



CHARTRE QUALITÉ HABITAT DURABLE



TABLE DES MATIÈRES

TITRE PRÉLIMINAIRE	5
PARTIE I : LES FORFAITS MODULÉS EN FONCTION DE LA COTATION DU PROJET	6
1 LA PRODUCTION NEUVE EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL	6
1.1 SUBVENTIONS	6
1.2 ENCADREMENT DE LA VEFA	7
2 LE PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION (PSLA)	7
2.1 SUBVENTIONS	7
2.2 ENCADREMENT DU PRIX DE VENTE AU PROFIT DES PERSONNES PHYSIQUES	8
2.3 COMMERCIALISATION	8
PARTIE II : LES AUTRES FORFAITS	9
1 LE LOGEMENT SPÉCIFIQUE NEUF	9
2 LES FORFAITS « SOBRIÉTÉ FONCIÈRE »	9
2.1 LES OPÉRATIONS D'ACQUISITION-AMÉLIORATION	9
LE LOGEMENT ORDINAIRE FAMILIAL	9
LE LOGEMENT SPÉCIFIQUE	10
2.2 LA RÉHABILITATION DU PARC SOCIAL EXISTANT	10
CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ	10
NATURE DES TRAVAUX	10
SUBVENTION	10
ENGAGEMENTS DU BAILLEUR	11
2.3 FORFAIT RECYCLAGE BÂTI	11
3 ACCESSION SOCIALE ET ENCADRÉE	11
3.1 ENCADREMENT DU PRIX DE VENTE BRS ET ACCESSION ENCADRÉE	12
3.2 LES OPÉRATEURS ÉLIGIBLES	12
3.3 COMMERCIALISATION	12
PARTIE III : CONDITIONS GÉNÉRALES	13
1 GARANTIE D'EMPRUNT ET DROITS DE RÉSERVATION	13
2 PROCÉDURE D'INSTRUCTION CHARTE QUALITÉ HABITAT DURABLE	13
2.1 AVANT LE DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)	13
2.2 AU MOMENT DU DÉPÔT DU PC	14
2.3 APRÈS L'OBTENTION DU PC ET DE L'AGRÈMENT	14
2.4 À LA LIVRAISON DE L'OPÉRATION	14
3 MODALITÉS DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS	15
ANNEXES	16

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) mène une politique active pour la production de logements sociaux sur son territoire en assurant notamment une gestion globale de l'offre conventionnée ainsi que son financement.

L'objet de la présente charte qualité habitat durable tend à fixer un ensemble d'engagements en faveur de la qualité constructive des bâtiments. L'objectif est d'encourager les opérateurs, promoteurs et bailleurs sociaux, œuvrant sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), à produire des bâtiments vertueux et innovants en matière de qualité d'usage, performance énergétique et insertion paysagère.

Dans cette perspective, la CASA souhaite s'engager aux côtés des professionnels en adaptant ses dispositifs financiers en faveur de la production des logements locatifs sociaux ordinaires, afin de débloquent de nouveaux leviers financiers. La mise en place de ce nouveau cadre s'accompagne d'une grille d'analyse thématique, dite grille "qualité" (cf. Annexe III – Grille d'analyse) fixant des prescriptions en matière de qualité architecturale, gestion des ressources, qualité paysagère et performance énergétique.

Enfin, cette charte a vocation à ancrer les bases d'une collaboration plus efficace dans la conduite des projets.

Le sujet d'amélioration des logements est certes un chantier complexe mais absolument nécessaire au regard des grands défis environnementaux, économiques et sociaux actuels.

UNE CHARTE QUALITÉ EN FAVEUR D'UN HABITAT DURABLE

Les exigences de la charte se déclinent autour de 3 axes clés.

AXE 1 : AMÉLIORER L'HABITABILITÉ ET LA QUALITÉ D'USAGE DES LOGEMENTS

L'amélioration de l'habitabilité et de la qualité d'usage des logements constitue un enjeu majeur dans le développement d'un habitat durable afin de garantir aux futurs occupants un cadre de vie sain, confortable et sécurisé.

Les projets développés proposeront un habitat avec des surfaces confortables et adaptées à nos modes de vie, en favorisant l'ergonomie des logements ainsi que leur modularité et adaptabilité face aux besoins évolutifs des occupants. De plus, une attention particulière sera portée à la qualité des espaces extérieurs qui se devront d'être généreux et conçus de manière à favoriser le confort thermique. Enfin, l'accent sera mis sur la ventilation naturelle, aussi bien à l'échelle du logement que du bâtiment, en travaillant de manière précise l'orientation des pièces, la distribution des logements et l'intégration de logements traversants.

Cet axe constitue les points 1, 2, 4 et 6 de la grille d'analyse (cf. Annexe 3 – Grille d'analyse).

AXE 2 : GARANTIR UNE QUALITÉ D'INSERTION URBAINE, SOCIALE ET PAYSAGÈRE

Pour maintenir une qualité urbaine et architecturale, les choix opérés dans la démarche de conception devront aboutir à une intégration harmonieuse du projet dans son environnement et à une architecture respectueuse du patrimoine local.

