant donné pouvoir à Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Jean-Pierre EMERIC ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, Mme Claude GALLI-ARNAUD ayant donné pouvoir à M. Thierry ALBERTINI, Mme Brigitte GENETELLI ayant donné pouvoir à M. Emilien LEONI, Mme Pascale JANVIER ayant donné pouvoir à Mme Magali TURBATTE, Mme Corinne JOUVE ayant donné pouvoir à M. Patrice CAZAUX, M. Arnaud LATIL ayant donné pouvoir à M. Jean-Louis MASSON, M. Erick MASCARO ayant donné pouvoir à Mme Valérie MONDONE, Mme Anne-Marie METAL ayant donné pouvoir à Mme Valérie RIALLAND, Mme Chantal PORTUESE ayant donné pouvoir à Mme Basma BOUCHKARA, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON ayant donné pouvoir à M. Christophe MORENO.

ABSENTS :

M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Béatrice BROTONS, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Delphine GROSSO, M. Jean-David MARION, Mme Isabelle MONFORT, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Gilles VINCENT.

Séance Publique du 27 juin 2024

N° D' O R D R E : 24/06/143

O B J E T : MODIFICATION DU REGLEMENT FINANCIER DES AIDES DEVOLUES A L'HABITAT DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT METROPOLITAINE DE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE - VOLET PARC PUBLIC

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2311-9,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°03/02/05/05 du Conseil Communautaire en date du 7 février 2003 définissant l'intérêt communautaire en matière d'Equilibre Social de l'Habitat, modifiée par les délibérations n°05/06/40/87 du 23 juin 2005 et n°07/12/28/224 du 13 décembre 2007 actualisant la compétence équilibre social de l'habitat,

VU la délibération n°19/11/389 du Conseil Métropolitain en date du 13 novembre 2019 modifiant le Fonds d'Aide à l'Habitat,

VU la délibération n°21/05/181 du Conseil Métropolitain en date du 27 mai 2021 prescrivant le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°14/12/228 du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2014 adoptant les autorisations de programme,

VU les délibérations suivantes actualisant le montant annuel des crédits de paiement nécessaires dans le cadre des autorisations de programme définies :

- n°15/12/216 du Conseil Communautaire en date du 21 décembre 2015,
- n°16/12/208 du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2016,
- n°18/03/78 du Conseil Communautaire en date du 18 mars 2018,
- n°19/02/11 du Conseil Métropolitain en date du 13 février 2019,
- n°19/12/445 du Conseil Métropolitain en date du 10 décembre 2019,
- n°20/12/280 du Conseil Métropolitain en date du 15 décembre 2020,
- n°21/12/410 du Conseil Métropolitain en date du 16 décembre 2021,
- n°22/12/367 du Conseil Métropolitain en date du 15 décembre 2022
- n°23/12/337 du Conseil Métropolitain en date du 21 décembre 2023,

VU le comité de pilotage en date du 11 avril 2024 présentant les orientations et programmes d'actions du Programme Local de l'Habitat pour les six prochaines années,

VU l'avis de la Commission Politique de la Ville et Habitat en date du 20 juin 2024,

CONSIDERANT que les travaux du Programme Local de l'Habitat (PLH) en matière de diagnostic foncier a permis d'objectiver l'état du foncier résiduel mais également le potentiel du parc existant de la Métropole,

CONSIDERANT que le contexte réglementaire conduit la Métropole à appréhender ce foncier résiduel comme une ressource et donc d'en optimiser sa consommation,

CONSIDERANT que dans le cadre de son troisième PLH, la Métropole observe que la production neuve ne peut être appréciée en tant qu'unique vecteur de développement de l'offre de logement à venir,

CONSIDERANT que la mobilisation du parc existant permettra d'atteindre le double objectif, à savoir : répondre aux besoins en logement tout en veillant à la limitation de la consommation du foncier dans une logique de sobriété foncière,

CONSIDERANT que pour mener à bien sa politique d'habitat, la Métropole dispose d'un règlement financier dénommé Fonds d'Aide à l'Habitat dans lequel sont définies les conditions d'accompagnement et de soutien financier des opérations de développement de logement public et privé,

CONSIDERANT que pour mener à bien les orientations de ce troisième PLH, la métropole doit se doter, voire renforcer, les outils lui permettant la mise en œuvre effective de cette nouvelle politique,

CONSIDERANT que pour ce faire, il convient donc de modifier les modalités d'accompagnement des opérations conduites en acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux éligibles au Fonds d'Aide à l'Habitat de la Métropole,

CONSIDERANT que pour la bonne mise en œuvre de cette nouvelle stratégie de développement d'offre de logement, il convient :

- de maintenir l'accompagnement de l'offre neuve à hauteur de 3 000 euros par logement,
- d'augmenter l'accompagnement pour les opérations en acquisition-amélioration de 3 000 euros par logement à 15 000 euros par logement,

CONSIDERANT que ce montant sera accordé pour les opérations agréées sur la première période de mise en œuvre du PLH, et qu'à l'issue la Métropole pourra revoir les conditions d'aides au regard du bilan qui sera dressé,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'APPROUVER l'exposé ci-avant.

ARTICLE 2

DE MODIFIER les conditions d'accompagnement pour le développement d'offre de logement social lors d'opérations d'acquisition-amélioration du volet parc public du Fonds d'Aide à l'Habitat.

ARTICLE 3

DE DIRE que cette modification du Fonds d'Aide à l'Habitat n'a aucun impact sur le budget de la Métropole puisqu'elle s'inscrit dans les montants d'autorisations de programme votées en décembre 2023.

ARTICLE 4

D'APPROUVER le règlement du Fonds d'Aide à l'Habitat modifié ci-annexé.

ARTICLE 5

D'INDIQUER que ces nouvelles modalités sont applicables pour les opérations ayant obtenu leur agrément à compter du 1^{er} janvier 2024.

ARTICLE 6

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 27 juin 2024

Jean-Pierre GIRAN

Anaïs DIR

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

Le secrétaire de séance

POUR 70

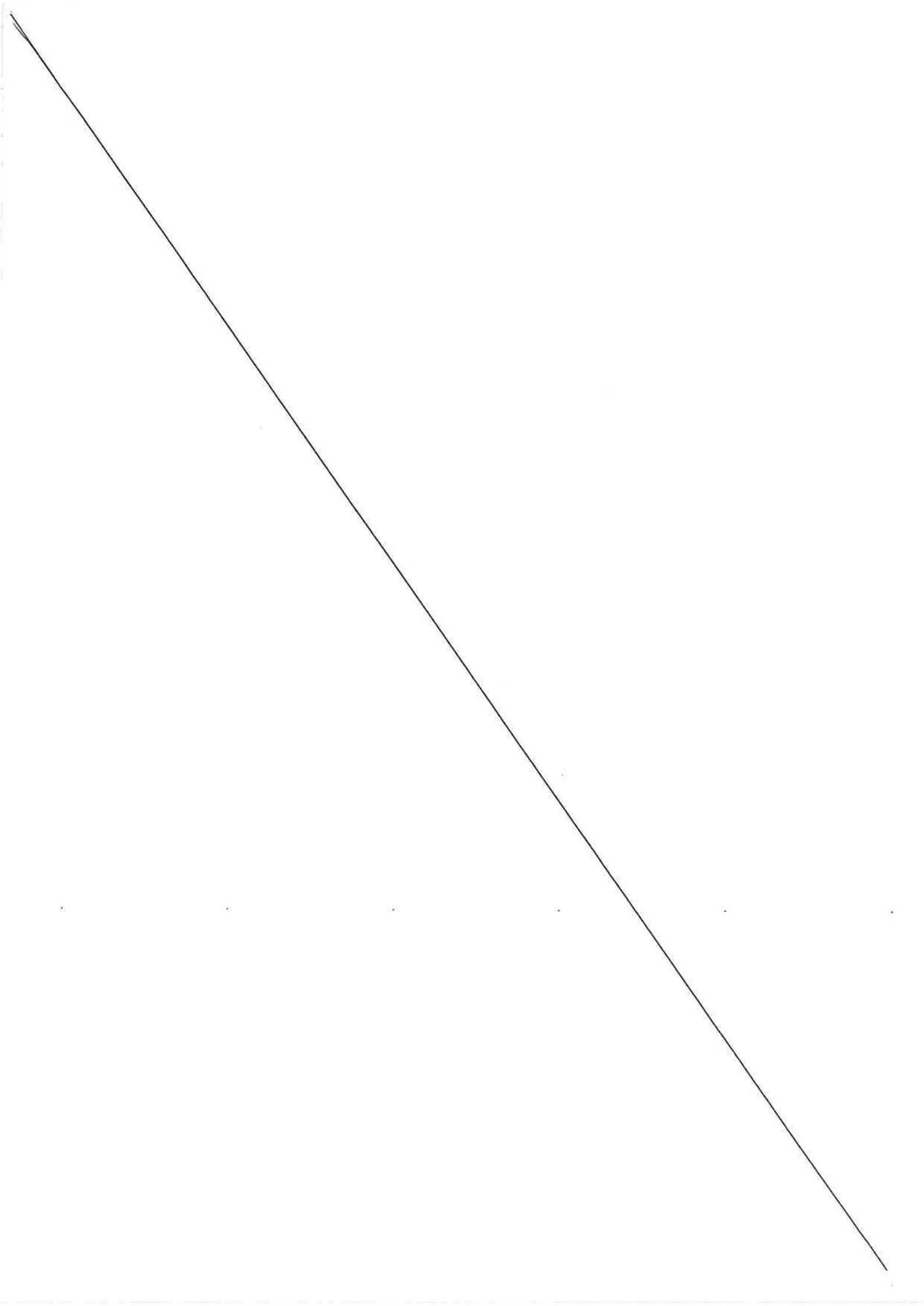
CONTRE 0

ABSTENTION 2

Monsieur Gilles BALDACCHINO, Monsieur Amaury NAVARRANNE.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.





FONDS D'AIDE A L'HABITAT

Règlement des financements accordés par la Métropole Toulon
Provence Méditerranée dans le cadre de sa politique de l'habitat



Table des matières

PREAMBULE.....	3
ARTICLE 1 : LES PRINCIPES FONDAMENTAUX REGISSANT LE FINANCEMENT	4
A. Les catégories de logement éligibles	4
1. Le logement social	4
2. Les catégories d'immeubles privés au sein des dispositifs opérationnels	5
B. Les opérations non éligibles	6
C. L'agrément de l'Etat	7
1. Pour les opérations de logement social	7
2. Pour les logements privés.....	7
ARTICLE 2 : LES PRINCIPES SPECIFIQUES REGISSANT LE FINANCEMENT	7
A. Conditions préalables à l'instruction du dossier	7
B. La démarche « Logement Service Plus »	7
C. La clause d'insertion sociale dans le cadre des opérations de logement social.....	8
D. La recherche de cofinancement	8
ARTICLE 3 : DROIT DE RESERVATION	9
A. Politique de peuplement	9
B. Constitution du contingent métropolitain - Droit de réservation	9
1. Soutien au développement des opérations	9
2. Octroi de la garantie d'emprunt	9
ARTICLE 4 : MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE	10
A. Pour le parc public.....	10
1. Les principes généraux	10
2. Le financement de base	11
3. Majorations / Minorations	11
B. Pour le parc privé.....	12
ARTICLE 5 : COMPOSITION ET COMPETENCES DES COMMISSIONS.....	12
A. La Commission Politique de La Ville et Habitat	12
B. La commission d'octroi des aides liées à l'habitat.....	13
1. La composition de la commission métropolitaine.....	13
2. Les missions de la commission	13
3. Le fonctionnement de la commission	13
ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DEPOT DU DOSSIER ET DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION	13
A. Parc public	13

1. Conditions de dépôt	13
2. Convention financière et convention de garantie d'emprunt	14
3. Conditions de versement.....	14
B. Parc privé.....	14
1. Conditions de dépôt	14
2. Conditions de versement.....	14
ARTICLE 7 : DATE D'ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT	15
ARTICLE 8 : ANNEXES.....	15
A. Fiche 1 : Parc public	15
B. Fiche 2 : Parc public	15
C. Fiche 3 : Cahier des charges Label Logement Service Plus.....	15
ANNEXES.....	16
A. Fiche 1 : Parc public	17
B. Fiche 2 : Parc privé.....	22
C. Fiche 3 : cahier des charges label logement service plus	37

PREAMBULE

La Direction de l'Habitat et de la Solidarité a en charge la mise en œuvre de la politique de l'habitat sur le territoire de la Métropole. Pour permettre le financement des opérations relevant de cette compétence, le règlement financier dénommé Fonds d'Aide à l'Habitat régit les conditions dans lesquelles bailleurs sociaux comme les particuliers peuvent solliciter une subvention de la Métropole.

Etroitement lié à la compétence habitat et nécessaire à la bonne mise en œuvre de sa politique, la métropole travaille à ajuster au mieux les modalités de ce règlement afin d'accompagner pertinemment le développement de l'offre de logement social mais également toute la politique d'amélioration de l'habitat privé conduite par les propriétaires.

Ayant fait l'objet de multiples modifications depuis sa création, l'actualisation présentée en cette année 2024 s'inscrit dans le déploiement du troisième Programme Local de l'Habitat en garantissant l'ensemble des actions déjà mises en œuvre tout en innovant en matière d'intervention sur le parc existant par le soutien majeur des opérateurs qui participeront au développement de logement social par la voie de l'acquisition-amélioration.

ARTICLE 1 : LES PRINCIPES FONDAMENTAUX REGISSANT LE FINANCEMENT

A. Les catégories de logement éligibles

1. Le logement social

1.1 Les catégories de logements éligibles

- Les logements sociaux familles et spécifiques financés en PLAI (Prêt locatif aide d'insertion).
- Les logements sociaux familles et spécifiques financés en PLUS (Prêt locatif à usage social).
- Les logements sociaux spécifiques réalisés en en PLAI-a et en PLS (Prêt locatif social).

