

## Priorité de développement n° 2 : Attractiv'Trégor, pour un territoire vivant

### Fiche action n° 2.3 : Développer les politiques de logement et de l'habitat

#### Problématique spécifique à cette action

L'offre de logements est un élément essentiel de l'attractivité du territoire. Cette offre de logements doit être à la fois qualitative (qualité environnementale, thermique, proximité des services, ...) et diversifiée (logements sociaux sur tout le territoire, logements des jeunes, développement de l'habitat intergénérationnel, ...).

Garantir un parc de logements sociaux de qualité, respectueux des personnes et de l'environnement, est un enjeu majeur et passe en particulier par la requalification urbaine et par la rénovation thermique des logements sociaux. Maintenir une offre de logements attractive et adaptée sur tout le territoire est également primordial. Il s'agira notamment de soutenir des opérations d'acquisition-amélioration de logements sociaux en centralité.

Enfin, l'évolution de la société et des modes d'habiter nécessitent de développer, étudier, expérimenter de nouvelles formes d'habitat : logements adaptés aux évolutions des structures familiales (monoparentalité), habitat intergénérationnel, ...

#### Type de projets éligibles

- Opérations de requalification urbaine
- Rénovation thermique de l'habitat social
- Acquisition-amélioration de logements sociaux en centralité dont acquisition de bâti
- Développement d'une offre nouvelle de logements pour les jeunes
- Études et expérimentations sur de nouvelles formes d'habitat et d'habiter (domotique, habitat intergénérationnel, ...)
- Actions/outils de sensibilisation et de communication (habitat intergénérationnel, santé-environnement...)

#### 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

- Études (opportunité, faisabilité, pré-opérationnelles, ...)
- Études et honoraires
- Travaux
- Équipements et matériels
- Outils/opérations de sensibilisation et de communication
- Animation d'opérations pilotes (actions ponctuelles ou aide au démarrage sur 3 ans maximum)

#### Dépenses non éligibles

- Fonctionnement courant des structures

## **Conditions spécifiques d'intervention de la Région**

L'aide régionale pourra être attribuée sous réserve que :

### **Requalification de friches urbaines et industrielles**

- Le projet examiné en comité unique de programmation ne porte pas que sur les acquisitions foncières et immobilières et/ou les dépenses de dépollution et déconstruction mais bien sur un projet d'investissement global identifié et défini, conforme aux orientations de la Région. 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,
- la requalification n'ait pas pour objet la création de locaux commerciaux (en dehors des derniers commerces en milieu rural et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville).

### **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
- 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 <sup>1</sup>
Critères impératifs	Obligation de respecter un modèle de plan de financement spécifique fourni par le Comité Unique de Programmation Partenariat avec la collectivité concernée Intégration d'une clause d'insertion sociale dans les marchés (modalités à définir par le Comité Unique de Programmation)
Taux de subvention	Sans bonification : 5 % des dépenses éligibles à la programmation Avec bonification : 7,5 % des dépenses éligibles à la programmation Le Comité Unique de Programmation se réserve la possibilité de définir un plafond le cas échéant
Critères de bonification <i>Un critère satisfait donne lieu à bonification</i>	Maîtrise d'ouvrage communale Utilisation d'une énergie renouvelables Évaluation des attentes des habitants en amont du projet Intégration dans un projet global de la commune
Plancher de subvention régionale (en € et en %)	5 000 € <sup>2</sup> et 10 % si dépense subventionnable < 1M€ 100 000 € si dépense subventionnable ≥ 1M€
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.  Certains projets répondant aux objectifs de cette fiche-action pourraient s'inscrire dans le cadre de dispositifs sectoriels. Ces financements sectoriels devront être privilégiés. Dans certains cas (opérations particulièrement innovantes, opérations très structurantes), l'abondement de ces crédits sectoriels par des crédits régionaux territoriaux pourrait être envisagé (dans le respect des modalités de financement prévues par le Contrat de partenariat).

### Indicateurs de réalisation

*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.*

- Nombre d'opérations d'investissement accompagnées (par type d'opération) : nombre de logements créés, nombre de logements rénovés
- Nombre de ménages dont le logement obtient un meilleur classement en matière de consommation énergétique
- Nombre d'actions d'animation, de sensibilisation accompagnées – Nombre de participants
- Nombre d'outils de sensibilisation, de communication, de promotion créés – Fréquentation, diffusion
- Nombre d'études et d'expérimentations réalisées

<sup>1</sup> sauf exceptions prévues dans les modalités d'intervention de la présente convention.

**Modalités de financement complémentaires, adoptées le 23 février 2018 et modifiées le 24 mai 2018 par le Comité Unique de Programmation :**

<b>Pour les projets d'acquisition-amélioration de logements sociaux</b>	
<b>Financement « Contrat de Partenariat » mobilisable</b>	<b>Convention pour le soutien régional aux priorités de développement</b> (fiche-action 2.3. Développer les politiques de logement et de l'habitat).
<b>Critères impératifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Respect du cadre d'éligibilité de la Convention pour le soutien régional aux priorités de développement.</b></li> <li>• Critères supplémentaires fixés par le Comité Unique de Programmation :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de <b>respecter un modèle de plan de financement</b> spécifique* ;</li> <li>- <b>Partenariat avec la collectivité concernée</b> ;</li> <li>- <b>Insertion sociale dans les marchés publics</b> (respect des recommandations émises par le facilitateur).</li> </ul> </li> </ul>
<b>Modalités de financement</b>	<p><b>Plancher de subvention régionale à 5 000 € et 10% si dépense subventionnable inférieure à 1 M€. 100 000 € si dépense subventionnable supérieure ou égale à 1 M€.</b></p> <p>Bonification : +2,5% (cf. ci-dessous).</p> <p>Le comité se réserve la possibilité de définir un plafond le cas échéant.</p>
<b>Critères pouvant donner lieu à bonification</b> 1 critère satisfait donne lieu à bonification	<input type="checkbox"/> <b>Maîtrise d'ouvrage communale</b> ; <input type="checkbox"/> Utilisation d'une <b>énergie renouvelable</b> ; <input type="checkbox"/> Évaluation des <b>attentes des habitants en amont du projet</b> ; <input type="checkbox"/> Intégration dans un <b>projet global de la commune</b> .
<b>Autres critères qualitatifs</b>	Application de la grille de questionnement proposée par la Région pour la qualité des projets et leur durabilité.

**\*Modèle de plan de financement :**

Dépenses éligibles HT		Recettes			
Nature	Montant HT	Nature		Montant	Taux
		<b>Autofinancement</b>	Emprunt		
			Fonds propres		
		<b>Subventions</b>	Contrat de Partenariat (crédits Région ou ITI Feder)		
			Etat		
			Commune		
			LTC		
			Autre : .....		
<b>TOTAL HT :</b>		<b>TOTAL :</b>			