Le traitement des rez-de-chaussée fera l'objet d'une attention particulière de façon à ce qu'ils puissent s'insérer de manière fluide dans le tissu urbain et imaginer les services et connexions de demain (partenariats innovants avec des associations pour l'animation des rez-de-chaussée, services à proximité...).

Sur le volet paysager, un soin particulier sera apporté aux espaces végétalisés dont le choix des espèces se fera, dans la mesure du possible, en cohérence avec les recommandations de la palette végétale de la CASA. Les porteurs de projet intégreront des espaces verts en pleine terre si la parcelle le permet, ainsi que des îlots de fraîcheur arborés. Les objectifs sont, d'une part, de lutter contre les effets négatifs du changement climatique et de l'artificialisation des sols, et, d'autre part, de renforcer la place réservée à la biodiversité et au bien-être des usagers.

Cet axe constitue les points 3, 7 à 10 et 17 de la grille d'analyse (cf. Annexe III – Grille d'analyse).

AXE 3 : ASSURER LA PRODUCTION DE BÂTIMENTS VERTUEUX SUR LE PLAN ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

Afin de réduire l'impact carbone des constructions neuves, les opérateurs veilleront à mettre en œuvre une démarche de conception intégrant les enjeux liés à la sobriété énergétique. La conception architecturale du projet sera faite selon une approche bioclimatique afin de tirer le meilleur parti des qualités intrinsèques du site. Les démarches volontaristes innovantes (matériaux, circuits de distribution, réemploi...) seront appréciées et encouragées.

Lors de la conception du projet, la gestion et l'optimisation des ressources feront l'objet d'une attention particulière. Cela inclut, entre autres, le fait de recourir à un système constructif optimisant la matière première, l'utilisation de matériaux durables (biosourcés et géosourcés et/ou issus des filières locales), l'intégration de systèmes énergétiques performants et la mise en œuvre de solutions contribuant à une bonne gestion de l'eau, afin d'assurer un habitat durable et économe en énergie et ressources.

Cet axe constitue les points 5 et 11 à 16 de la grille d'analyse (cf. Annexe III – Grille d'analyse).

TITRE PRÉLIMINAIRE

Sont concernées par la présente charte les opérations faisant l'objet d'un agrément du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2026.

Ces opérations doivent, en outre, respecter le Plan Local de l'Habitat en vigueur et le système de « cotation de l'offre ».

La CASA étant un acteur à part entière de l'élaboration des programmes immobiliers dès le démarrage des opérations, la procédure décrite à l'article 6 devra être strictement respectée par les opérateurs, pour prétendre aux subventions bonifiées.

La subvention globale de la CASA sera plafonnée à hauteur de 16 000 €/logement et ne pourra excéder 10 % du coût total HT de l'opération. Il sera attendu une participation de chaque organisme au titre de ses fonds propres d'au moins 10 % du prix de revient HT de l'opération. Chaque opération sera étudiée, selon la situation du bailleur, ses capacités d'investissement, son projet de développement, mais aussi selon la qualité du programme et son équilibre financier.

Il est précisé que ces subventions ne sont pas de droit et qu'elles feront l'objet d'une instruction systématique. La mobilisation de la Direction Habitat Logement le plus en amont possible du projet, fera partie des éléments pris en compte dans l'instruction, afin d'adapter les projets aux besoins du territoire dès leur conception.

En contrepartie des subventions, 10 % des logements seront réservés à la CASA. En cas de garantie d'emprunt, 20 % des logements seront réservés en complément des 10 % (soit 30 %).

Enfin, cette charte s'inscrit dans une démarche expérimentale. Elle devra faire l'objet d'une évaluation en vue de proposer des évolutions du dispositif, si nécessaire.

PARTIE I

LES FORFAITS MODULÉS EN FONCTION DE LA COTATION DU PROJET

Les opérations de constructions neuves à partir de **12 logements ou 800 m² de surface de plancher** comprenant une part de **logements locatifs sociaux (LLS) en pleine propriété**, devront respecter les prérequis techniques suivants :

- Présence de logements traversants au sein du projet ;
- Indicateur Bbio1 < Bbio max-10 % ;
- Présence de grands logements locatifs sociaux (T4 et + sur les opérations comprenant plus de 15 logements sociaux ou à partir de 5 logements dans le cadre de l'accèsion sociale PSLA).

L'opérateur devra obligatoirement fournir une note de présentation (cf. Annexe II – Attendus note de présentation) démontrant la prise en compte des axes de la charte dans la conception du projet.

La présente charte prévoit la mise en place d'un forfait modulé en fonction de la cotation du projet. Les projets concernés par cette cotation sont les logements Locatifs sociaux et les logements en accession sociale PSLA. Ladite cotation se fonde sur une grille « critères qualité » (cf. Annexe III – Grille « critères qualité ») du projet composé de 29 critères. La note maximale d'un projet est de 60 points.

1 LA PRODUCTION NEUVE EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

1.1 SUBVENTIONS

La subvention modulée a notamment vocation à apporter un soutien financier aux Logements Locatifs Sociaux des opérations les plus vertueuses qui répondent aux prescriptions de la grille d'analyse de la charte (cf. Annexe III – Grille « critères qualité »).