Pour être finançables par la Métropole, les logements sociaux doivent être pris en compte dans l'inventaire du logement social au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

De manière non exhaustive sont considérés comme logements sociaux spécifiques « tous les logements sociaux étudiants bénéficiant d'un agrément Etat, tous les logements pour personnes âgées bénéficiant d'un agrément Etat, tous les logements réalisés au titre de l'hébergement social de moyenne et de longue durée et bénéficiant d'un agrément Etat » (Code de la Construction et de l'Habitation).

1.2 La répartition de la typologie et surface minimale des logements

- Pour les opérations neuves :

Pour l'ensemble des opérations de construction de logement famille ou logement spécifique sur le territoire de la Métropole (y compris en vente en l'état futur d'achèvement, VEFA), la répartition attendue se ventile à minima de la manière suivante :

TYPLOGIE	REPARTITION	SURFACE MINIMUM (marge appreciation de 5%)
T1 / T1 bis	4%	30 m ² /35 m ²
T2	38%	46 m ²
T3	35 %	60 m ²
T4	18 %	73 m ²
T5	5 %	88 m ²

- Pour le logement social en acquisition amélioration :

Les surfaces devront tendre à respecter la surface minimale définie par le présent règlement ci-dessus avec une marge d'appréciation de 15%.

La commission d'octroi des aides liées à l'Habitat et à la labellisation du logement adapté pourra refuser de financer un ou plusieurs logements d'une même opération en raison du non-respect de la répartition de la typologie ou en raison de la surface des logements.

2. Les catégories d'immeubles privés au sein des dispositifs opérationnels

La Métropole Toulon Provence Méditerranée souhaite aider au maintien d'un parc privé de biens, en bon état, économe en consommation énergétique et adapté au vieillissement et au handicap. Dans le cadre du PIG et des OPAH, tout financement de logement est soumis à un contrôle préalable de l'état des parties communes par l'opérateur et en l'absence d'arrêté de péril sur les parties communes ou d'arrêté relatif aux équipements.

Le financement des travaux pour sortie de péril ou d'insalubrité sur un immeuble est prioritaire sur tout autre type de demandes émanant d'un propriétaire occupant, propriétaire bailleur ou du syndic de priorités.

Les dossiers sont adressés à TPM par les équipes d'animation référentes.

Les logements rénovés sont destinés exclusivement après travaux à être occupés à titre de résidence principale et ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une location touristique temporaire ou saisonnière sous peine de remboursement des subventions octroyées.

Les interventions en réhabilitation portent :

- soit sur l'ensemble du bâtiment (parties communes incluses) ;
- soit uniquement sur les parties privatives. Dans ce cas, les subventions seront accordées après avis technique de l'équipe d'animation attestant du bon état des parties communes (les parties communes doivent être en bon état et en conformité avec la réglementation en vigueur et ne pas relever des pouvoirs de police du Maire (hygiène-insalubrité et immeubles menaçant ruine) ni de la législation concernant les équipements des immeubles collectifs.

2.1 Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

Au sein des périmètres opérationnels annexés aux conventions d'OPAH, TPM cofinance les travaux réalisés dans les immeubles, dans les logements et parties communes des immeubles.

Le financement accordé par la Métropole porte sur les thématiques suivantes :

- Organisation des copropriétés
- Renforcement de la qualité des travaux et notamment travaux d'intérêts architecturaux
- Performance énergétique des logements
- Adaptation du logement au handicap et au vieillissement
- Renforcement de l'occupation et de l'activité des centres anciens
- Amélioration de la sécurité des immeubles
- Réalisation de travaux à l'intérieur des logements
- Réalisation de travaux sur parties communes.

Les travaux subventionnables sont ceux définis par le règlement de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et par le présent règlement.

Dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, les subventions sont octroyées indépendamment ou en complément des subventions de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Les interventions en réhabilitation portent :

- soit sur l'ensemble du bâtiment (parties privatives et parties communes) ;
- soit uniquement sur les parties privatives. Dans ce cas, les subventions seront accordées après avis technique de l'équipe d'animation attestant du bon état des parties communes. Les parties communes doivent être en bon état et en conformité avec la réglementation en vigueur et ne pas relever des pouvoirs de police du Maire (hygiène-insalubrité et immeubles menaçant ruine) ni de la législation concernant les équipements des immeubles collectifs.
- soit sur les parties communes seules
- soit sur l'immeuble destiné en totalité à une activité commerciale ou entrepreneuriale.

Dans ce cadre, il appartient à la commune sur proposition de l'opérateur de prioriser et de solliciter, le cas échéant, le financement de la Métropole pour les travaux destinés à l'amélioration de l'enveloppe extérieure du bâtiment. Pour ces projets, l'enveloppe financière consentie par la Métropole ne pourra excéder 10 % de l'aide aux travaux inscrite au sein de la convention d'OPAH pour toute la durée de celle-ci. Sur proposition conjointe de la commune, de l'opérateur et du service Habitat de la Métropole, le montant de la participation financière de la Métropole pourra être minoré par rapport au moment maximum auquel le projet aurait pu prétendre.

2.2 Programme d'Intérêt Général Amélioration de l'Habitat pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs

TPM aide techniquement, administrativement et financièrement les propriétaires privés bailleurs et les propriétaires occupants modestes et très modestes (soumis aux plafonds de ressources de l'ANAH) à réaliser des travaux dans leurs logements sur le territoire de l'ensemble des communes, membres de la Métropole à l'exclusion des périmètres en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Les objectifs du Programme d'Intérêt Général (PIG) portent sur :

- la production de logements à loyers maîtrisés (social, très social),
- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- la promotion du conventionnement sans travaux
- la résorption de la vacance,
- l'amélioration des logements des propriétaires occupants,
- l'adaptation du logement au vieillissement et au handicap,
- l'accompagnement de copropriétés pour la réalisation du diagnostic global.

Les travaux subventionnables sont ceux définis par le règlement de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Les interventions en réhabilitation portent :

- soit sur l'ensemble du bâtiment ;
- soit uniquement sur les parties privatives. Dans ce cas, les subventions seront accordées après avis technique de l'équipe d'animation attestant du bon état des parties communes. Les parties communes doivent être en bon état et en conformité avec la réglementation en vigueur et ne pas relever des pouvoirs de police du Maire (hygiène-insalubrité et immeubles menaçant ruine) ni de la législation concernant les équipements des immeubles collectifs.

B. Les opérations non éligibles

Sont exclus de la participation financière :

- pour le parc public
 - Les logements famille produits en Prêt Locatif Social.
 - Les logements spécifiques réalisés non comptabilisés au titre de l'inventaire de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (article 55).
 - Les avenants aux contrats de prêt conclus entre la commune et le bailleur social avant le 1er janvier 2018.
- Les opérations financées dans le cadre des Programmes de Rénovation Urbaine sont l'objet d'une convention spécifique de financement.

- pour le parc privé
 - Le logement en loyer intermédiaire produit en PIG.
 - Les copropriétés en difficultés relevant d'une procédure légale.

C. L'agrément de l'Etat

1. Pour les opérations de logement social

La Métropole Toulon Provence Méditerranée finance exclusivement les opérations ayant reçu un agrément des services de l'Etat et pour lequel un dossier déclaré complet par le service Habitat est déposé au plus tard dans les deux ans suivant la date d'agrément.

Le montant de l'aide de TPM est garanti à l'opérateur durant une période de deux ans à compter de la date de l'agrément sur la base de la délibération en vigueur du FAH. En cas de prolongation de la validité de l'agrément, la métropole reste souveraine quant à l'instruction de la demande.

2. Pour les logements privés

Pour les dossiers d'OPAH et du PIG relevant d'un agrément de l'ANAH, le dépôt du dossier devra intervenir, au plus tard, dans l'année suivant l'obtention de l'agrément de l'ANAH. Passé ce délai, le dossier ne sera plus recevable.

ARTICLE 2 : LES PRINCIPES SPECIFIQUES REGISSANT LE FINANCEMENT

A. Conditions préalables à l'instruction du dossier

Pour le logement social public et pour l'intervention en secteur privé : pour toute instruction, l'opérateur devra déposer son dossier complet auprès du service Habitat dans le délai fixé par le présent règlement.

Pour les immeubles privés en périmètre OPAH et non financés par l'ANAH, les dossiers éligibles sont ceux dont le dépôt est antérieur à la fin des travaux (la date des factures faisant foi).

B. La démarche « Logement Service Plus »

Face au phénomène de vieillissement de la population impactant l'ensemble du territoire et le besoin d'autonomie dans des logements adaptés pour les personnes handicapées, TPM accompagne la production de l'offre de logements adaptés.

Depuis le lancement de la démarche en 2012 « Logement Service Plus », le bilan est satisfaisant, les efforts de production sont donc poursuivis au titre d'une politique de droit commun.

Aujourd'hui, la Métropole élargie aujourd'hui son champ d'intervention et vient accompagner la production de logement de qualité pour les personnes en perte d'autonomie.

Ce label ouvre droit à un accompagnement financier spécifique de la Métropole dans le cadre du développement de l'offre de logement social en production neuve et en demande ponctuelle mais aussi dans le cadre de la réhabilitation d'ensemble d'un groupe social.

Compte tenu de la mise en œuvre de la gestion en flux, dans le cadre de la livraison des opérations neuves uniquement, la Métropole et les communes prendront prioritairement en réservation l'ensemble des logements adaptés en UFR et PMR financés ; TPM et les communes assurant ainsi la dévolution du logement adapté au public concerné.

C. La clause d'insertion sociale dans le cadre des opérations de logement social

L'aide financière de TPM sera conditionnée par la prise en compte de l'insertion sociale des habitants du territoire durablement exclus du marché du travail, ou qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans l'emploi dans les opérations concernées (clauses d'insertion dans les marchés, chantiers d'insertion, etc...).

Cette condition s'appliquera aux bailleurs en cas de maîtrise d'ouvrage ou de maîtrise d'ouvrage déléguée pour toute opération de construction neuve et d'acquisition amélioration de logement famille.

Dans le cadre de tout marché, le recours aux clauses d'insertion sociale devra obligatoirement se faire par l'intermédiaire du facilitateur présent sur le territoire.

En matière de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), et lorsque cela sera possible, lors de la rédaction du contrat de réservation, le bailleur devra mentionner la clause d'insertion sociale.

Le facilitateur assure un rôle de guichet unique pour la gestion des clauses d'insertion en direction des maîtres d'ouvrage, des entreprises et des acteurs de l'emploi et de l'insertion.

Son offre de service en direction des maîtres d'ouvrage consiste notamment à :

- Repérer les opérations adaptées,
- Déterminer la hauteur de l'engagement lorsque celui-ci est possible,
- Assister dans la rédaction du dossier d'appel d'offres,
- Suivre et évaluer l'action de promotion de l'insertion et de l'emploi.

Les marchés ou contrats favorisant l'innovation sociale (achat de prestation d'insertion sociale ou marchés réservés) seront examinés favorablement par TPM.

D. La recherche de cofinancement

Lors du dépôt du dossier, pour les opérations de logement social, l'opérateur devra justifier de la recherche active de cofinancement. Les justificatifs devront être annexés au pré-bilan de l'opération et seront une condition de recevabilité du dossier.

Ces éléments constitueront un élément déterminant au moment de l'instruction du dossier.

ARTICLE 3 : DROIT DE RESERVATION

A. Politique de peuplement

Depuis la loi ALUR, Les intercommunalités, cheffes de file de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux se doivent d'être vigilantes quant au respect des engagements collectifs pris dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution.

En l'espèce et en regard de cette convention :

- La Métropole assure le suivi des attributions sur le territoire et veille au respect des objectifs légaux dont celui d'atteindre au moins **25% d'attributions aux publics prioritaires de l'article L 441-1 du CCH** ;
- La métropole est pilote de la **Charte de relogement** annexée à la CIA, qui place comme ultra-prioritaires les ménages concernés par une **opération de rénovation urbaine** entraînant démolition de leur logement, l'absence de relogement étant de nature à entraver les acquisitions et donc l'a réalisation des travaux ;
- Par ailleurs, elle porte **une commission d'examen de situations complexes** qui octroie à des ménages un statut « prioritaire métropolitain » pour l'attribution d'un logement social. Le règlement intérieur de cette commission prévoit la mobilisation du contingent métropolitain au besoin pour le relogement de ces ménages identifiés par les différents prescripteurs du territoire. Une trentaine de personnes se trouve actuellement dans la file active métropolitaine.

B. Constitution du contingent métropolitain - Droit de réservation

En contrepartie du soutien apporté aux différentes opérations de développement, la Métropole dispose d'un contingent auprès des opérateurs issu du soutien financier ou de l'octroi de la garantie d'emprunt.

Ce droit de réservation est mentionné dans les documents contractuels avec les opérateurs, à savoir la convention de participation financière ainsi que la convention de garantie d'emprunt. Après signature de la convention financière et si dans un délai de quatre ans suivant la date de cette signature, le bénéficiaire n'a pas présenté les pièces demandées pour les versements financiers, la métropole se réserve le droit de déclarer la caducité de cette convention financière.

Par ailleurs dans le cadre du développement d'une offre sociale adaptée au handicap et au vieillissement, TPM prend en réservation les logements produits et labélisés UFR. Les logements labélisés PMR seront pris en réservation en fonction de la quotité restant disponible.

1. Soutien au développement des opérations

Dans le cadre de son soutien au développement du logement social et conformément à l'article L441-1 et R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la métropole dispose d'un droit de réservation à hauteur de **5% des logements de l'opération neuve subventionnée**.

2. Octroi de la garantie d'emprunt

La Métropole, dans le cadre des compétences qui lui sont dévolues, accorde sa garantie d'emprunt aux opérations de logement social inscrits dans l'article 55 de la loi SRU depuis le 1er janvier 2018.

Pour la production de logement social en bail réel solidaire, la garantie d'emprunt ne pourra être accordée que si l'opérateur est un bailleur social.

L'instruction de la garantie d'emprunt est soumise pour avis préalable aux services financiers de la Métropole, seul un avis favorable desdits services permettra de présenter le dossier à la commission d'octroi. **La hauteur de la garantie accordée privilégiée est de : 50%.**

En contrepartie, un droit de réservation de logements de 10% sera appliqué au profit de la Métropole.

