

Axe rééquilibrage territorial

Fiche action n°3.4 Développer une offre en logements adaptés aux ressources et aux besoins

Problématique spécifique à cette action

La question du logement-en particulier des besoins en logement social dans le Pays de Saint-Brieuc, recouvre des réalités multiples et **recoupe des enjeux de plusieurs niveaux** :

- De façon générale, la nécessité de penser l'effort de réhabilitation du logement **en prenant en compte des besoins spécifiques du territoire, liés à des « publics-cibles »**, en particulier les jeunes et les personnes âgées.

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint Brieuc, les PLH des EPCI membres-notamment celui de Saint-Brieuc agglomération et de Lamballe Communauté, mettent en avant les besoins de ces populations.

- De façon plus précise, **l'offre en matière de logement locatif social** (9,4 % de l'offre globale) est fortement concentrée sur l'Agglomération de Saint-Brieuc (82 % du parc HLM du pays) et plus particulièrement sur la ville-centre. Dans sa partie la plus ancienne, ce parc ne correspond souvent pas à la demande existante. De plus (et cette constatation recoupe la question de la rénovation thermique), 24 % des logements du parc social dans le ressort géographique de Saint-Brieuc Agglomération ont des DPE énergie en classe E, F ou G (source : PLH de Saint-Brieuc agglomération).
- **La rénovation thermique** est, de fait, un enjeu qui recoupe à la fois les problématiques d'adaptation de l'offre et de lutte contre la précarité énergétique. Le pays de Saint-Brieuc compte plus de 80 000 logements, représentant plus de la moitié des consommations d'énergie primaire du territoire.

Ainsi, la rénovation thermique des logements est l'enjeu majeur de la transition énergétique, et fait d'ailleurs l'objet d'une stratégie nationale : le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH). Pour tenir les objectifs de la France en termes de maîtrise de l'énergie, ce sont 500 à 750 000 logements qui doivent être rénovés chaque année à l'horizon 2020, soit, au prorata de la population, environ 300 logements sociaux par an sur le Pays de Saint-Brieuc.

- **L'acquisition amélioration** contribue par ailleurs à l'objectif de sauvegarde du patrimoine bâti, et à revitaliser les centralités sur les territoires ruraux, et de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle des territoires.
- L'action **démolition / reconstruction de logements** en centralité est directement rattachée aux enjeux de l'axe rééquilibrage territorial. L'enjeu fort est la reconstruction de la ville sur elle-même par la recomposition et la reconfiguration de quartiers. Il s'agit de vastes programmes d'aménagement associant la démolition du parc public ancien et la reconstruction d'un ensemble mixte de logements sociaux, de services à la population, d'aménagement des espaces publics extérieurs. Ce renouvellement urbain ne pourra se faire sans une attention particulière portée sur l'appropriation actuelle et future des lieux par les habitants.
 - **L'opération de démolition** doit faire l'objet d'un bilan préalable par le maître d'ouvrage conduisant à l'opération de démolition, sur un périmètre restreint aux îlots concernés par la démolition et devenant cessibles du fait de la démolition.

Il s'agit donc d'une démolition née d'un projet urbain global concernant la requalification d'un quartier composite d'habitat social en voie de dégradation.

- Le **projet de reconstruction urbaine** doit être cohérent avec le programme local de l'habitat (PLH) lorsqu'il existe, et dans tous les cas s'appuyer sur l'analyse du marché local de l'habitat public et privé.

Afin d'éviter la dispersion des crédits, il convient de s'attacher aux actions qui permettront de répondre à des demandes spécifiques.

Ainsi, cette fiche a pour vocation d'intervenir sur le développement d'une offre de logements accessibles adaptés aux ressources et aux besoins.

Plus spécifiquement, l'intervention se fera sur :

- Les opérations à destination des plus bas revenus (niveau loyer PLAi)
- Le soutien aux logements accessibles à tous (et notamment aux personnes à mobilité réduite et personnes âgées)
- Les opérations à destination du public jeune et de ses besoins spécifiques (ex : résidence habitat jeune, résidences jeunes actifs...)

Ceci ne doit pas conduire à exclure les opérations menées dans les quartiers prioritaires, qui ont au contraire toute leur place dans le cadre de la présente fiche-action. Le Comité unique de programmation s'attachera à retravailler, avec le maître d'ouvrage, les plans de financements de façon à mieux cerner les éléments opératoires.

Type de projets éligibles

Rénovation énergétique

- Rénovation énergétique des logements sociaux

Acquisition amélioration

- Dispositifs d'animation et d'accompagnement pour susciter les travaux de rénovation auprès de ces maîtres d'ouvrage
- Acquisition et amélioration de logements sociaux

Démolition/reconstruction/Rénovation urbaine

- Projets de démolition/reconstruction dans les quartiers prioritaires au sens de la politique de la ville

Construction

- Construction de logements des jeunes

Actions d'accompagnement de la Construction / Extension/ Acquisition amélioration de logement Habitat groupé / Habitat partagé (habitat social)

Type de bénéficiaires

Sont éligibles les bénéficiaires tels que :

- collectivités territoriales et leurs groupements
- bailleurs sociaux publics et privés
- établissements publics
- GIP
- associations
- sociétés d'économie mixte

Concernant les projets de fonctionnement, seuls sont éligibles les collectivités et leurs groupements, ainsi que les associations.