Ce soutien financier s'applique aux logements locatifs sociaux PLUS et PLAI **en pleine propriété hors Usufruit Locatif Social**.

Il s'agit d'un montant forfaitaire par logement, déterminé en fonction du nombre de points obtenus par l'opération lors de l'évaluation de la grille « critères qualité » de la charte.

Le barème du forfait est le suivant :

	PLAI/PLUS
Niveau I - Opérations comprises entre 0 et 9 pts	6 000 €/logement
Niveau II - Opérations comprises entre 10 et 15 pts	8 000 €/logement
Niveau III - Opérations comprises entre 16 et 24 pts	11 000 €/logement
Niveau IV - Opérations dont les points sont ≥ 25 pts	16 000 €/logement

Ce forfait est non cumulable avec le forfait « recyclage bâti » (point 2.3 de la Partie 2 de la présente charte).

La subvention CASA totale est plafonnée à 16 000 €/logement et, en tout état de cause, à 10 % du prix de revient HT.

Les opérations les plus vertueuses, conformément à la grille critère qualité (annexe 3) feront l'objet d'un plafonnement du prix de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) selon les conditions décrites ci-dessous.

1.2 ENCADREMENT DE LA VEFA

D'un commun accord avec les bailleurs sociaux, les communes, et les promoteurs, il a été convenu de maintenir un prix plafonné de la VEFA au-delà duquel la CASA n'apportera plus de subvention au bailleur social.

Le prix de la VEFA pourra être plafonné selon les règles suivantes :

	Plafond VEFA (HT)
Niveau I - Opérations comprises entre 0 et 9 pts	2 100 €/m ² SHAB Parkings Inclus
Niveau II - Opérations comprises entre 10 et 15 pts	2 600 €/m ² SHAB Parkings Inclus
Niveau III - Opérations comprises entre 16 et 24 pts	3 000 €/m ² SHAB Parkings Inclus
Niveau IV - Opérations dont les points sont ≥ 25 pts	3 500 €/m ² SHAB Parkings Inclus

2 LE PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION (PSLA)

2.1 SUBVENTIONS

La subvention modulée s'applique également aux logements en accession sociale PSLA.

A l'instar du logement locatif social, il s'agit d'un montant forfaitaire par logement, déterminé en fonction du nombre de points obtenus par l'opération lors de l'évaluation de la grille « critères qualité » de la charte.

Le barème du forfait est le suivant :

	Forfait par logement
Niveau I - Opérations comprises entre 0 et 9 pts	1 000 €/logement
Niveau II - Opérations comprises entre 10 et 15 pts	2 000 €/logement
Niveau III - Opérations comprises entre 16 et 24 pts	3 000 €/logement
Niveau IV - Opérations dont les points sont ≥ 25 pts	4 000 €/logement

PARTIE II LES AUTRES FORAITS

2.2 ENCADREMENT DU PRIX DE VENTE AU PROFIT DES PERSONNES PHYSIQUES

Le prix de la Vente sera plafonné selon les règles suivantes :

	Plafond prix de vente (TTC)
Niveau I - Opérations comprises entre 0 et 9 pts	3 200 €/logement
Niveau II - Opérations comprises entre 10 et 15 pts	3 600 €/logement
Niveau III - Opérations comprises entre 16 et 24 pts	3 700 €/logement
Niveau IV - Opérations dont les points sont ≥ 25 pts	3 800 €/logement

2.3 COMMERCIALISATION

Au préalable de la commercialisation des logements, une convention de partenariat doit être approuvée en Bureau Communautaire de la CASA entre l'opérateur et la CASA sur la procédure de pré-commercialisation et d'occupation des logements en accession.

Dans le cadre de l'accompagnement des opérateurs à la commercialisation des logements en accession sociale PSLA, la CASA analyse chaque dossier de candidature et attribue une notation en fonction d'un scoring propre à l'opération.

1 LE LOGEMENT SPÉCIFIQUE NEUF

Les aides financières relatives aux logements spécifiques¹ neufs sont les suivantes (forfait par logement) :

PLUS	PLAI	PLS
6 000 €/logement	9 000 €/logement	0 €

2 LES FORAITS «SOBRIÉTÉ FONCIÈRE»

2.1 LES OPÉRATIONS D'ACQUISITION-AMÉLIORATION²

Le logement ordinaire familial

Les aides financières relatives aux opérations d'acquisition-amélioration du LLS sont les suivantes (forfait par logement) :

ACQUISITION-AMÉLIORATION			
	PLUS	PLAI	PLS
Prix de revient < 2 000 € HT/m ² SHAB	8 000 €	10 000 €	0 €
Prix de revient compris entre 2 000 € et 3 000 € HT/m ² SHAB	10 000 €	13 000 €	0 €
Prix de revient > 3 000 € HT/m ² SHAB	16 000 €	16 000 €	0 €

La subvention totale ne pourra dépasser 10% du prix de revient HT des opérations.