Catégories de prêts garantis :

- Les prêts destinés à la construction, l'acquisition-amélioration et/ou la réhabilitation de logements sociaux inscrits à l'article 55 de la loi SRU ;
- Les prêts de haut bilan ;
- Les prêts de transfert de patrimoine ;
- Les prêts destinés à la réalisation de logement social dans le cadre de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.

Toute autre nature de prêt sera soumise au cas par cas à l'examen de la commission d'octroi avant décision du bureau métropolitain.

Signature obligatoire d'une convention de garantie et de réservation : TPM et l'organisme, bénéficiaire du prêt, signeront une convention de garantie qui mentionnera l'ensemble des modalités contractuelles (droits de réservations de logements pour la Métropole sur l'opération, modalités de contrôle, ...).

Dans Ce cadre, la métropole bénéficie d'un droit de réservation sur le programme social réalisé à hauteur de :

- **10 % des logements produits lors d'une opération neuve,**
- **10% des logements de l'opération en acquisition-amélioration subventionnée.**

ARTICLE 4 : MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

A. Pour le parc public

1. Les principes généraux

La participation financière de la Métropole se compose d'une subvention maximale de base qui peut être majorée et/ou minorée en fonction des options retenues au sein chaque projet et en fonction de l'équilibre financier de l'opération.

Lors de l'instruction du dossier et à tout moment lors du contrôle financier, TPM se réserve le droit de :

- ne pas participer systématiquement au financement de l'opération ;
- d'écarter le montant de sa participation ;
- d'annuler celle-ci lorsqu'elle n'est pas indispensable à l'équilibre financier de l'opération.

Dans le cadre des opérations issues d'appel à projet ou de concours, le montant financier accordé par la Métropole dans le cadre du présent règlement ne pourra pas être augmenté à cette occasion. Les Fonds de concours accordés par TPM ne sont pas cumulables avec les subventions inscrites au titre du Fonds d'Aide à l'Habitat.

Tout montant inférieur au financement que l'opération pourrait obtenir dans le cadre du présent règlement et proposé par le bailleur social ou l'opérateur dans le cadre de sa proposition sera validé par la commission d'octroi du Fonds d'Aide à l'Habitat et soumis à l'approbation du Bureau Métropolitain. Ce montant sera alors celui de la participation financière de la Métropole à l'exclusion de tout autre montant ou calcul.

2. Le financement de base

Montant maximum de la participation financière de TPM en € par logement		
Logement social famille : PLAI/PLAIIa, PLUS, PLS Logement social spécifique : PLAIIa/PLS	Construction neuve	3 000 €
	Acquisition-amélioration	15 000 €
	Réhabilitation des foyers logements ou autres structures collectives dédiées aux personnes âgées et inscrites au titre de l'article 55	3 000€

3. Majorations / Minorations

3.1 Les majorations

La participation de base sera majorée pour l'ensemble des opérations de logement social famille ou spécifique réalisées en construction neuve ou en acquisition-amélioration, les logements qui obtiendront le label « Logement Service Plus » (respect du cahier des charges joint en annexe) seront éligibles aux majorations suivantes :

- 2 000 € par logement pour le label UFR
- 1 000€ par logement pour le label PMR

Dans le cadre de travaux d'amélioration du parc immobilier bâti existant du bailleur, et selon les travaux effectués, le bailleur pourra demander une aide ponctuelle pour le logement amélioré :

- 1 000€ par logement pour le label PMR

3.2 Les minorations

L'intégralité du financement de la Métropole ne sera pas acquise systématiquement et procédera de l'équilibre financier de l'opération et de l'instruction du dossier. Cette minoration interviendra au moment du paiement du solde de la subvention.

Ce financement pourra être minoré dans les conditions suivantes :

- ❖ Au prorata de la baisse globale du coût de l'opération à prestation équivalente au regard du montant stipulé dans l'estimation de l'opération porté au bilan financier de l'agrément. Cette minoration intervient de plein droit sur la base du décompte général et définitif présenté par l'opérateur au moment du versement du solde de l'opération ou de l'état récapitulatif de dépenses certifié par le comptable de l'organisme.
- ❖ A l'instruction du dossier et à tout moment lors du contrôle financier, TPM se réserve le droit de :
 - ne pas participer au financement de l'opération,
 - d'écarter le montant de sa participation
 - ou d'annuler celle-ci lorsqu'elle n'est pas indispensable à l'équilibre financier de l'opération ;
- ❖ Le non-respect du cahier des charges du label « Logement Service Plus » si l'opération mentionne la réalisation de ce type de logement (visite de contrôle assuré par la métropole).
- ❖ Le défaut d'attestation de la performance énergétique du logement ou du programme entraînera une minoration du montant de la participation financière de TPM d'un montant maximum de 5%.

B. Pour le parc privé

Pour le logement privé, lors de la constitution des dossiers, il est expressément demandé aux opérateurs intervenant dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et du Programme d'intérêt Général de concevoir la participation financière de la Métropole comme un montant d'aide maximum.

Ce montant doit faire l'objet d'une minoration lors de l'étude et du montage financier lorsque notamment la totalité de la participation des cofinanceurs de ces deux dispositifs atteint le plafond des aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat engendrant un écrêtement à son bénéfice.

La minoration de l'aide de la Métropole devra cependant tenir compte de l'équilibre financier du projet et plus particulièrement pour les projets des propriétaires occupants modestes et très modestes.

Pour les parties communes, la base de calcul de la subvention se réfère aux tantièmes établis par l'état descriptif de division de la copropriété.

D'une manière générale l'ensemble des aides détaillées ci-après ne pourra représenter plus de 80 % du montant des travaux réalisés par les propriétaires – toute exception fait l'objet d'une précision spécifique au sein de la présente fiche.

Le non-respect d'une des clauses du règlement entraîne l'annulation de la totalité des subventions allouées.

ARTICLE 5 : COMPOSITION ET COMPETENCES DES COMMISSIONS

A. La Commission Politique de La Ville et Habitat

Lieu de concertation, la commission Politique de La Ville et Habitat traite les dossiers relatifs aux projets d'habitat. Composée d'élus métropolitains, cette commission dispose d'un vice-président. Elle joue un rôle déterminant dans l'élaboration des projets et des actions de la métropole et se réunit en fonction d'un ordre du jour fixé par le vice-président. Le Président de la Métropole est Président de droit de toutes les commissions.

Compte tenu l'abondance du nombre de dossiers portés par la direction habitat et de la fréquence peu adaptée de cette commission, il a été décidé de créer une commission d'octroi ex-nihilo permettant le traitement régulier des projets.

Pour autant, la commission Politique de la Ville et Habitat prend connaissance régulièrement des dossiers présentés, du suivi des travaux conduits, de la consommation des crédits. Un bilan annuel du bon déroulement de l'application de ce règlement et des aides octroyées est y présenté.

Enfin, dans le cadre du toute modification du présent règlement, celui-ci est proposé en commission politique de la ville habitat, le cas échéant modifié, puis validé avant passage en assemblée délibérante.

B. La commission d'octroi des aides liées à l'habitat

1. La composition de la commission métropolitaine

Elle est constituée au maximum du Président de la Commission Politique de La Ville et Habitat ou de son représentant et de quatre membres de cette commission.

2. Les missions de la commission

- Se prononcer sur les aides à octroyer aux opérations d'habitat publiques et privées sur le territoire de la Métropole sur proposition du service Habitat de TPM, en fonction des éléments fournis et notamment du coût de l'opération comparé aux opérations similaires réalisées sur la commune et sur TPM antérieurement.
- Se prononcer sur les garanties d'emprunt accordées par la Métropole ;
- Etre le garant de la bonne application du règlement ;
- Proposer au Bureau Métropolitain d'allouer le montant de l'aide financière la plus adaptée au projet présenté et /ou d'apporter sa garantie ;
- Veiller au respect de l'enveloppe financière annuelle allouée aux aides liées à l'habitat ;
- Veiller à l'application du droit de réservation de TPM notamment de prendre en réservation propre prioritairement les logements adaptés UFR et/ou PMR réalisés dans le cadre de l'opération ;
- Veiller au droit de priorité lié aux opérations d'aménagement de TPM nécessitant un relogement ;
- Veiller à l'application du règlement de labélisation des logements sociaux adaptés et sur proposition du service instructeur ;
- Proposer toutes mesures aux maîtres d'ouvrage permettant d'optimiser la réalisation de leurs missions à l'issue de la commission.

3. Le fonctionnement de la commission

Un calendrier prévisionnel de la tenue de cette commission est communiqué à chaque début d'année civile à tous les membres. Cette commission se réunit environ 10 fois par an. Un compte rendu est rédigé et signé par au moins un des membres de la commission d'octroi.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DEPOT DU DOSSIER ET DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

A. Parc public

1. Conditions de dépôt

- Le pétitionnaire dispose d'un délai de deux ans à compter de la date de l'agrément accordé par l'Etat, sauf en cas d'opération réalisé par tranche, pour déposer un dossier déclaré complet par le service Habitat de la Métropole.
- Seuls les cas de force majeure laissés à l'appréciation de la commission d'octroi des aides liées à l'habitat pourront faire l'objet d'un accord en vue d'un dépôt plus tardif.
- Une lettre explicative devra être adressée au service Habitat avant la date butoir en précisant les problèmes rencontrés.

2. Convention financière et convention de garantie d'emprunt

Tout dossier de demande de financement ou de garantie d'emprunt est soumis à l'examen et à l'accord des membres de la commission. Ce dossier fait ensuite l'objet d'un examen en bureau métropolitain. Seule la notification par la Métropole de la convention signée entre les deux parties ou de la décision de garantie d'emprunt vaut réservation de subvention ou accord sur la garantie.

Dans ces conventions, sont mentionnés les droits de réservation bénéficiant à la métropole.

3. Conditions de versement

Pour l'ensemble des interventions concernant le logement social, le versement de la subvention obtenue interviendra si :

1. Le dossier transmis est complet au service Habitat de TPM ;
2. La commission d'octroi et le bureau métropolitain ont émis un avis favorable
3. La signature de la convention d'octroi entre le bailleur et TPM déterminant les conditions de financement de l'opération est intervenue ;
4. Les modalités de versement de la participation financière de la Métropole sont définies au sein de la convention de participation financière annexée à la décision prise en Bureau métropolitain.

B. Parc privé

1. Conditions de dépôt

- L'opérateur d'animation dispose d'un délai d'un an à compter de l'obtention de l'agrément de l'ANAH pour déposer le dossier complet au service habitat ;
- La réhabilitation d'un même bien est subventionnable une fois par période de 10 ans et par type de travaux à l'exception des opérations de petits travaux pour les propriétaires occupants modestes et très modestes selon critères ANAH réalisées dans le cadre d'une opération programmée de l'Habitat.
- Un seul dossier par propriétaire occupant sera accepté pour un même type de travaux, aucun avenant à la convention financière liant le propriétaire à la Métropole ne sera possible ;
- Les travaux doivent être clôturés dans un délai maximum de quatre ans, à compte de la date de la délibération acceptant la demande de subvention. Une prorogation d'une année pourra être exceptionnellement accordée après avis de la commission d'octroi.
- Seuls les logements qui répondent après travaux à la typologie et aux normes de décence, telles que définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002, pourront bénéficier de subventions pour des travaux sur parties privatives et/ou sur leur quote-part de travaux sur parties communes.
- Aucune subvention pour les parties privatives des logements ne pourra être attribuée si l'immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril, d'un arrêté sur les équipements collectifs ou d'un arrêté d'insalubrité prescrivant des travaux sur les parties communes.
- Ne sont pas subventionnables les projets portant sur des biens appartenant à l'Etat, une collectivité publique ou tout organisme ayant vocation à réaliser du logement social.
- L'attention des pétitionnaires est appelée sur la présence d'espèces protégées ; il est possible de solliciter l'expertise de la Ligue de Protection des Oiseaux pour affiner le repérage, identifier les sites de nidation à préserver et le cas échéant positionner les nichoirs de substitution.

2. Conditions de versement

Pour les opérations de logements privés, le versement de la subvention interviendra si

1. Le dossier transmis est complet au service Habitat de TPM;
2. La commission d'octroi et le bureau métropolitain ont émis un avis favorable ;
3. La signature de la convention de participation financière entre les propriétaires et TPM déterminant les conditions de financement de l'opération a été signée par les parties ;
4. L'ensemble des pièces justificatives référencées dans la convention a été adressé au service Habitat (factures

portant la mention factures acquittées).

Le montant de la subvention est versé en principe en une seule fois dans un délai maximum de quatre ans à compter de la date de la décision prise en assemblée délibérante.

Une avance ou un acompte de la subvention de TPM est possible ; avance et acompte ne sont pas cumulables.

L'avance ou l'acompte devra être demandée lors du dépôt du dossier par l'équipe opérationnelle et sera précisé dans la convention financière dudit dossier.

Le montant maximum de l'avance représente 25 % du montant de la subvention accordée par TPM. Le montant maximum de l'acompte est fixé à 50% du montant de la subvention accordée par TPM. Il ne pourra être versé que lorsque l'état d'avancement du chantier sera d'au moins 50% et sur présentation des factures à acquitter.

Le non-respect d'une des clauses du règlement entraîne l'annulation de la totalité des subventions allouées.

ARTICLE 7 : DATE D'ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT

Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le conseil métropolitain.

Toutefois, pour les opérations de logement social menées en acquisition-amélioration, les conditions seront applicables à compter du 1^{er} janvier 2024.

ARTICLE 8 : ANNEXES

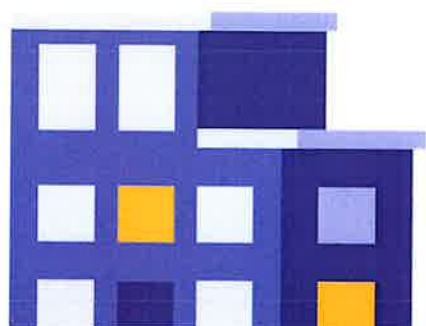
A. Fiche 1 : Parc public

B. Fiche 2 : Parc public

C. Fiche 3 : Cahier des charges Label Logement Service Plus

ANNEXES

Annexes au règlement des financements accordés par la Métropole Toulon Provence Méditerranée dans le cadre de sa politique de l'habitat



A. Fiche 1 : Parc public

A/ En construction neuve

1. Conditions à remplir

- Qualité du bénéficiaire de la subvention :

Le pétitionnaire devra être obligatoirement :

- Un bailleur social ;
- Une société d'économie mixte agréée en tant que bailleur social dès que cet agrément sera mis en œuvre ;
- Une association dont les statuts définissent son intervention sur la thématique Habitat et Logement Social et dont les logements sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;
- Une commune ou son Centre Communal d'Actions Sociales.