Dépenses éligibles

- Acquisitions de logements sociaux ou acquisitions foncières dédiées à la réalisation d'un projet précisément déterminé.
- Audits énergétiques
- Travaux
- Frais d'étude et de maîtrise d'œuvre associés
- Actions de sensibilisation et d'accompagnement des maîtres d'ouvrage
- Action d'information et de sensibilisation des utilisateurs des bâtiments avant et après travaux
- Suivi de consommation après travaux
- Honoraires
- Aménagements des espaces extérieurs (Voirie et réseaux divers)

Dépenses non éligibles

- Les dépenses d'entretien des logements sociaux et bâtiments publics
- Les travaux réalisés en régie
- Travaux relatifs à l'entretien courant (tapisserie, moquette, peinture)
- Frais de dépollution
- Mise en sécurité avant la dépollution
- Désamiantage

Conditions d'intervention de la Région

Réhabilitation de logements sociaux

- les logements sociaux soient agréés,
- le projet permette un gain énergétique minimal de 40% après travaux (Consommation Energétique Primaire – CEP),
- le projet fasse l'objet d'un gain d'isolation (UBAT) minimal de 30% par rapport à l'état initial du bâti ou, à défaut, présente un niveau d'isolation d'un écart de 10% maximum avec l'isolation de référence du bâtiment (UBATref),
- la maîtrise des dépenses des locataires soit assurée,
- les loyers soient de niveau de loyer équivalent Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) ou Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI).

Acquisition-amélioration d'un bâtiment en vue de créer des logements sociaux et logements des jeunes

- Les logements sociaux soient agréés,
- Les loyers soient de niveau de loyer équivalent Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) ou Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI),
- Le projet intègre des travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, définis à partir d'une étude thermique,
- Le projet fasse l'objet d'un gain d'isolation (UBAT) minimal de 30% par rapport à l'état initial du bâti ou, à défaut, présente un niveau d'isolation d'un écart de 10% maximum avec l'isolation de référence du bâtiment (UBATref),
- Pour les logements des jeunes, que le projet fasse écho à une étude de besoins ou d'un PLH détaillant les besoins en logement des jeunes sur le territoire.

Démolition-reconstruction, construction de logements sociaux et logements des jeunes en centre-ville

- Le projet soit situé :
 - en dent creuse dans un centre bourg / centre ville,
 - ou s'intègre dans une démarche de renouvellement urbain
 - ou vienne répondre à une opération de déconstruction ayant eu lieu dans un quartier politique de la ville,
- Les éventuelles démolitions concernent des bâtiments n'ayant pas d'intérêt patrimonial,
- Les logements sociaux construits sont agréés,
- les loyers soient de niveau de loyer équivalent Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) ou Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI),
- Le projet examiné en comité unique de programmation ne porte pas que sur les acquisitions foncières et immobilières, ainsi que les dépenses de dépollution et déconstruction mais bien sur un projet de construction de logements identifié et défini, conforme aux orientations régionales. Si la demande de subvention ne porte que sur les dépenses préalables (acquisition / remise en état du terrain ou bâtiment), une garantie sur la réalisation effective du projet sera alors demandée,
- Pour les logements des jeunes, que le projet fasse écho à une étude de besoins ou d'un PLH détaillant les besoins en logement des jeunes sur le territoire

Pour les autres projets, les conditions seront précisées lors de l'analyse des fiches projets.

Modalités de financement	
Autofinancement minimum	20 % (ou 30 % selon le taux d'autofinancement minimum légal en vigueur) ¹
Plancher de subvention régionale (en € et en %)	<p><u>Rénovation et acquisition/amélioration de logements sociaux</u> 5 000 €² et 10 % si dépense subventionnable < 1M€ 50 000 € si dépense subventionnable ≥ 1M€</p> <p><u>Autres projets</u> 5 000 €² et 10 % si dépense subventionnable < 1M€ 100 000 € si dépense subventionnable ≥ 1M€</p>
Plafond de subvention régionale (en € et en %)	50 % de subvention régionale totale
Complément d'informations	Conditions pouvant être ajustées à la marge par le comité unique de programmation, dans le respect des modalités définies par la Région dans la présente convention.
<p>Indicateurs de réalisation <i>Ils mesurent la réalisation concrète de la fiche action (indicateurs donnant lieu à des valeurs chiffrées, avec définition de valeurs cibles). Pour les types d'actions mobilisant par ailleurs les fonds européens, ces indicateurs sont conçus de façon à alimenter les indicateurs prévus dans le PO Feder/Fse, le PDR Feader et le PO Feamp. Ces indicateurs peuvent être ajustés par le comité unique de programmation, dans le respect des modalités définies par la Région.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Part représentée au sein du parc global de résidences principales • Efficacité énergétique des logements mesurée • Mesure des économies de charges énergétiques réalisées suite à la rénovation thermique • Nombre de logements et bâtiments concernés. • Mesure du gain énergétique et du gain d'isolation selon 3 catégories <ul style="list-style-type: none"> ○ Réhabilitation du parc social électrique très énergivore F et G ○ Réhabilitation du parc social tout mode de chauffage ○ Réhabilitation BBC du parc social tout mode de chauffage 	

¹ sauf exceptions prévues dans les modalités d'intervention de la présente convention.

² Plancher ramené à 2 000 € pour les associations