¹ Les logements spécifiques concernent les logements définis à l'article L6331 du Code de la Construction et de l'Habitation tel que : un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées. Les logements-foyers concernés sont :

- Logements-foyers hébergeant à titre principal des personnes handicapées ou des personnes âgées ;
- Logements-foyers dénommés résidences sociales accueillant des personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant ;
- Logements-foyers hébergeant à titre principal des jeunes travailleurs ou des travailleurs migrants.

Les résidences universitaires (ou résidences étudiantes) ne sont pas considérées comme du logement-foyer. Il s'agit donc de logements ordinaires. Ces résidences ne peuvent pas proposer de prestations obligatoires.

² Ces forfaits ne sont pas cumulables avec les forfaits de base logement familial ou logement spécifique.

Le logement spécifique

Les aides financières relatives aux opérations d'acquisition-amélioration des logements spécifiques sont les suivantes (forfait par logement) :

Acquisition-amélioration			
	PLUS	PLAI	PLS
Prix de revient < 2 000 € HT/m ² SHAB	8 000 €	10 000 €	0 €
Prix de revient compris entre 2 000 € et 3 000 € HT/m ² SHAB	10 000 €	13 000 €	0 €
Prix de revient > 3 000 € HT/m ² SHAB	16 000 €	16 000 €	0 €

2.2 LA RÉHABILITATION DU PARC SOCIAL EXISTANT

L'objectif de la CASA est de lutter contre la précarité énergétique et d'améliorer les performances énergétiques des logements les plus énergivores.

Le PLH 2020-2025 fixe un objectif de rénovation de 50 % des logements locatifs sociaux classés en étiquettes énergétiques D, E, F et G.

Conditions d'éligibilité

La demande de financement doit porter sur des bâtiments construits avant 1990. Les logements doivent être agréés et comptabilisés au titre de la loi SRU.

Nature des travaux

Sont éligibles les travaux portant sur les postes suivants :

- Isolation ;
- Étanchéité ;
- Ravèlement de façade consécutif aux travaux d'isolation par l'extérieur ;
- Menuiseries ;
- Équipements techniques de production et régulation pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire ;
- Travaux liés au maintien de l'équilibre des réseaux de chauffage ;
- Installation de système de régulation du chauffage ;
- Installation d'un système de ventilation permettant d'assurer le renouvellement de l'air.

Subvention

Pour les logements étiquetés E, F et G : financement à hauteur de 30 % sur le coût HT des travaux liés à la rénovation énergétique.

Pour les logements étiquetés D : financement à hauteur de 20 % sur le coût HT des travaux liés à la rénovation énergétique.

La subvention est plafonnée à 10 000 € HT par logement.

Il est attendu une participation de chaque organisme au titre de ses fonds propres d'au moins 10 % du prix de revient HT de l'opération. Chaque opération sera étudiée selon

la situation du bailleur, ses capacités d'investissement, son projet de développement, mais aussi selon la qualité du programme et son équilibre financier.

Engagements du bailleur

Le bailleur s'engage à :

- Ne pas augmenter le loyer, hors augmentation annuelle réglementaire ;
- Ne pas vendre le patrimoine rénové dans le cadre d'un plan de mise en vente aux locataires pendant une période de 15 ans.

2.3 FORFAIT RECYCLAGE BÂTI

Le forfait recyclage bâti a vocation à apporter une aide financière aux projets de création de logements locatifs sociaux faisant preuve de sobriété foncière, caractérisés comme suit :

- Opération de transformation d'un bâti existant avec changement de destination (exemple : transformation de bureaux en logements) ;
- Opération de création de logements par surélévation d'un bâti existant (avec alignement du bâti existant).

Ce soutien financier s'applique aux logements locatifs sociaux PLUS et PLAI en pleine propriété comme suit :

	PLUS	PLAI
Forfait recyclage bâti	8 000 €/logement	8 000 €/logement

Dans le cas où le forfait recyclage bâti se cumule avec d'autres forfaits, la subvention totale de la CASA ne dépassera pas 16 000 €/logement.

3 ACCESSION SOCIALE ET ENCADRÉE

En sus des logements PSLA (cf. point PSLA), 2 autres dispositifs d'offres de logements en accession à coût maîtrisé, destinés à des ménages modestes et intermédiaires sont identifiés :

- Le Bail Réel Solidaire (BRS) ;
- L'accession encadrée à la propriété.

La CASA n'octroie pas de subvention pour ces 2 dispositifs mais prévoit les règles d'encadrement ci-après :

PARTIE III CONDITIONS GÉNÉRALES

3.1 ENCADREMENT DU PRIX DE VENTE BRS ET ACCESSION ENCADRÉE

Pour chaque dispositif d'offres de logements en accession à coût maîtrisé, les encadrements du prix de vente sont les suivants :

	BRS	Accession Encadrée
Encadrement du prix de vente moyen maximum TTC/m ² SHAB	3 500 € parking compris	4 200 € parking compris

Pour les logements BRS, la redevance relative au foncier doit être maîtrisée et ne doit pas être supérieure à 1,90€ du m² SHAB.