- Caractéristiques du programme de logements

Le programme devra être conforme aux principes fondamentaux régissant l'aide financière de TPM mentionnés dans les articles ci-avant, notamment en ce qui concerne la répartition en type de produits, la typologie et la surface des logements ainsi que la production de logements labélisés « Logement Service Plus ».

Concernant la labélisation des logements, la subvention ne sera octroyée qu'après la visite de l'agent de la métropole permettant de vérifier le respect du cahier des charges fourni. Si la conformité n'est pas constatée, la métropole se réserve le droit d'écarter le montant de la subvention initialement indiquée.

- La copie du permis de construire ou tout autre document mentionnant le nombre de logements locatifs sociaux réalisés.

- Clause d'insertion sociale

Procédure à suivre

Afin d'accompagner les organismes dans leurs démarches, le facilitateur de l'intégration de cette clause devra être consulté dès la préparation du projet (Avant-Projet Sommaire), afin de déterminer les opérations pour lesquelles le recours à ces clauses est possible et selon quelles modalités.

A cet effet et au plus tard en Avant-Projet Détaillé, le bailleur communiquera au facilitateur :

- un descriptif du projet précisant notamment la nature et la durée des travaux, les coordonnées du chargé d'opération ainsi que toute information technique utile à l'appréciation de l'opportunité d'intégrer des dispositions sociales,
- un estimatif lot par lot.

En retour, le facilitateur communiquera dans les meilleurs délais un document proposant un volume d'heures d'insertion par lot à intégrer dans la consultation. Après validation de la proposition par le maître d'ouvrage, le facilitateur engagera l'accompagnement dans la rédaction des pièces du marché.

Documents obligatoires à fournir

- au dépôt du dossier : le maître d'ouvrage fournit au service habitat une attestation certifiant l'intégration de cette clause,
- au premier versement : copie de la convention liant le maître d'ouvrage ou le maître d'ouvrage délégué et le facilitateur dans laquelle sont précisées notamment le degré d'utilisation de la clause d'insertion sociale,
- au dernier versement : le bilan d'exécution quantitatif et qualitatif sur l'ensemble de l'opération

fourni par le facilitateur (rappel des objectifs à réaliser, nombre de salariés embauchés, nombre d'heures réalisées, type de contrat, ...)

- Performance énergétique : L'exigence doit être conforme aux textes en vigueur au moment de la demande de financement déposée à la Métropole. Une attestation mentionnant la performance énergétique établie par un professionnel qualifié sera adressée à TPM au moment de la mise en service du logement ou du programme.

2. Montant de la subvention

Montant maximum de la participation financière de TPM en € par logement		
Logement social famille : PLAI/PLAIIa, PLUS, PLS Logement social spécifique : PLAIIa/PLS	Construction neuve	3 000 €
	Acquisition-amélioration	15 000 €
	Réhabilitation des foyers logements ou autres structures collectives dédiées aux personnes âgées et inscrites au titre de l'article 55	3 000€

Le montant de la participation financière de TPM pourra être modulé (cf. article 4).

3 Contenu de la convention de participation financière

Elle sera établie après validation du dossier par les membres de la commission d'octroi habilitée et sera annexée à la décision du bureau métropolitain qui validera de façon définitive le montant maximal de la subvention. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération.

B/ En acquisition-amélioration

L'acquisition-amélioration consiste en un achat d'un bien à destination d'habitat et comportant un programme de travaux et de leur qualification en logement social.

1. Conditions à remplir

- Qualité du bénéficiaire de la subvention
Le pétitionnaire devra être obligatoirement :
 - un bailleur social ;
 - une société d'économie mixte agréée en tant que bailleur social dès que cet agrément sera mis en œuvre ;
 - une association dont les statuts définissent son intervention sur la thématique Habitat et Logement Social et dont les logements sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;
 - une commune ou son Centre Communal d'Actions Sociales.
- Caractéristiques du programme de logements
Le programme devra être conforme aux principes fondamentaux régissant l'aide financière de la Métropole mentionnés ci-avant, notamment en ce qui concerne la répartition en type de produits, la typologie et la surface des logements. Toutefois, si les conditions ne permettent pas à l'opérateur de maintenir le nombre de logements prévus, il est attendu de la métropole une note justificative qui permettra de prendre la décision définitive sur le maintien du montant. Il est également fortement encouragé, dans ce type d'opérations la réalisation de logements labellisés « Logement Service Plus » dans la mesure du possible.

- Clause d'insertion sociale recommandée

Procédure à suivre

Afin d'accompagner les organismes dans leurs démarches, le facilitateur de l'intégration de cette clause devra être consulté dès la préparation du projet (Avant-Projet Sommaire), afin de déterminer les opérations pour lesquelles le recours à ces clauses est possible et selon quelles modalités.

A cet effet et au plus tard en Avant-Projet Détaillé, le bailleur communiquera au facilitateur :

- au dépôt du dossier : le maître d'ouvrage fournit au service habitat une attestation certifiant l'intégration de cette clause,
- un descriptif du projet précisant notamment la nature et la durée des travaux, les coordonnées du chargé d'opération ainsi que toute information technique utile à l'appréciation de l'opportunité d'intégrer des dispositions sociales,
- un estimatif lot par lot.

En retour, le facilitateur communiquera dans les meilleurs délais un document proposant un volume d'heures d'insertion par lot à intégrer dans la consultation. Après validation de la proposition par le maître d'ouvrage, le facilitateur engagera l'accompagnement dans la rédaction des pièces du marché.

Documents obligatoires à fournir

- au premier versement : copie de la convention liant le maître d'ouvrage ou le maître d'ouvrage délégué et le facilitateur dans laquelle seront précisées notamment le degré d'utilisation de la clause d'insertion sociale;
 - au dernier versement : le bilan d'exécution quantitatif et qualitatif sur l'ensemble de l'opération fourni par le facilitateur (rappel des objectifs à réaliser, nombre de salariés embauchés, nombre d'heures réalisées, type de contrat, ...).
- Performance énergétique : Une attestation mentionnant la performance énergétique établie par un professionnel qualifié sera adressée à TPM au moment de la mise en service du logement ou du programme. L'étiquette énergétique exigée par TPM est une consommation énergétique de catégorie C soit comprise entre 91 et 150 kWhEP/m²/an.

2. Montant de la subvention

Montant maximum de la participation financière de TPM en € par logement		
Logement social famille : PLAI/PLAIa, PLUS, PLS Logement social spécifique : PLAIa/PLS	Construction neuve	3 000 €
	Acquisition-amélioration	15 000 €
	Réhabilitation des foyers logements ou autres structures collectives dédiées aux personnes âgées et inscrites au titre de l'article 55	3 000€

Le montant de la participation financière de TPM pourra être modulé (cf. article 4).

3. Contenu de la convention de participation financière

Elle sera établie après validation du dossier en sous-commission habilitée et sera annexée à la décision du bureau métropolitain qui validera de façon définitive le montant des subventions. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération.

C/ En réhabilitation dans le cadre du label Logement Service Plus réhabilitation

La Métropole Toulon Provence Méditerranée ne finance pas la réhabilitation du logement social public néanmoins dans le cadre de sa politique en faveur du maintien à domicile des personnes âgées, elle soutient l'adaptation du logement.

1 Conditions à remplir

- **Qualité du bénéficiaire de la subvention**

Le pétitionnaire devra être obligatoirement :

- un bailleur social ;
- une société d'économie mixte agréée en tant que bailleur social dès que cet agrément sera mis en œuvre ;
- une association dont les statuts définissent son intervention sur la thématique Habitat et Logement Social et dont les logements sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;
- une commune ou son Centre Communal d'Actions Sociales

- **Caractéristiques du logement**

Le logement devra répondre aux exigences du label Logement Service Plus réhabilitation tel que défini dans le cahier des charges du présent règlement. Cette subvention ne porte que sur des opérations globales de réhabilitation (logement famille + foyer-logement)

- **Clause d'insertion sociale : sans objet**

- **Performance énergétique : sans objet**

- **Adaptation du logement public au handicap et au vieillissement de la population : Les travaux doivent porter sur les parties communes et les logements. Dans le cadre de la demande de financement, le bailleur devra justifier d'un diagnostic social d'occupation identifiant le nombre de personnes âgées nécessitant les adaptations ou mutations, ainsi que la liste des travaux visés**

2 Montant de la subvention

Formulée uniquement par le bailleur auprès de la métropole : Forfait de 1 500 euros/logement

3 Contenu de la convention de participation financière

Elle sera établie après validation du dossier en sous-commission habilitée et sera annexée à la décision du bureau métropolitain qui validera de façon définitive le montant des subventions. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération

SYNTHESE

FICHE 1 Développement du logement social famille	Base de la participation en € par logement	Majoration de la subvention par logement	Minoration	Délai de dépôt du dossier réputé complet par TPM	Modalité de versement	Droit de réservation de TPM	Clause d'insertion sociale
Construction neuve	PLAI/PLAia : 3 000 € PLUS : 3000 €	UFR : 2 000 € PMR : 1 000 €	Cf. article 4	2 ans à partir de la date d'agrément sauf recours et construction par tranche	Versement en 5 fois maximum	5% du programme portant prioritairement sur les logements labellisés UFR/PMR	Obligat oire
Acquisition amélioration	PLAI/PLAia : 15 000 € PLUS : 15 000 € PLS : 15 000 €	UFR : 2000 € PMR : 1 000 €					Recom mandé e
Réhabilitation	1 000 €	Demande ponctuelle pour PMR : 1 000 €	Sans objet	Sans objet	Versement en 1 fois maximum	Sans objet	Sans objet

LES PIECES A FOURNIR

- Formulaire retiré auprès du service instructeur de TPM dûment rempli, daté et signé,
- Bilan prévisionnel de l'opération,
- Agrément de l'Etat,
- Plan de situation et Plan cadastral
- Plan de masse (document de l'autorisation d'urbanisme),
- Insertion dans le site (document de l'autorisation d'urbanisme),
- Plan des façades (document de l'autorisation d'urbanisme),
- Note explicative faisant apparaître
 - surface de plancher construite déclarée lors de l'autorisation de construire,
 - nombre de logements et typologie,
 - surface des logements et plan intérieur (en fonction de la typologie),
 - repérage des logements labellisés UFR/PMR (typologie – plan intérieur – N° de logement et étage),
 - caractéristiques du mode de chauffage envisagé,
 - synthèse de l'avancement du projet et planning des travaux avec date prévisionnelle de livraison,
 - montant loyer et catégories de financement,
- Arrêté d'autorisation d'urbanisme:
- La copie du permis de construire ou tout autre document mentionnant le nombre de logements locatifs sociaux réalisés
- Convention de partenariat clause d'insertion,
- Convention de réservation au profit d'Action Logement,
- Justificatif de l'ensemble des demandes de financement et éventuellement les décisions d'attribution,
- Attestation d'engagement de démarrer les travaux dans les 24 mois suivants l'obtention de l'autorisation d'urbanisme,
- Lettre d'engagement sur le droit réservataire au profit de la Métropole,
- Projet de convention de réservation des logements
- Tableau récapitulatif des droits réservataires de l'ensemble des co-financeurs,
- Pour les logements labellisés, le bailleur devra fournir le cahier des charges complété par ses soins et répondre à la visite de labélisation conduite par TPM. Dans le cadre d'une labélisation de logements existants, le bailleur devra fournir un diagnostic social d'occupation identifiant le nombre de personnes âgées dont le logement nécessite des travaux d'adaptation ou une mutation. Les travaux réalisés devront répondre aux exigences du logement label service plus réhabilitation – le logement sera répondre à la visite de labélisation conduite par TPM. Un décompte général et définitif des travaux exécutés devra être présenté.

B. Fiche 2 : Parc privé

La Métropole instruit les demandes de subvention dans le cadre du Programme d'Intérêt Général Amélioration de l'habitat (PIG) et des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH- RU).

Le propriétaire peut démarrer les travaux dès lors que le dossier complet a été déposé auprès de l'ANAH pour les propriétaires sous conditions de ressources.

Pour les parties communes, la base de calcul de la subvention se réfère aux tantièmes établis par l'état descriptif de division de la copropriété.

D'une manière générale l'ensemble des aides détaillées ci-après ne pourra représenter plus de 80 % du montant des travaux réalisés par les propriétaires – toute exception fait l'objet d'une précision spécifique au sein de la présente fiche.

Le non-respect d'une des clauses du règlement entraîne l'annulation de la totalité des subventions allouées.

A/ Réhabilitation du parc privé bâti dans le cadre d'une OPAH-RU

❖ Recevabilité de la demande

✓ Conventionnement sans travaux :

Les propriétaires bailleurs d'un logement concerné par un conventionnement sans travaux dès lors qu'ils s'engagent à louer leur logement à titre de résidence principale, pendant une durée minimale de 6 ans à compter de la date de première mise en location.

✓ Travaux de réhabilitation

Qualité du bénéficiaire de la subvention : le pétitionnaire devra être obligatoirement un propriétaire bailleur ou un propriétaire occupant ou un propriétaire d'un immeuble dont l'activité est dévolue au commerce ou à l'entrepreneuriat dans la mesure où :

Son logement répond aux normes de décence après travaux, telles que définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 ;

Son logement ou son bien est situé au sein du périmètre opérationnel de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat co-signée par la Métropole et la commune.

Recevabilité des bénéficiaires : Les propriétaires bailleurs d'un logement concerné par des travaux dès lors qu'ils s'engagent à louer leur logement à titre de résidence principale, pendant une durée minimale de 9 ans à compter de la date de première mise en location.

Les propriétaires occupants d'un logement concerné par des travaux dès lors qu'ils s'engagent à habiter leur logement à titre de résidence principale, pendant une durée minimale de 6 ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

En cas de rupture des engagements du propriétaire :

Toute rupture d'engagement déclinée dans la convention conclue avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée et le propriétaire entraînera une demande de remboursement des subventions octroyées. Les modalités de remboursement seront définies au sein de la convention financière à intervenir.

Par ailleurs, aucun remboursement de subvention ne sera demandé dans les hypothèses suivantes :

Pour les propriétaires bailleurs :

- reprise par le nouveau propriétaire, lors de transfert de propriété, des engagements souscrits.

Pour les propriétaires occupants :

- mutation professionnelle de plus de 100 kilomètres,
- divorce ou décès du conjoint,
- naissance entraînant la sur-occupation dans le logement,
- reprise des engagements souscrits par le nouveau propriétaire.

Le demandeur s'engage à aviser par écrit la Métropole Toulon Provence Méditerranée, après le dépôt du dossier et jusqu'à l'échéance de la durée des engagements, de toute mutation ou modification qui pourrait être apportée aux conditions d'occupation des logements subventionnés. La Métropole se réserve le droit à tout moment pendant la durée concernée de solliciter auprès du propriétaire copie de sa taxe foncière ou tout autre document attestant du respect des engagements décrits ci-dessus.

Tout propriétaire participant aux travaux sur les parties communes d'un immeuble est subventionnable dans la mesure où son logement ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril et répond aux normes de décence.

❖ Pièces obligatoires constitutives du dossier de subvention :

- Formulaire du service instructeur de TPM dûment rempli daté et signé ;
- L'attestation « efficacité énergétique et maîtrise des charges » complétée et signée ;
- Une copie de l'attestation notariée de propriété de moins de 3 mois, ou une copie de l'acte de propriété accompagnée d'une copie du dernier avis d'imposition de la taxe foncière ;
- Une copie des devis détaillés mentionnant les quantités et les prix unitaires de l'ensemble des travaux envisagés ;
- Une copie du RIB du bénéficiaire.
- Une attestation de vacance en cas de non occupation du logement
- Attestation d'hébergement ou copie de la dernière quittance de loyer
- La copie du conventionnement sans travaux délivré par l'ANAH

En cas de travaux sur logement :

- Les plans du logement avant et après travaux en cas de travaux intérieurs entraînant la recomposition du logement ;
- L'engagement à occuper ou à louer le logement.

En cas de travaux sur parties communes :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.
- Le procès-verbal d'assemblée générale votant les travaux et l'attestation du syndic mentionnant la quote-part de travaux de chaque copropriétaire.

Le dossier est réputé complet à réception de l'ensemble de ces pièces.

❖ Pièces obligatoires constitutives du dossier de paiement

Le paiement des subventions s'effectuera sur présentation des justificatifs d'achèvement des travaux, des factures acquittées ou portant la mention « acquittée », des baux signés suivant les mêmes conditions que pour l'attribution des aides de l'ANAH

❖ Modalités de versement de la subvention (cf. article 7 C)

Le montant de la subvention est versé en principe en une seule fois dans un délai maximum de quatre ans à

compter de la date du dépôt du dossier au service habitat.

Une avance ou un acompte de la subvention de TPM est possible ; avance et acompte ne sont pas cumulables. L'avance ou l'acompte devra être demandée lors du dépôt du dossier par l'équipe opérationnelle et sera précisé dans la convention financière dudit dossier.

Le montant maximum de l'avance représente 25 % du montant de la subvention accordée par TPM. Le montant maximum de l'acompte est fixé à 50% du montant de la subvention accordée par TPM ; Il pourra être versé lorsque l'état d'avancement du chantier sera d'au moins 50% et sur présentation des factures à acquitter.

LISTE DES TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

Concernant la commune de Hyères et au regard de l'extension de son périmètre d'OPAH sur le quartier de la gare, le présent règlement définit que les subventions, au titres des travaux sur ascenseurs et façades sont réservées aux copropriétés dont la déclaration d'achèvement des travaux est antérieure à 1960.

Les travaux finançables dans le cadre du présent règlement ont pour objectif d'intervenir sur l'ensemble des postes de travaux nécessaires pour une réhabilitation complète et efficace des logements et immeubles des périmètres concernés.

Les frais d'acheminement des matériaux au sein des périmètres d'OPAH sont plafonnés à hauteur de 800euros.

Pour les cuisines et salles de bain, les petits équipements, ornements et accessoires sont exclus du calcul de la subvention, il en est de même pour les balcons et terrasses.

Les meubles sous évier et meubles de salle de bain sont pris en charge dans la limite de 500 euros TTC.

❖ Faciliter l'organisation des copropriétés

Etat descriptif de division

La réalisation d'un état descriptif de division peut être financée par la Métropole sur la base d'un forfait de 1 000 euros par logement. L'état descriptif de division de l'immeuble devra être joint à la demande de paiement.

❖ Renforcer la qualité des travaux

Le renforcement de la qualité des travaux réalisé passe par le financement du recours à la maîtrise d'œuvre et la prise en compte des projets intégrant une qualité architecturale accrue. Les subventions s'appliquent si le propriétaire s'engage à réaliser l'ensemble des travaux définis par la fiche conseil de mise en valeur du patrimoine établie par l'équipe d'animation. Une fiche patrimoine peut être élaborée par l'équipe d'animation afin de recenser les éléments patrimoniaux remarquables d'un immeuble, d'une cage d'escalier ou d'un logement. D'une manière générale, la réalisation de ces travaux est sollicitée par l'architecte-conseil ou demandée au sein de la fiche établie par l'Architecte des Bâtiments de France. Les travaux nécessaires à la préservation de ces éléments remarquables pourront être subventionnés.

Il en est de même pour les ouvertures sur façades prescrites dans le cadre de la Restauration Immobilière suite à des curetages.

Recours à la maîtrise d'œuvre

La subvention est accordée sans condition de ressources que le propriétaire soit occupant ou bailleur. La nature des travaux peut porter sur le logement ou les parties communes.

Le montant de la subvention octroyée est calculé sur la base de 20% du coût de la maîtrise d'œuvre plafonnée à 15 % du montant des travaux.

Travaux d'intérêt architectural

- La création d'ouvertures (baies vitrées) prescrites dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique de restauration immobilière sera financée dans le cadre d'un forfait de 4 000 euros par ouvertures créées.
- Les travaux d'intérêt architectural portant sur les façades comprennent notamment la dissimulation des

réseaux et/ ou la mise en place de menuiseries bois à meneaux. L'ensemble des travaux prescrits est financé sur la base de 30% du montant des travaux réalisés plafonné à 100 euros par mètre carré de façade.

- Les travaux d'intérêt architectural portant sur la cage d'escaliers comprennent la dissimulation des réseaux. L'ensemble des travaux prescrits est financé sur la base de 30 % des travaux réalisés plafonné à 60 euros par mètre carré de surface utile.
- L'intervention au sein des logements destinée à accroître la qualité architecturale de l'immeuble et portant sur des éléments d'ornementation à préserver peut ouvrir droit à une participation financière dans la limite de 25 euros par mètre carré de surface utile plafonné à 80 % du montant des travaux réalisés.

❖ Améliorer la performance énergétique des immeubles

Le financement d'amélioration de la performance énergétique des logements est accordé aux propriétaires occupant et propriétaires bailleurs.

Pour bénéficier de financement la performance doit être égale à 35 % de gain énergétique et / ou le logement doit atteindre l'étiquette énergétique C.

A minima les travaux doivent porter sur deux des postes suivants : toiture avec utilisation de matériaux bio-sourcés ; menuiseries ; chauffage : VMC hygroréglable ; eau chaude sanitaires ; parois (ITE ou ITI) ; isolation des planchers situés au-dessus de locaux non chauffés.

Le montant de financement accordé est de 50 euros par mètre carré de surface utile plafonné à 4 000 euros.

Lorsque quatre des postes de travaux énumérés ci-dessus sont réalisés et que l'étiquette énergétique A ou B est atteinte, le financement accordé est alors de 100 euros par mètre carré de surface utile plafonné à 8 000 euros.

❖ Adaptation des immeubles et logements au vieillissement et au handicap

Les travaux à réaliser portent essentiellement sur la création d'un ascenseur et / ou l'adaptation du logement au handicap et au vieillissement selon le label porté par la Métropole « Logement Service Plus » Réhabilitation tel que décrit au sein de la fiche 5 du présent règlement.

Pose d'un ascenseur :

L'attention des partenaires institutionnels a été alertée sur la nécessaire maîtrise des charges locatives inhérentes à toute opération de réhabilitation d'envergure. Dans ce cadre, la Métropole accepte de financer la création d'un ascenseur au sein d'un immeuble lorsque celui-ci est supérieur à trois étages ou qu'il comporte au moins 6 logements. Le montant des travaux subventionnables est de 15% du montant des travaux plafonné à 150 euros par mètre carré de surface utile.

Adaptation du logement au vieillissement et au handicap :

L'aide de la métropole est mobilisable lorsque le plafond de financement des aides des partenaires institutionnels n'est pas atteint. Le montant est un forfait de 1 500 euros par logement.

❖ Renforcer l'occupation des centres anciens

L'occupation des centres anciens doit être renforcée pour permettre une plus grande mixité sociale. Les aides de la Métropole s'axent dans ce cadre sur le soutien à la remise sur le marché d'un logement vacant, sur le regroupement de logements permettant de disposer de logements aux surfaces plus généreuses et à une composition familiale plus diversifiée mais aussi sur un financement spécifique permettant de soutenir le retour de la primo accession en centre ancien par le biais d'un prêt bonifié par la collectivité.

Prime de sortie de vacance

La vacance du logement doit être strictement supérieure à un an. Dans ce cas, le propriétaire bailleur peut alors bénéficier d'une prime de sortie de vacance de 1 500 euros par logement. Le changement de destination du bien vers du logement n'ouvre pas droit à la prime de sortie de vacance.

Prime de regroupement

Cette prime est accordée pour le regroupement de logements ou de lots de copropriété permettant au logement créé de disposer d'une surface plus habitable. La prime est alors de 1 500 euros par logement.

Soutien à la primo accession en centre ancien

Il s'agit de soutenir l'arrivée et l'installation de jeunes primo-accédants dans les 3 centres anciens (secteurs OPAH sur les communes de Toulon / Hyères / La Seyne) permettant d'impulser une nouvelle dynamique sur ces secteurs par la requalification des logements, voire urbaine plus largement.

Cette prime est réservée aux primo-accédants qui souhaitent acquérir leur résidence principale dans le périmètre défini par la convention OPAH.

La prime est octroyée uniquement si le bien acquis fait l'objet de travaux financés dans le cadre de ce présent règlement.

Prime destinée aux nouveaux accédants relevant au moins des plafonds ANAH PO modestes (ne pas avoir acquitté une taxe foncière dans les trois ans précédant la date d'acte d'acquisition du bien. Produire une attestation d'hébergement ou à défaut une quittance de loyer.)

Cette prime n'est pas cumulable avec la prime de sortie de vacance.

❖ **Améliorer la sécurité des immeubles**

Plusieurs postes permettent d'améliorer la sécurité des immeubles et de leurs occupants y compris au titre de la santé publique. Ainsi la Métropole soutient les travaux de désamiantage et de lutte contre l'insalubrité. Elle participe aussi au financement des travaux de structure et de traitement contre les insectes xylophages

Travaux de structure

En dehors des sondages et des frais de remise en état suite à ces sondages, tous les travaux nécessaires au confortement de la structure de l'immeuble notamment confortement ou réfection de plancher et de murs porteurs, reprises en sous œuvre sont cofinancés.

Le montant du financement accordé est de 30% du montant des travaux réalisés plafonné à 150 euros par mètre carré de surface utile.

Travaux de désamiantage

Une prime de 3 000 euros est accordée par logement pour les travaux de désamiantage.

Travaux de traitement contre les insectes xylophages

Une prime de 1 000 euros est accordée par logement pour les travaux de traitement contre les insectes xylophages.

Lutte contre l'insalubrité

Une prime de 1 500 euros est accordée par logement pour permettre la sortie d'insalubrité de logements occupés.

❖ **Travaux réalisés à l'intérieur des logements**

Les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de subvention

1/ Les propriétaires occupants

Les réhabilitations partielles seront acceptées dans la mesure où le logement est décent après travaux.

Travaux lourds

Travaux lourds hors travaux d'embellissement, de décoration et d'entretien courant pour les PO relevant ou non de l'ANAH.

Le montant du financement accordé est de 15% du montant des travaux réalisés plafonné à 500 euros par mètre carré de surface utile.

Petits travaux :

Sont concernés par cette subvention les PO modestes et très modestes selon les critères ANAH.

La réhabilitation devra comprendre deux postes de travaux au minimum (y compris petits travaux d'amélioration énergétique)

Le montant du financement accordé est de 15% du montant des travaux réalisés plafonné à 300 euros par mètre carré de surface utile.

Subvention d'équilibre :

La subvention d'équilibre est mobilisable uniquement pour les PO très modestes qui ne peuvent honorer le montant des travaux restant à leur charge c'est-à-dire après déduction de l'ensemble des subventions octroyées par les différents partenaires.

Le déclenchement de cette subvention n'est réalisé que si l'ensemble des aides des partenaires institutionnels est mobilisé sans écrêtement

Le montant maximum de cette subvention de 1 500 euros.

2/Les propriétaires bailleurs

Le projet des propriétaires bailleurs n'est recevable que dans la mesure où le logement fait l'objet d'une réhabilitation complète et/ou efficace.

Tous les travaux nécessaires à la mise aux normes, d'équipement et d'amélioration de l'habitat sont subventionnables. Les travaux de finition sont subventionnables uniquement dans le cas d'une réhabilitation globale du logement (travaux induits).

Subvention de base pour la réalisation de travaux dans l'objectif de produire du logement

➤ Financement des travaux en vue de produire un logement en loyer libre :

Le montant du financement accordé est de 15% du montant des travaux réalisés plafonné à 500 euros par mètre carré de surface utile avec un plancher obligatoire à atteindre de 250 euros par mètre carré de surface utile.