3.2 LES OPÉRATEURS ÉLIGIBLES

Pour chaque dispositif d'offres de logements en accession à coût maîtrisé, les opérateurs éligibles sont les suivants :

BRS	Accession Encadrée
Les Organismes de Foncier Solidaire (OFS)	Tout opérateur public ou privé

3.3 COMMERCIALISATION

À l'instar du PSLA, une convention de partenariat, avant commercialisation des logements, doit être approuvée en Bureau Communautaire de la CASA entre l'opérateur et la CASA sur la procédure de pré-commercialisation et d'occupation des logements en accession.

Dans le cadre de l'accompagnement des opérateurs à la commercialisation des logements en accession sociale et encadrée, la CASA analyse chaque dossier de candidature et attribue une notation en fonction d'un scoring propre à l'opération.

1 GARANTIE D'EMPRUNT ET DROITS DE RÉSERVATION

Les garanties d'emprunts que la CASA peut octroyer sont les suivantes :

	Garantie d'emprunt	Droit de réservation au profit de la CASA	Bénéficiaires
LLS	100% des prêts PLUS, PLAI et PLS	20% des logements	Bailleurs sociaux
BRS	100% du prêt Gaïa	NC	OFS
PSLA	100% du prêt PSLA	NC	Opérateurs sociaux
LLI	100% du prêt LLI	20%	Opérateurs « publics » ³

2 PROCÉDURE D'INSTRUCTION CHARTE QUALITÉ HABITAT DURABLE

L'élaboration et la mise en œuvre de cette charte s'inscrivent dans le cadre d'une démarche partenariale entre les opérateurs et la CASA. Elle repose sur des engagements partagés.

2.1 AVANT LE DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

Dès la conception du projet, les opérateurs (promoteurs et/ou bailleurs sociaux) devront contacter le Service Projets et Développement de l'Habitat afin de présenter, lors d'une réunion, le projet architectural, le programme envisagé et la manière dont l'opération répond aux enjeux fixés par la charte.

Documents exigés lors de cette réunion (cf. Annexe 1 – Liste des pièces exigées) :

- Descriptif du projet ;
- Plan de situation ;
- Plan de masse ;
- Plan de coupe du terrain et de la construction ;
- Plan des façades et des toitures ;
- Plan des étages ;
- Une représentation de l'aspect extérieur de la construction ;
- Volumétrie permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son contexte immédiat ;

³ Les opérateurs éligibles sont les suivants :

- SA d'HLM définies à l'article L.422-2 du CCH et leurs filiales de logements intermédiaires,
- OPH définis à l'article L.421-1 du CCH,
- SA coopérative de production d'habitations à loyer modéré définies à l'article L.422-3 du CCH,
- SCIC HLM (sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré) définies à l'article L.422-3-2 du CCH,
- SEM de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux définies à l'article L.481-1 du CCH,
- Sociétés mentionnées à l'article L.313-20-1-2° du CCH, dont les statuts contiennent des clauses conformes à des clauses types fixées par décret,
- SAC définies à l'article 423-1-2 du CCH, spécialement agréées pour une activité de production et de gestion de LLI (R.423-85 alinéa 2 du CCH).

- Notices architecturales et environnementales ;
- Planning prévisionnel ;
- Projet de PC ;
- Étude de faisabilité de raccordement à un réseau de chaleur urbain ;
- Bilan financier.

Cette réunion sera l'occasion de déterminer, au regard des éléments transmis à ce stade, les potentiels leviers financiers mobilisables dans le cadre de la charte.

2.2 AU MOMENT DU DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

Dans le cadre de la consultation des services de la CASA par les communes lors de l'instruction des PC, le Service Projets et Développement de l'Habitat s'assurera de la cohérence des informations indiquées dans le dossier de permis de construire conformément aux échanges préalables, et notamment sur la PC17 (typologies des logements, encadrement VEFA, bonus visés...). Les services de la CASA pourront demander aux opérateurs tout document complémentaire pour l'instruction du dossier de financement.

A défaut de la production de ces éléments, le projet sera soutenu au montant minimum et n'aura aucune bonification financière.

2.3 APRÈS L'OBTENTION DU PC ET DE L'AGRÈMENT

Le bailleur social de l'opération, dans le cadre de sa demande de subvention CASA, transmet à l'instructeur le « dossier charte » complet (cf. Annexe 1 – Liste des documents exigés).

Ce dossier comprend :

- Note de présentation (cf. Annexe 2 – Cadrage de la note de présentation) ;
- Référentiel charte (cf. Annexe 3 – Grille d'analyse) ;
- Justificatifs attendus (cf. Annexe 3 – Lignes pièces justificatives de la grille d'analyse) ;

Dès réception du dossier complet, l'instructeur procède à la cotation de l'opération. Celle-ci consiste à comptabiliser les points relatifs aux aspects techniques et qualitatifs du projet au regard des enjeux de la charte et de la grille du référentiel (cf. Annexe 3 – Grille d'analyse) et à déterminer les éventuels montants des subventions prévisionnelles de l'opération.