➤ Financement des travaux en vue de produire un logement en loyer conventionné intermédiaire, social ou très social :

Le montant du financement accordé est de 15% du montant des travaux réalisés plafonné à 500 euros par mètre carré de surface utile.

Prime de réduction de loyer

Cette prime majore la subvention de base pour la réalisation de travaux dans l'objectif de produire du logement. Elle ne peut en aucun cas être octroyée de manière individuelle.

Cette prime n'est pas applicable à la production de logement en loyer libre.

Le montant du financement accordé au propriétaire qui produit du logement en loyer intermédiaire est de 10% du montant des travaux réalisés plafonné à 500 euros par mètre carré de surface utile.

Le propriétaire qui produit du logement en loyer conventionné social ou très social a le choix entre le versement en une seule fois d'une prime pécuniaire ou le reversement régulier par un organisme bancaire de la perte de loyer engendrée par le conventionnement.

Le montant de la prime correspond à de 20% du montant des travaux réalisés plafonné à 500 euros par mètre carré

de surface utile.

Le montant du financement accordé dans le cadre de la minoration bancaire est au maximum de 3 000 euros par dossier.

Subvention pour conventionnement sans travaux

Le propriétaire bailleur, dont le logement est décent et qui ne nécessite pas de travaux, peut bénéficier d'une prime s'il conventionne son logement et pratique un loyer social.

Le montant de cette prime est de 2 000 euros par logement.

Cette prime est octroyée à condition que le logement ait fait l'objet d'une visite sur site attestant de sa décence et du bon état des parties communes.

❖ Travaux réalisés sur parties communes

Les travaux concernés portent sur les façades, la toiture et la cage d'escalier.

Travaux sur façade y compris dépose et pose de la devanture commerciale

Les travaux entrepris doivent respecter les prescriptions architecturales.

Le montant du financement accordé est de 30% du montant des travaux réalisés plafonné à 200 euros par mètre carré de façade.

Travaux sur toiture

Les travaux entrepris concernent également la couverture et la charpente.

Le déclenchement de la subvention n'intervient que si la réfection inclut des travaux d'isolation engendrant une résistance thermique supérieure à 5.

Le montant du financement accordé est de 30% du montant des travaux réalisés plafonné à 300 euros par mètre carré de surface utile par logement ou par local professionnel.

Travaux des cages d'escaliers

Les travaux de mise en sécurité ainsi que les travaux induits par ces derniers sont subventionnables.

Le montant du financement accordé est de 15% du montant des travaux réalisés plafonné à 200 euros par mètre carré de surface utile par logement ou par local professionnel.

❖ Travaux de traitement acoustique

Sont concernés deux périmètres spécifiques pour les seules communes de Toulon et la Seyne à savoir respectivement la place de l'Equerre (CF : voir annexe jointe) et la place Laik (CF : voir annexe jointe).

SYNTHESE

INTERVENTIONS SOUTENUES	DESCRIPTION	MONTANT	PLAFOND	FORFAIT
Faciliter l'organisation des copropriétés				
Copropriétés	Réalisation d'un état descriptif de division			1 000 euros par logement
Renforcer la qualité des travaux				
Recours à la maîtrise d'œuvre	Sans condition de ressources pour les PO et les PB : copropriétés et / ou logement individuel	20 % du montant de la maîtrise d'œuvre	15 % du montant des travaux	
Travaux d'intérêt architectural	Ouverture prescrite dans le cadre de la restauration immobilière			4 000 euros par ouverture
	Interventions sur la façade comprenant la dissimulation des réseaux et la mise en place de menuiseries bois à meneaux. Travaux décrits au sein de la fiche ABF ou architecte conseil	30 % du montant des travaux	100 euros / m² de façade	
	Intervention sur la cage d'escalier comprenant la dissimulation des réseaux. Travaux prescrits et décrits au sein de la fiche ABF ou architecte conseil	30 % du montant des travaux	60 euros / m² de surface utile	
	Interventions au sein des logements sur des éléments d'ornementation ou d'architecture à préserver	25 euros par m² de surface utile	80 % du montant des travaux réalisés	
Améliorer la performance énergétique des immeubles				
Réalisation de travaux visant à améliorer la performance énergétique des immeubles pour les propriétaires occupants et bailleurs	La performance doit être égale à 35% de gain énergétique et/ ou atteindre l'étiquette énergétique C. A minima deux des postes suivants : toiture avec utilisation de matériaux biosourcés / menuiserie (double vitrage)/ chauffage /VMC dont hygroréglable / Eau chaude sanitaire / parois (ITE ou ITI) / isolation des planchers situés au-dessus de locaux non chauffés	50 euros / m² de surface utile	4 000 euros par logement	
	Atteinte de l'étiquette énergétique A ou B avec 4 postes de travaux tels que décrits ci-dessus	100 euros / m² de surface utile	8 000 euros par logement	
Adaptation des immeubles et logements au vieillissement et au handicap				
Pose d'ascenseur	Si le logement comporte plus de trois étages ou plus de 6 logements	15 % du montant des travaux	150 euros / m² de surface utile	
Adaptation du logement	L'aide de la métropole est mobilisable lorsque le plafond de financement des aides des partenaires institutionnels n'est pas			750 euros par logement

	atteint			
Renforcer l'occupation des centres anciens				
Prime sortie de vacance	La vacance est définie par une absence d'occupation en tant que résidence principale établie sur la base du fichier fiscal référent de plus d'un an. La prime ne peut être attribuée en cas de changement de destination du bien.			1 500 euros par logement
Prime de regroupement	Regroupement de logements de petites typologies permettant au logement créé de disposer d'une surface plus habitable			1 500 euros par logement
Primo accession à la propriété	Prime destinée aux nouveaux accédants relevant au moins des plafonds ANAH PO modestes (ne pas avoir acquitté une taxe foncière dans les trois ans précédant la date d'acte d'acquisition du bien. Produire une attestation d'hébergement ou à défaut une quittance de loyer.)			Prime de 3 000 euros 50 primes par an
Améliorer la sécurité des immeubles				
Travaux de structure	Les travaux porteront sur les planchers, les murs porteurs et/ou poutres. Les travaux de sondage et de remise en état ne sont pas financés	30 % du montant des travaux	150 euros / m ² de surface utile	
Travaux de désamiantage				3 000 euros par logement
Travaux de traitement contre les insectes xylophages				1 000 euros par logement
Prime de sortie d'insalubrité	Dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité en milieu occupé			1 500 euros par logement
Travaux réalisés à l'intérieur des logements				
Propriétaire occupant	Travaux lourds hors travaux d'embellissement, de décoration et d'entretien courant pour les PO sans condition de ressources	15 % du montant des travaux	500 euros / m ² de surface utile	
	Petits travaux pour les PO modestes et très modestes selon critères ANAH comprenant deux postes de travaux (y compris petits travaux d'amélioration énergétique)	15 % du montant des travaux	300 euros / m ² de surface utile	
	Subvention d'équilibre pour les PO très modestes L'aide de la métropole est mobilisable lorsque l'ensemble des aides des partenaires institutionnels est mobilisé sans écrêtement	2/3 du reste à charge	1 500 euros	

Propriétaire bailleur	Financement des travaux en vue de produire un logement en loyer libre	15 % du montant des travaux	500 euros / m ² de surface utile avec un plancher obligatoire à atteindre de 250 euros par m ² de surface utile	
	Financement des travaux en vue de produire un logement en loyer conventionné intermédiaire, social ou très social	15 % du montant des travaux	500 euros / m ² de surface utile	
	Prime de réduction de loyer pour le conventionnement du logement en loyer en intermédiaire	10 % du montant des travaux	500 euros / m ² de surface utile	
	Prime de réduction de loyer pour le conventionnement du logement en loyer social et très social	20 % du montant des travaux	500 euros / m ² de surface utile	
	Prime pour conventionnement sans travaux en loyer conventionné social	Sous condition d'une visite préalable par l'opérateur vérifiant la décence du logement et le bon état des parties communes		2 000 euros par logement
Travaux réalisés sur parties communes				
Travaux sur façades	Façade dans son intégralité y compris dépose et pose de la devanture commerciale dans le respect des prescriptions architecturales	30 % du montant des travaux	200 euros / m ² de façades	
Travaux sur toitures / couverture / charpente	Elles comprendront systématiquement une isolation avec une résistance thermique supérieure à 5	30 % du montant des travaux	300 euros / m ² de surface utile par logement et local professionnel	
Travaux au sein de la cage d'escalier	Les travaux de mise en sécurité et les travaux induits référents sont finançables	15 % du montant des travaux	200 euros / m ² de surface utile par logement et local professionnel	
Travaux spécifiques				
Travaux de traitement acoustiques	Financement de fenêtres insonorisantes Périmètres concernés : Toulon : place de l'Équerre (cf : carte jointe en annexe) La Seyne : place Laik (cf. carte jointe en annexe)			500 euros par fenêtre

Les objectifs de réhabilitation devront viser **l'amélioration des conditions d'habitat des propriétaires occupants et la production d'une offre de logements à loyers conventionnés.**

❖ **Qualité du bénéficiaire de la subvention :**

Le pétitionnaire devra être obligatoirement un propriétaire occupant sous conditions de ressources de l'ANAH ou propriétaire bailleur.

❖ **Travaux éligibles au FAH sont ceux subventionnables par l'ANAH** et répondant aux critères d'éligibilité des partenaires co-financeurs. Ils concernent :

↳ **La performance énergétique :**

1/ le projet devra justifier d'un gain énergétique d'au moins 35% pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs. Dans le cas d'une non atteinte de ces gains, le projet restera éligible s'il présente un bouquet de travaux incluant au moins 4 postes liés aux économies d'énergie : 2 sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture, des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été ;

2/ Réalisation d'un diagnostic de performance énergétique ou d'un audit énergétique pour les copropriétés de moins de 50 lots d'habitation.

↳ **L'adaptation du logement au handicap et au vieillissement**

↳ **La lutte contre l'indignité et l'insalubrité**

↳ **La sortie de la vacance**

Ces travaux doivent intervenir sur les parties privatives. S'ils ne concernent que les parties privatives, un avis technique délivré par l'équipe d'animation sur les parties communes sera nécessaire pour attester du bon état des parties communes.

↳ **Bail en faveur d'un étudiant ou d'un jeune en formation :** Prime de 1 000 euros sur production du bail et du certificat de scolarité dans le cadre d'un logement conventionné social ou très social avec travaux ou logement conventionné sans travaux.

❖ **Pièces du dossier de demande de subvention :**

Le dossier complet transmis à l'Anah par voie électronique, accompagné d'une note explicative et récapitulative faisant apparaître :

- le nombre, la typologie et la surface des logements,
- une synthèse de l'avancement du projet et planning des travaux avec date prévisionnelle de livraison,
- le montant des loyers avant et après travaux,
- avis technique de l'équipe d'animation sur les parties communes.
- L'agrément délivré par l'Anah
- L'attestation de vacance du logement le cas échéant, délivrée par l'opérateur en fonction des pièces justificatives suffisantes en sa possession ou par la commune en l'absence de ces dernières.
- Pour les propriétaires bailleurs, copie du bail et du certificat de scolarité dans le cadre d'un conventionnement avec travaux en social et très social ou d'un conventionnement sans travaux en faveur d'un étudiant ou d'un jeune en formation.
- Pour les aides au syndic pour la réalisation d'un DPE collectif ou d'un audit énergétique, copie de la facture et des documents.

Le dossier est réputé complet à réception de l'ensemble de ces pièces.

❖ **Contenu de la convention de participation financière :**

Cette convention sera établie et signée après validation du dossier par le bureau métropolitain qui fixera le montant définitif de la subvention. Son contenu pourra être adapté en fonction de l'opération. Cette convention fixera si besoin, le montant de l'avance et de l'acompte consenti.

❖ **Modalités de versement de la subvention**

- La subvention sera versée en une seule fois.
- Dans l'hypothèse où le propriétaire a recours à un maître d'œuvre, les services de TPM pourront verser un acompte de 50% du montant de la subvention sur attestation du maître d'œuvre de la réalisation de 50% du montant des travaux.
- Le paiement des subventions s'effectuera après transmission au service Habitat de TPM:
 - d'une attestation d'achèvement des travaux conformes au projet déposé à l'Anah
 - des factures acquittées ou portant la mention « acquittée »
 - des baux signés pour les propriétaires suivant les mêmes conditions que pour l'attribution des aides de l'ANAH
 - d'une attestation des gains énergétiques obtenus
 - d'un RIB du bénéficiaire si non joint au dépôt du dossier

SYNTHESE

Propriétaire bailleur				
	Nature de l'intervention de TPM	Nature du conventionnement (LCS/LCTS exclusivement)	Montant en euros	Observation
Travaux lourds dont lutte contre l'insalubrité et indiginitésécurité et amélioration thermique	Subvention	LCS et LCTS	5 000	Cumulable avec la subvention ci-dessus
	Prime à la réduction de loyer		50 €/m² de surface utile	
Dégradation moyenne (selon grille de cotation de l'ANAH)	Subvention	LCS et LCTS	3 500	
Efficacité énergétique	Subvention	LCS et LCTS	4 000	35% d'économie d'énergie et 2 postes de travaux
Vacance	Prime	Réservé aux projets portant sur un conventionnement avec travaux	1 500	La vacance est définie par une absence d'occupation entant que résidence principale établie sur la base du fichier fiscal référent de plus d'un an. La prime ne peut être attribuée en cas de changement de destination du bien
Conventionnement sans travaux	Prime	LCS et LCTS	2 000	Sous condition d'une visite préalable par l'opérateur vérifiant la décence du logement et le bon état des parties communes
Bail en faveur d'un étudiant ou d'un jeune en formation	Prime	LCS ou LCTS ou CST	1 000	Copie du bail et certificat de scolarité. Une seule prime par logement

Propriétaire occupant					
	Nature de l'intervention	Catégorie de propriétaires	Montant en euros (non cumulable par catégorie de travaux)	Observation	
Travaux lourds dont lutte contre insalubrité et indignité/sécurité/amélioration thermique	Subvention	PO modestes	3 000		
		PO très modestes	1 500		
PO modestes		400	Un nombre maximum de 60 dossiers par an		
PO très modestes					
Autonomie		PO modestes		1 500	
Précarité énergétique		PO très modestes		750	

Copropriétés			
	Nature de l'intervention	Montant en euros	Observation
Diagnostic de performance énergétique collectif	Subvention	80 % du montant TTC	Pour annuellement 10 copropriétés de 5 à 20 lots d'habitation avec un maximum de 200 lots d'habitation – Aide versée au syndic
Audit énergétique			Pour annuellement 5 copropriétés entre 21 et 49 lots d'habitation avec un maximum de 250 lots d'habitation – Aide versée au syndic

C. Fiche 3 : cahier des charges label logement service plus



LOGEMENT SERVICE PLUS

Pour la prise en compte du
vieillessement et du handicap
dans le logement public social
sur le territoire de Toulon
Provence Méditerranée

• Version au 20 avril 2018 •

APPLICATION DANS LE PARC NEUF

LABEL LOGEMENT SERVICE PLUS TPM

Préalable à l'usage du label

Ce label a été construit dans le cadre d'une meilleure prise en compte des problématiques de vieillissement et de handicap au sein de la politique d'habitat de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Développé avec le soutien technique de l'association Handitoit Provence, il permet d'identifier deux types de logements en fonction du niveau d'adaptation atteint :

Label Service Plus TPM PMR : des logements à destination de personnes souffrants de maladies affectant la mobilité et les personnes vieillissantes. Ces logements relèveront donc des typologies T1 bis, T2 et T3 maximum et devront bénéficier d'un ensoleillement minimum et d'une vue.

Label Service Plus TPM UFR : des logements à destination de personnes en fauteuil roulant. Le label sera développé sur toutes les typologies, à compter du T2. Ils devront bénéficier d'un ensoleillement minimum et d'une vue.

Ce label ouvre droit à un accompagnement financier spécifique de l'agglomération dans le cadre du développement de l'offre de logement social en production neuve, en réhabilitation et en demande ponctuelle.

Initialement mis en place en 2012, il a fait l'objet depuis d'ajustements techniques suggérés par les bailleurs partenaires de la démarche afin de prendre en considération les différentes contraintes liées à son application.

Les rencontres amont entre bailleurs/service habitat/Association Handitoit visant à identifier les opérations les plus pertinentes pour porter ce type de logement (type revue de projet) sont impératives pour maîtriser le développement de cette offre de logements.

Fiche 1 : L'Accessibilité à la résidence

Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Cheminements extérieurs	Obligations réglementaires	1/Chemin accessible : horizontal, sans ressaut 2/Sol : non meuble, non glissant, non réfléchissant, sans obstacle 3/Déclivité $\leq 5\%$ sur 10m 4/Signalisation adaptée et largeur minimal : 1,20m	
	Label TPM	1/Déclivité $< 5\%$ 2/Installation d'une main courante à 1m du sol si pente $> 4\%$ 3/Paliers de repos 4/Espaces de manœuvre d'1,50m aux points offrant un choix d'itinéraire et de part et d'autre de chaque porte 5/Bande podotactile (bande d'éveil à vigilance)	
b. Eclairage extérieur	Label TPM	1/Accès au lieu de stationnement et chemin menant à l'entrée doivent être bien éclairés 2/Durée d'éclairage suffisamment longue pour qu'une personne se déplaçant lentement ne se retrouve dans le noir (détecteur de présence)	
c. Stationnement	Obligations réglementaires	1/Dimensions : 3,30m largeur x 5 m Longueur 2/Places adaptées occupants $> 5\%$ des places prévues pour les occupants 3/Places adaptées visiteurs $> 5\%$ des places prévues pour les visiteurs 4/Doit se raccorder sans ressaut > 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur	
	Label TPM	1/ Localisation : à proximité immédiate des entrées d'immeuble ou des ascenseurs desservant les appartements adaptés 2/ si sous-sol, <u>attention particulière</u> : selon la configuration du box ou autre et qui nécessiterait une aire de giration 3,30m de largeur X 6,20m de longueur (pour contourner le véhicule en cas de retour du mur) <u>Label PMR et UFR :</u> 3/ Privilégier les places extérieurs situées à proximité de l'entrée de la résidence / bâtiment <u>Uniquement pour le label UFR :</u> 4/Système d'ouverture automatique télécommandée	

Fiche 2 : L'accessibilité au logement

2.1 Entrée et sas			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Sas d'isolement	Obligations réglementaires	1/Les deux portes s'ouvrent à l'intérieur du sas 2/Dimensions intérieures : 1,20m X 3,10m	
	Label TPM	1/Dimensions : 1,50 m x 3,30 m (possibilité de demi-tour) 2/Si oculus : à 1m du sol Uniquement pour le label UFR : 3/Porte d'entrée et de sas automatisés (les portes des sas des sous-sols ne sont pas concernées)	
b. Seuil	Obligations réglementaires	1/Sans marche ni ressaut	
c. Porte d'entrée d'immeuble	Obligations réglementaires	1/ Porte repérable 2/Poids qui permette une manipulation aisée 3/Largeur : 0,90m 4/En poussant : largeur de circulation x 1,70m 5/ En tirant : largeur de circulation x 2,20m 6/Poignée située à 0,40m d'un angle de paroi et à 0,90m du sol	
	Label TPM	Label PMR et UFR : 1/Tapis essuie-pieds : devra impérativement affleurer avec le revêtement de sol contigu (tapis composés de profils en aluminium extrudés avec insert en vinyle) => pas de tapis brosse, même encastré 2/ Il est préconisé un tapis rigide à lame en aluminium (positionnées en sens inverse de la marche)	
d. BAL	Obligations réglementaires	1/ 0,40m d'un angle de paroi 2/Comprises entre 0,70m et 1,30m du sol	
e. Eclairage et commande d'éclairage	Obligations réglementaires	1/ 0,40m d'un angle de paroi 2/ 0,90m du sol	
	Label TPM	1/Détecteur de présence	
f. Digicode ou visiophone	Obligations réglementaires	1/ 0,40m d'un angle de paroi 2/ 0,90m du sol 3/Sonore et visuel	

2.2 Couloirs et autres espaces communs

Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Largeurs des couloirs intérieurs	Obligation réglementaire	1/ 1,20m	
	Label TPM	1/ Prévoir un élargissement devant l'ascenseur	
b. Portes intérieures	Obligation réglementaire	1/ 0.90m de largeur	
c. Murs	Obligation réglementaire	1/ Si dépassement d'un obstacle de plus de 15 cm, un rappel au sol nécessaire	
d. Aire de rotation	Obligation réglementaire	1/ Prévoir un élargissement du cheminement à certains endroits plus fréquentés de manière à favoriser la fluidité des circulations	
e. Escalier	Obligation réglementaire	1/Largeur : 1,20m 2/Hauteur des marches : 17cm 3/Profondeur des marches : 28cm 4/La première marche doit disposer du pan vertical aux couleurs contrastées et après la dernière marche une bande podotactile est positionnée	
		1/Main courante : entre 0,80 et 1m et prolongement de celle-ci au-delà de la dernière marche 2/Eclairage suffisamment long	
f. Ascenseur	Obligation réglementaire	1/Cabine NF EN 81-70 2/ Ascenseur type 2 (dimensions : 1,10m X 1,40m)	
	Obligations réglementaires	1/Chiffres en gros caractères, en relief, avec contraste de couleur ou éclairés, 2/Traduction en braille, l'ergot sur la touche 5 3/Eclairage sans réflexion ni éblouissement. 4/Bouton de commande au palier : à 0,90m du sol et 0,40 m d'un angle 5/Bouton de commande en cabine : < 1,20 m	
	Label TPM	1/Miroir face à l'entrée 2/Messages sonores et messages visuels 3/Main courante	

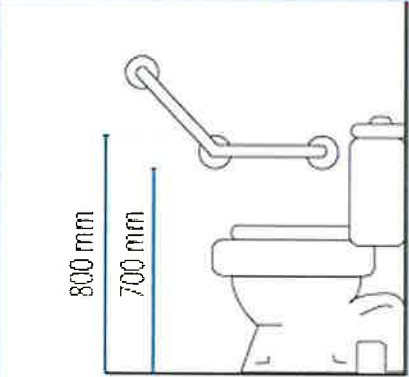
Fiche 3 : Le logement, l'unité de vie

3.1 Aménagement général			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Portes palières	Obligation réglementaire	1/Seuil < à 2cm 2/Poignée à 0,40m d'une paroi et à 0,90m du sol 3/Serrure à 0,30m d'une paroi 4/Espace de manœuvre de porte à prévoir (espace de 1,70m si ouverture en poussant, espace de 2,2m si ouverture en tirant) 5/0.90 m de largeur	
	Label TPM	<u>Uniquement pour le label UFR :</u> 1/ Prévoir un/des fourreau(x) en attente (2 pour la porte palière et 1 pour le judas électronique)	
b. Portes intérieures	Obligation réglementaire	<u>Pour le label PMR :</u> 1/ Largeur : 0,83m 2/Poignée à 0,40m d'une paroi et à 0,90m du sol	
	Label TPM	<u>Pour le label UFR :</u> 1/ Largeur : 0.90m 2/Poignée à 0,40m d'une paroi et à 0,90m du sol	
c. Interrupteurs et dispositifs de commande	Obligation réglementaire	Pour les interrupteurs et dispositifs de commandes dont chaudière, tableau électrique et thermostat : 1/ 0,40m d'un angle de paroi et à 0,90m du sol (sauf prise destiné à un appareil particulier et/ou branché en continu) 2/Manœuvrables en position "debout" et "assis"	
d. Prises d'alimentation électriques,	Obligation réglementaire	Pour les prises d'alimentation électriques, prises antenne, téléphone : hauteur ≤ 1,30m avec une prise à côté d'un interrupteur dans chaque pièce de vie	
e. Volets et fenêtres	Obligation réglementaire	Manœuvrables en position "debout" et "assis" (hauteur des poignées)	
	Label TPM	1/automatisme pour tout type de fermeture (volets roulants, battants, persiennes, ...)	

3.2 Circulation			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Largeur des couloirs	Obligation réglementaire	0.90m	
	Label TPM	Pour le label UFR : 1.20m	
3.3 Salle de bains			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Sols	Label TPM	1/ Revêtement antidérapant (adhérence minimum R11 ou PN18) 2/ Etanchéité de toute la salle de bain adapté	
b. Aire de rotation	Obligation réglementaire	1/1,50m hors débatement de porte	
c. Cloison	Label TPM	1/ renfort de toutes les cloisons destinés à recevoir des barres d'appui jusqu'à 2m de haut minimum	
d. Lavabo	Label TPM	1/Lavabo autoporté et carrelé derrière le mitigeur 2/Siphon déporté 3/Mitigeur avec manette permettant une préhension facile	
e. Douche	Label TPM	Label PMR et UFR : 1/ Douche à l'italienne (pans de murs faïencés) de dimensions 100X80cm ¹ 2/Commande de douche située à 0,90m du sol et à 0,40m d'une paroi 3/Mitigeur mono commande 4/ Les sièges et barres devront être posées lors de la visite de labélisation	

¹ Suite aux constats d'usage sur des opérations précédentes, il s'avère indispensable, compte tenu du caractère accidentogène de la douche, de privilégier la douche à l'italienne car ce process garantit l'étanchéité de la salle de bain. En effet, les bacs extra-plats ne permettent pas cette garantie et de problème d'infiltrations sont apparus dans certains logements.



3.4 WC adapté			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Aire de transfert	Obligation réglementaire	Espace latéral 0,80 x 1,30m	
b. Cloisons et positionnement	Label TPM	<p>Label PMR et UFR :</p> <p>1/Cuvette rehaussée entre 47cm à 50cm du sol</p> <p>2/Renfort de toutes les cloisons destinées à recevoir des barres d'appui qui seront préalablement positionnées</p> <p>3/ Les barres d'appui double ou pliantes seront à privilégier</p>  <p>Barre de relevage coudée</p>	
3.5 Chambre			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Pour le confort	Obligation réglementaire	Au moins une chambre accessible	
	Label TPM	<p>1/Surface minimum : 11,8m² avec porte ouvrant sur l'extérieur pour privilégier l'aire de rotation</p> <p>2/Penderie accessible</p> <p>3/ La chambre accessible sera positionnée à proximité de la salle de bain accessible</p>	
b. Aire de rotation et passage autour du lit	Obligation réglementaire	<p>1/1,50m hors débattement de porte</p> <p>2/Espace libre de 0,90m de passage sur les deux grands côtés du lit et 1,20m sur le petit côté (ou l'inverse)</p>	
3.6 Cuisine			

Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Evier et robinetterie	Label TPM	1/Espace sous évier libre de passage avec un accès d'au moins 0,80m (largeur) X 0,70m (hauteur) 2/ 0,90m du sol 3/Siphon déporté	
b. Aire de rotation	Obligation réglementaire	1,50m hors débatement de porte et entre les appareils ménagers installés ou prévisibles	
c. Plan de travail	Label TPM	1/0,80-0,90m du sol 2/Si plan de travail hauteur dégagée sous celui-ci : 0,75m 3/Profondeur horizontale du plan de travail : 0,60m	
d. Range-ménagements	Label TPM	1/ rangements bas et portes coulissantes	
3.7 Balcons, terrasses			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Largeur de passage	Obligation réglementaire	0.80m	
	Label TPM	Pour le label UFR : 0.90m	
b. Seuil	Obligation réglementaire	1/ Ressauts intérieurs et extérieurs ne doivent pas être supérieurs à 2cm	



LOGEMENT SERVICE PLUS - Réhabilitation

Pour la prise en compte du
vieillessement et du handicap
dans le logement public social
existant sur le territoire de
Toulon Provence
Méditerranée

Version au 20 avril 2018

APPLICATION DANS LE PARC PUBLIC EXISTANT

LABEL LOGEMENT SERVICE PLUS TPM – PARC PUBLIC EXISTANT

Préalable à l'usage du label

Ce label a été construit dans le cadre d'une meilleure prise en compte des problématiques de vieillissement et de handicap au sein de la politique d'habitat de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Largement prônée dans les opérations de constructions neuves, ce label a permis l'identification deux types de logements en fonction du niveau d'adaptation atteint :

- Label Service Plus TPM PMR : des logements relevant de préférence de typologies T1 bis, T2 et T3 maximum à destination de personnes souffrants de maladies affectant la mobilité et les personnes vieillissantes.
- Label Service Plus TPM UFR : des logements, à compter du T2, à destination de personnes en fauteuil roulant.