2.4 À LA LIVRAISON DE L'OPÉRATION

Le bailleur social de l'opération transmet à la CASA la date de livraison du programme immobilier. Le bailleur est tenu d'organiser une visite sur site avant l'entrée dans les lieux des locataires sur site en présence de la Direction Habitat Logement de la CASA. Il est également chargé de fournir les justificatifs pour obtenir la bonification financière.

3 MODALITÉS DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS

Chaque opération fera l'objet d'une convention de subvention qui sera approuvée par le Bureau Communautaire de la CASA.

Il est d'ores et déjà précisé que, dans le cadre de l'octroi des subventions visées au sein de l'article 1.1, le versement s'effectue comme suit :

- **Acompte (6 000 €/Logement) sur présentation :**
 - De la copie de l'attestation notariée ou de l'acte d'acquisition ;
 - De l'ordre de service de démarrage des travaux ;
 - D'un état des dépenses certifié par le Directeur financier ou le Comptable Public ;
 - Du projet de convention APL mis à jour sur le Système d'Information des Aides à la Pierre (SIAP).
- **Solde sur présentation :**

Les opérations qui ont obtenu plus de 9 points recevront le solde de la subvention modulée sur présentation des justificatifs ci-dessous :

 - Du plan de financement définitif de l'opération daté et signé par le représentant légal de l'opérateur de logement social ou son représentant ;
 - Du prix de revient définitif détaillé de l'opération daté et signé par le représentant légal de l'opérateur de logement social ou son représentant ;
 - De la copie de l'acte de vente ou titre de propriété publié ;
 - D'un état récapitulatif définitif détaillé des dépenses par fournisseurs, certifié par le Directeur financier ou le comptable public ;
 - De la déclaration d'achèvement des travaux ou, à défaut, le procès-verbal de réception de fin de travaux ;
 - De l'attestation du label de performance énergétique délivrée par un organisme certificateur ;
 - Du tableau des surfaces habitables et annexes définitives, par logement, certifié par le maître d'œuvre ou un géomètre ;
 - Des justificatifs attendus dans le cadre de la grille critère qualité (cf. annexe 3 colonne justificatifs attendus).

La CASA se réserve le droit de ne pas verser le solde de la subvention si les justificatifs attendus ne sont pas transmis.

Conformément à la convention de subvention conclue entre l'opérateur et la CASA, la CASA se réserve le droit de demander le remboursement total ou partiel de la subvention dans un délai de 5 ans à compter du versement du solde, si les engagements de la charte n'ont pas été respectés ou que le permis de construire n'a pas été mis en œuvre.

ANNEXES

ANNEXE 1

LISTE DES PIÈCES EXIGÉES

Pour tous les dossiers	<ul style="list-style-type: none">• Note de présentation ;• Plan de situation ;• Plan de masse ;• Plan de coupe du terrain et de la construction ;• Plan des façades et des toitures ;• Plan des étages ;• Une représentation de l'aspect extérieur de la construction ;• Volumétrie permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son contexte immédiat ;• Notices architecturales et environnementales ;• Planning prévisionnel ;• Arrêté de PC ;• Etude de faisabilité de raccordement à un réseau de chaleur urbain ;• Bilan financier.
Pour tous les dossiers	<ul style="list-style-type: none">• Grille d'analyse complétée (cf. Annexe 3)• Fournir l'ensemble des justificatifs correspondants aux critères cochés dans la grille.• Constat d'huissier pour les indicateurs

ANNEXE 2

CADRAGE NOTE DE PRÉSENTATION

La note de présentation détaille le programme de l'opération ainsi que ses caractéristiques techniques.

A travers ce document, le maître d'ouvrage met en avant les aspects qualitatifs du projet et justifie les choix opérés en matière d'architecture et de constructibilité au regard des axes stratégiques de la présente charte.

A ce titre, l'opérateur devra apporter des précisions aux points suivants :

- **Présenter les choix de conception réalisés selon une approche bioclimatique** (identifier les qualités intrinsèques du site, implantation du bâti, orientation des pièces, distribution intérieure des logements, groupement des façades...);
- **Mener une réflexion sur l'insertion urbaine du projet** (choix de la forme architecturale, prise en compte des rapports d'échelles avec les avoisinants, prise en compte de l'impact des nuisances urbaines sur la santé et le confort des résidents, réflexions menées autour de l'intégration du RDC notamment pour les projets en milieu urbain...);
- **Mener une réflexion sur le lien entre le volet paysager et celui du bâti** (prise en compte de la distance des végétaux par rapport au bâti, favoriser les ombres portées...);
- **Juger l'opportunité de développer les ENR (énergies renouvelables)** au sein du projet pour la production d'électricité et/ou de chaleur ;
- **Traiter avec attention la question de la 5^e façade** : revêtement et choix des matériaux, accessibilité, récupération eaux de pluies, covisibilité, discrétion des équipements techniques.