La pratique de cet exercice montre qu'en l'état ce label peine à s'inscrire dans des opérations d'amélioration de logements existants. Aussi, le service habitat propose certaines adaptations devant permettre la production de logements adaptés **uniquement de type PMR (logement famille / logements foyers)** dans le cadre de :

Type de demande		Types de travaux	Financement
Demande ponctuelle (logement famille)	demandes formulées par les locataires auprès de leurs bailleurs, voire d'opérations plus globales de réhabilitation	Les travaux ne doivent porter que sur le logement avec en point obligatoire le traitement de la salle de bains et des WC. UNIQUEMENT FICHE 3	Forfait de 1 000 euros/logement
Opération globale de réhabilitation (logement famille + foyer-logement)	Demandes formulées par le bailleur auprès de TPM	Les travaux doivent porter sur les parties communes et les logements. Dans le cadre de la demande de financement, le bailleur devra justifier d'un diagnostic social d'occupation identifiant le nombre de personnes âgées nécessitant les adaptations ou mutations, ainsi que la liste des travaux visés. FICHE 1, 2 et 3	Forfait de 1 500 euros/logement

Les rencontres amont entre bailleurs/service habitat/Association Handitoit visant à identifier les opérations les plus pertinentes pour porter ce type de logement (type revue de projet) sont impératives pour maîtriser le développement de cette offre de logements.

Fiche 1 : L'Accessibilité à la résidence

Application : réhabilitation uniquement

Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Cheminements extérieurs	Obligations réglementaires	1/Chemin accessible : horizontal, sans ressaut 2/Sol : non meuble, non glissant, non réfléchissant, sans obstacle 3/Déclivité $\leq 5\%$ sur 10m 4/Signalisation adaptée et largeur minimal : 1,20m	
b. Eclairage extérieur	Label TPM	1/ Chemin menant à l'entrée doivent être bien éclairés 2/Durée d'éclairage suffisamment longue pour qu'une personne se déplaçant lentement ne se retrouve dans le noir (détecteur de présence)	
c. Stationnement	Obligations réglementaires	1/Dimensions : 3,30m largeur x 5 m Longueur 2/ sans ressaut > 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur	
	Label TPM	1/ Privilégier les places extérieurs situées à proximité de l'entrée de la résidence / bâtiment 2/Système d'ouverture automatique télécommandée	

Fiche 2 : L'accessibilité au logement

Application : réhabilitation uniquement

2.1 Entrée et sas			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Sas d'isolement	Obligations réglementaires	1/ La porte s'ouvre à l'intérieur du sas ou du hall d'entrée	
	Label TPM	1/Porte d'entrée et de sas automatisés (les portes des sas des sous-sols ne sont pas concernées)	
b. Seuil	Obligations réglementaires	1/Sans marche ni ressaut	
c. Porte d'entrée d'immeuble	Obligations réglementaires	1/ Porte repérable 2/Poids qui permette une manipulation aisée 3/Largeur : 0,90m 4/Poignée située à 0,40m d'un angle de paroi et à 0,90m du sol	
	Label TPM	1/Tapis essuie-pieds : devra impérativement affleurer avec le revêtement de sol contigu (tapis composés de profils en aluminium extrudés avec insert en vinyle) => pas de tapis brosse, même encastré 2/ Il est préconisé un tapis rigide à lame en aluminium (positionnées en sens inverse de la marche)	
d. Eclairage et commande d'éclairage	Label TPM	1/Détecteur de présence	

2.2 Couloirs et autres espaces communs

Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Aire de rotation	Obligation réglementaire	1/ Prévoir un élargissement du cheminement à certains endroits plus fréquentés de manière à favoriser la fluidité des circulations	
b. Escalier	Obligation réglementaire	1/La première marche doit disposer du pan vertical aux couleurs contrastées et après la dernière marche une bande podotactile est positionnée	
c. Aire de rotation	Obligation réglementaire	1/Main courante : entre 0,80 et 1m et prolongement de celle-ci au-delà de la dernière marche 2/Eclairage suffisamment long	

Fiche 3 : Le logement, l'unité de vie

Application : demande ponctuelle et réhabilitation

3.1 Aménagement général			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Portes palières	Obligation réglementaire	1/Seuil < à 2cm 2/Poignée à 0,40m d'une paroi et à 0,90m du sol 3/Serrure à 0,30m d'une paroi 4/Espace de manœuvre de porte à prévoir (espace de 1,70m si ouverture en poussant, espace de 2,2m si ouverture en tirant) 5/0.90 m de largeur	
b. Portes intérieures	Obligation réglementaire	1/ Largeur : 0,83m 2/Poignée à 0,40m d'une paroi et à 0,90m du sol	
c. Interrupteurs et dispositifs de commande	Obligation réglementaire	Pour les interrupteurs et dispositifs de commandes dont chaudière, tableau électrique et thermostat : 1/ 0,40m d'un angle de paroi et à 0,90m du sol (sauf prise destiné à un appareil particulier et/ou branché en continu) 2/Manœuvrables en position "debout" et "assis"	
d. Prises d'alimentation électriques,	Obligation réglementaire	Pour les prises d'alimentation électriques, prises antenne, téléphone : hauteur ≤ 1,30m avec une prise à côté d'un interrupteur dans chaque pièce de vie	
e. Volets et fenêtres	Obligation réglementaire	Manœuvrables en position "debout" et "assis" (hauteur des poignées)	
	Label TPM	Uniquement pour les opérations de réhabilitation : 1/automatisme pour tout type de fermeture (volets roulants, battants, persiennes, ...)	

3.2 Circulation			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Largeur des couloirs	Obligation réglementaire	0.90m	
3.3 Salle de bains			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Sols	Label TPM	1/ Revêtement antidérapant (adhérence minimum R11 ou PN18) 2/ Etanchéité de toute la salle de bain adapté	
b. Aire de rotation	Obligation réglementaire	1/1,50m hors débatement de porte	
c. Cloison	Label TPM	1/ renfort de toutes les cloisons destinés à recevoir des barres d'appui jusqu'à 2m de haut minimum	
d. Lavabo	Label TPM	1/Lavabo autoporté et carrelé derrière le mitigeur 2/Siphon déporté 3/Mitigeur avec manette permettant une préhension facile	
e. Douche	Label TPM	1/ Pose de douche à l'italienne ou sous conditions de bac extra plat avec rainures antidérapantes, dimension 90x90 cm ou 100X80 2/ Les murs d'angle de la douche devront être faïencés 2/Commande de douche située à 0,90m du sol et à 0,40m d'une paroi 3/Mitigeur mono commande 4/ Les sièges et barres devront être posées lors de la visite de labélisation	

3.4 WC adapté			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Aire de transfert	Obligation réglementaire	Espace latéral 0,80 x 1,30m	
b. Cloisons et positionnement	Label TPM	1/Cuvette rehaussée entre 47cm à 50cm du sol 2/Renfort de toutes les cloisons destinés à recevoir des barres d'appui 3/ Les barres d'appui double ou pliantes seront à privilégier	
3.5 Chambre			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Pour le confort	Obligation réglementaire	Au moins une chambre accessible	
	Label TPM	1/Surface minimum : 11,8m ² avec porte ouvrant sur l'extérieur pour privilégier l'aire de rotation 2/Penderie accessible 3/ La chambre accessible sera positionnée à proximité de la salle de bain accessible	
b. Aire de rotation et passage autour du lit	Obligation réglementaire	1/1,50m hors débatement de porte 2/Espace libre de 0,90m de passage sur les deux grands côtés du lit et 1,20m sur le petit côté (ou l'inverse)	
3.6 Cuisine			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Evier et robinetterie	Label TPM	1/Espace sous évier libre de passage avec un accès d'au moins 0,80m (largeur) X 0,70m (hauteur) 2/ 0,90m du sol 3/Siphon déporté	
b. Aire de rotation	Obligation réglementaire	1,50m hors débatement de porte et entre les appareils ménagers installés ou prévisibles	

c. Plan de travail	Label TPM	1/0,80-0,90m du sol 2/Si plan de travail hauteur dégagée sous celui-ci : 0,75m 3/Profondeur horizontale du plan de travail : 0,60m	
d. Rangements	Label TPM	1/ rangements bas et portes coulissantes	
3.7 Balcons, terrasses			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Largeur de passage	Obligation réglementaire	0.80m	
b. Seuil	Obligation réglementaire	1/ Ressauts intérieurs et extérieurs ne doivent pas être supérieurs à 2cm	



LOGEMENT SERVICE PLUS – Parc Privé

Pour la prise en compte du
vieillessement et du handicap
dans le logement privé
existant sur le territoire de
Toulon Provence
Méditerranée

Version au 20 avril 20185

APPLICATION DANS LE PARC PRIVE EXISTANT

LABEL LOGEMENT SERVICE PLUS TPM – PARC PRIVE EXISTANT

Préalable à l'usage du label

Ce label a été construit dans le cadre d'une meilleure prise en compte des problématiques de vieillissement et de handicap au sein de la politique d'habitat de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Largement prônée dans les opérations de constructions neuves, ce label a permis l'identification deux types de logements en fonction du niveau d'adaptation atteint :

- Label Service Plus TPM PMR : des logements relevant de préférence de typologies T1 bis, T2 et T3 maximum à destination de personnes souffrants de maladies affectant la mobilité et les personnes vieillissantes.
- Label Service Plus TPM UFR : des logements, à compter du T2, à destination de personnes en fauteuil roulant.

Aujourd'hui, la Métropole TPM souhaite élargir son intervention et mieux accompagner la politique de maintien à domicile des personnes âgées en garantissant un niveau de qualité au cœur des périmètres d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

La Métropole accompagnera donc les propriétaires privés à atteindre le niveau de confort ainsi exigé par ce label.

Type de demande		Types de travaux	Financement
Demande ponctuelle	demandes formulées par les propriétaires portées par les opérateurs dans le cadre des OPAH	Les travaux ne doivent porter que sur le logement avec en point obligatoire le traitement de la salle de bains et des WC.	Forfait de 1 500 euros/logement

Le logement, l'unité de vie

3.1 Aménagement général			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Portes palières	Obligation réglementaire	1/Seuil < à 2cm 2/Poignée à 0,40m d'une paroi et à 0,90m du sol 3/Serrure à 0,30m d'une paroi 4/Espace de manœuvre de porte à prévoir (espace de 1,70m si ouverture en poussant, espace de 2,2m si ouverture en tirant) 5/0.90 m de largeur	
b. Portes intérieures	Obligation réglementaire	1/ Largeur : 0,83m 2/Poignée à 0,40m d'une paroi et à 0,90m du sol	
c. Interrupteurs et dispositifs de commande	Obligation réglementaire	Pour les interrupteurs et dispositifs de commandes dont chaudière, tableau électrique et thermostat : 1/ 0,40m d'un angle de paroi et à 0,90m du sol (sauf prise destiné à un appareil particulier et/ou branché en continu) 2/Manœuvrables en position "debout" et "assis"	
d. Prises d'alimentation électriques,	Obligation réglementaire	Pour les prises d'alimentation électriques, prises antenne, téléphone : hauteur ≤ 1,30m avec une prise à côté d'un interrupteur dans chaque pièce de vie	
e. Volets et fenêtres	Obligation réglementaire	Manœuvrables en position "debout" et "assis" (hauteur des poignées)	

3.2 Circulation			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Largeur des couloirs	Obligation réglementaire	0.90m	
3.3 Salle de bains			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Sols	Label TPM	1/ Revêtement antidérapant (adhérence minimum R11 ou PN18) 2/ Etanchéité de toute la salle de bain adapté	
b. Aire de rotation	Obligation réglementaire	1/1,50m hors débatement de porte	
c. Cloison	Label TPM	1/ renfort de toutes les cloisons destinés à recevoir des barres d'appui jusqu'à 2m de haut minimum	
d. Lavabo	Label TPM	1/Lavabo autoporté et carrelé derrière le mitigeur 2/Siphon déporté 3/Mitigeur avec manette permettant une préhension facile	
e. Douche	Label TPM	1/ Pose de douche à l'italienne ou sous conditions de bac extra plat avec rainures antidérapantes, dimension 90x90 cm ou 100x80 2/ Les murs d'angle de la douche devront être faïencés 2/Commande de douche située à 0,90m du sol et à 0,40m d'une paroi 3/Mitigeur mono commande 4/ Les sièges et barres devront être posées lors de la visite de labélisation	

3.4 WC adapté			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Aire de transfert	Obligation réglementaire	Espace latéral 0,80 x 1,30m	
b. Cloisons et positionnement	Label TPM	1/Cuvette rehaussée entre 47cm à 50cm du sol 2/Renfort de toutes les cloisons destinés à recevoir des barres d'appui 3/ Les barres d'appui double ou pliantes seront à privilégier	
3.5 Chambre			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Pour le confort	Obligation réglementaire	Au moins une chambre accessible	
b. Aire de rotation et passage autour du lit	Obligation réglementaire	1/1,50m hors débatement de porte 2/Espace libre de 0,90m de passage sur les deux grands côtés du lit et 1,20m sur le petit côté (ou l'inverse)	
3.6 Cuisine			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Aire de rotation	Obligation réglementaire	1,50m hors débatement de porte et entre les appareils ménagers installés ou prévisibles	
b. plan de travail	Label TPM	1/0,80-0,90m du sol 2/Si plan de travail hauteur dégagée sous celui-ci : 0,75m 3/Profondeur horizontale du plan de travail : 0,60m	

3.7 Balcons, terrasses			
Thèmes	Source	Critères à respecter	A compléter en phase conception
a. Largeur de passage	Obligation réglementaire	0.80m	
b. Seuil	Obligation réglementaire	1/ Ressauts intérieurs et extérieurs ne doivent pas être supérieurs à 2cm	