ANNEXE 3

GRILLE "CRITÈRES QUALITÉ"

Thème	Sous-thématique	Critères	Justificatif demandé	Précision	Point de l'indicateur			Échelle			
					1 pt	2 pts	3 pts	Logement	Bâtiment	Parcelle	
ARCHITECTURE	A. Surfaces/ Conception	1 Pour chaque typologie, en moyenne, respecter les surfaces minimum (SHAB) suivantes : T1 : 30 m ² T2 : 42 m ² T3 : 62 m ² T4 : 78 m ² T5 : 90 m ²	Plans des logements/ ou de niveaux + Tableau récapitulatif des surfaces moyennes par typologies	La surface habitable (SHAB) « est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; [...] Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre » (article R .111-2).	1			x			
		2 Pour chaque typologie de logement, en moyenne, respecter la proportion minimale que représente le duo séjour-cuisine par rapport à la surface totale du logement (SHAB) : T1 : 80% T2 : 55% T3 : 43% T4 : 35% T5 : 33%	Plans des logements + Tableau récapitulatif des surfaces globales et des pièces à vivre	Ex. : pour un T2 ayant une surface habitable de 42 m ² , la surface du duo séjour-cuisine est d'au moins 23 m ² .		2			x		
		3 Pour chaque T3 et plus, séparer le coin séjour et le coin nuit (distribution séparée)	Plans des logements			2			x		
	B. Espaces extérieurs	4 Surface minimale pour les terrasses/ loggias de 9m ² pour les T2 et 12m ² pour les T3	Plans des logements			2			x		
		5 Profondeur minimale de 2m pour les terrasses/loggias (hors garde-corps) Profondeur minimale de 2,5m pour les terrasses/loggias	Plans des logements Plans des logements	Critères non cumulables	1			x			
	C. Ventilation naturelle	6 Hauteur sous plafond sup ou égal à 2,50 m ²	Plans des logements	La hauteur sous plafond correspond à la distance mesurée entre le sol et le plafond fini. Une HSP plus élevée permet d'améliorer la circulation de l'air au sein du logement et favorise le rafraîchissement des pièces en été.		2			x		
		7 Prévoir des ouvertures dans les pièces humides (SDB et cuisines) à partir du T3	Plans des logements	Ce critère concerne les logements ayant des pièces humides situées en façade. Les fenêtres sont à privilégier pour les SDB. Pour les cuisines il peut s'agir de fenêtres ou de portes-fenêtres. Pour les pièces séjour-cuisine, une ouverture doit être située au niveau de l'espace cuisine.			3		x		
		8 80 % des logements T3 et + sont à minima bi orientés	Plans des logements	Présence d'au moins deux ouvertures sur des façades ayant des orientations différentes. Par rapport aux logements mono orientés la double orientation favorise la ventilation naturelle du logement.	1					x	
		8 80 % des logements T3 et + sont traversants	Plans des logements	Le logement dispose d'au moins deux ouvertures situées sur des façades opposées.		2			x		
		8 80 % des logements bénéficient à minima d'une bi orientation	Plans des logements	Présence d'au moins deux ouvertures sur des façades ayant des orientations différentes. Par rapport aux logements mono orientés la double orientation favorise la ventilation naturelle du logement.			3				x

Thème	Sous-thématique	Critères	Justificatif demandé	Précision	Point de l'indicateur			Échelle				
					1 pt	2 pts	3 pts	Logement	Bâtiment	Parcelle		
ARCHITECTURE	D. Conception architecturale bioclimatique	9	Bbio_max -20%	PC 16 + rapport final BE	L'indicateur Bbio (besoins bioclimatiques) de la RE 2020 (seuil 2022) évalue les besoins de chaud, de froid (que le bâtiment soit climatisé ou non) et d'éclairage du bâtiment, indépendamment des systèmes de production d'énergie.	1				x		
			Bbio_max -30%				2				x	
			Bbio_max - 40%					3			x	
	E. Confort d'été	10	Mise en place de dispositifs passifs visant à améliorer le confort d'été	Note explicative	Ex. : casquettes solaires, protections solaires mobiles sur les menuiseries, qualité du vitrage, couleurs claires sur les façades et la toiture...	1				x		
	F. Toiture	11	Prévoir une mixité des usages (production d'énergie, accessibilité à tous, jardins partagés, agriculture urbaine...)	Plan de la toiture et note explicative				3		x		
PAYSAGE	G. Imperméabilisation des sols	12	Prévoir un revêtement de parking extérieur perméable	Plan paysager	Le revêtement choisi doit permettre l'infiltration des eaux de pluie dans les sols.	1					x	
		13	Aménager des espaces verts en pleine terre: + 15 % par rapport à la règle du PLU	Plan Paysager et note explicative	La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel (8 fonctions définies par l'Ademe). Le sol de pleine terre n'a pas forcément d'équivalent en milieu naturel. (Cerema)				3		x	
	H. Espaces végétalisés	14	Aménager une zone de compostage au sein de la copropriété et un dispositif de sensibilisation auprès des habitants	Plan Paysager et note explicative	Le compostage diminue jusqu'à 30% la quantité de déchets ménagers, ce qui contribue à la réduction de la production de gaz à effet de serre. Il agit comme un engrais naturel, améliorant la santé et la fertilité du sol sans coûts supplémentaires. En diminuant la quantité de déchets, le compostage réduit également les frais de traitement des déchets pour les collectivités.		2				x	
		15	Participation du paysage à l'adaptation climatique (aménager un îlot de fraîcheur arboré...) en lien avec le guide « Palettes végétales » de la CASA pour la diversité paysagère de la CASA	Plan de masse et note explicative	La présence d'arbres et de végétaux permet de créer de la fraîcheur via l'évapotranspiration, l'ombrage portée sur les bâtiments et minimise les écarts de température au sol. Identifier l'îlot de fraîcheur sur le plan de masse.	1						x
	L. Biodiversité	16	Prévoir un/des dispositif(s) dédié(s) à la préservation des espèces déjà présentes sur site (oiseaux, abeilles, insectes...)	Note explicative et constat Huissier de justice		1						x
	RESSOURCES	J. Gestion de l'eau	17	Prévoir un système de réemploi des eaux pluviales	Note explicative et constat Huissier de justice	Les EP peuvent être réutilisées pour l'arrosage des espaces verts.		2				
18			Intégrer un système de traitement pour la réutilisation des eaux grises	Note explicative et constat Huissier de justice	Les eaux grises (ou eaux ménagères) brutes sont des eaux issues des douches, des baignoires, des lavabos, des lave-linge, des éviers et des lave-vaisselle. Les EG traitées peuvent être réutilisées pour l'arrosage des espaces verts.				3			x
K. Matériaux		19	Utiliser des matériaux de construction issus des filières locales	Note explicative	Exemple de filières locales PACA : bois, chanvre, paille de lavande, ouate de cellulose... (cf. annuaire des matériaux biosourcés et géosourcés en PACA (Envirobotbdm) : https://www.enviroboite.net/annuaire-des-materiaux-biosources-et-geosources-en-provence-alpes-cote-d-azur)		2					x
		20	Utiliser des matériaux issus du réemploi	Note explicative	https://www.reseau-precipreci.org/initiative/h/etude-d-opportunit-e-pour-le-developpement-des-fili-eres-de-mat-eriaux-eco-durables-dans-le-secteur-du-btp-en-region-paca.html		2					x
		21	Label bâtiment biosourcés - Niveau 1 Label bâtiment biosourcés - Niveau 2 ou 3	Label	Cf. décret n° 2012-518 du 19 avril 2012 relatif au label Bâtiment biosourcé et l'arrêté d'application du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label Bâtiment biosourcé.		2				x	
L. Démolitions et rénovations		22	Mettre en œuvre une démarche de valorisation des terres dans d'autres filières	Note explicative	Ex. : valorisation des terres excavées dans la filière agricole.				3			x

Thème	Sous-thématique	Critères	Justificatif demandé	Précision	Point de l'indicateur			Échelle					
					1 pt	2 pts	3 pts	Logement	Bâtiment	Parcelle			
ÉNERGIE	M. Impact carbone	23	Seuils 2025 Ic construction et Ic énergie pour les PC déposés avant 2025	PC 22 + Etude finale BE	L'indicateur Ic construction de la RE 2020 évalue via la méthode d'analyse du cycle de vie les émissions de GES des produits de construction et équipements et leur mise en œuvre. L'indicateur Ic énergie de la RE 2020 évalue via la méthode d'analyse du cycle de vie les émissions de GES des énergies consommées pendant le fonctionnement du bâtiment, soit 50 ans.	1							
			Seuils 2028 Ic construction et Ic énergie				2				x	x	
			Seuil 2031 Ic construction					3					
	N. Maîtrise de la consommation énergétique	24	RE 2020 Cep_max -20% et Cepnr_max-10%	PC 22 + DPE	L'indicateur Cep de la RE 2020 évalue les consommations d'énergie non renouvelable nécessaire au chauffage, refroidissement, ECS, éclairage, ventilation et auxiliaires, éclairage et/ou ventilation des parkings, éclairage des circulations en collectif et électricité ascenseurs. L'indicateur Cepnr de la RE 2020 représente les consommations d'énergie primaire non renouvelable sur les mêmes usages que le Cep.	1				x			
			RE 2020 Cep_max -20% et Cepnr_max-20%				2				x		
			RE 2020 Cep_max -30% et Cepnr_max-30%					3					
	O. Développement des ENR	25	Intégrer un système de production de chaleur (solaire thermique) avec, à minima, 30% d'autoconsommation	Note explicative et constat Huissier de justice		1				x			
			26			Intégrer des panneaux photovoltaïques (revente ou autoconsommation minimum de 30%)		2				x	
			27			Intégrer un système de raccordement géothermique			3			x	
LIEN SOCIAL	P. Adaptabilité	28	5% des logements adaptés UFR	Plans + note technique	Usager en Fauteuil Roulant			3	x				
	Q. Gestion des espaces communs et des services partagés	29	Mettre à disposition des résidents des espaces communs et des services partagés (buanderie, cuisine, atelier de bricolage, jardin partagé, espace bien-être...)	Plans avec localisation des espaces communs			2			x			



agglo-sophiaantipolis.fr

