

Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

COMMISSION

**AMENAGEMENT ET
DEVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
ET DU MASSIF,
FONCIER, HABITAT
ET LOGEMENT**

AP - Habitat - Urbanisme - Rapports n°33 et 34



PROPOSITION

ASSEMBLEE PLENIERE

12 DECEMBRE 2014

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL REGIONAL

HABITAT - URBANISME

Politique régionale de soutien au logement et à l'habitat
Modification des dispositifs du cadre d'intervention régional

3
3

H
A
B
I
T
A
T

-
U
R
B
A
N
I
S
M
E

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération n°10-1550 en date du 10 décembre 2010, le Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur a fixé son cadre d'intervention sur l'habitat et le logement et mis en place le programme Réhabilitation Habitat Energie Amélioration (RHEA).

Aujourd'hui, la crise économique, sociale et écologique qui sévit toujours dans notre pays a accentué la précarité et l'exclusion, rendant toujours plus prégnante la question de l'accès au logement.

Devant les besoins en logement, notre région est plus que jamais face à un véritable impératif social qui menace notre pacte républicain.

Il s'agit à la fois de répondre aux besoins immédiats, mais aussi à ceux qui n'ont pas été satisfaits lors des décennies précédentes.

C'est la raison pour laquelle la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite de Solidarité et de Renouvellement Urbain, impose dès 2014 la réalisation de plus de 48 000 logements locatifs sociaux sur 3 ans.

Cette situation est principalement la conséquence d'une sous-production chronique de logements dans notre région. La production moyenne, inférieure à 5 logements par an pour 1000 habitants, s'établit en dessous du niveau national, alors que la croissance de l'emploi et de la population est nettement plus rapide que la moyenne nationale.

En sus, le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement est accentué par la quasi absence de politiques volontaristes de maîtrise de l'urbanisation qui se sont traduites par une dispersion urbaine sans précédent en dehors des agglomérations, exacerbant les conflits d'usage du sol et accentuant les phénomènes de ségrégation.

Selon les scénarios envisagés, entre 20 000 et 24 300 nouveaux ménages chercheront à se loger chaque année dans les 10 prochaines années (cf Charte pour le logement et la mobilisation du foncier en Provence-Alpes-Côte d'Azur).

Cette hausse résulte principalement de l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, mais aussi du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de cohabitation.

Les personnes seules seront aussi nombreuses que les familles en 2030 et les ménages seront plus âgés qu'aujourd'hui. Pour répondre à ces évolutions, renouveler le parc existant, il faudra construire en Provence-Alpes-Côte d'Azur entre 30 600 et 36 400 logements chaque année.

Le logement étant le premier poste de dépense des ménages, l'inquiétude des habitants de notre région pour avoir un toit pérenne et décent s'amplifie chaque jour davantage. Le niveau de prix atteint sur les marchés foncier et immobilier s'est déconnecté du revenu des habitants. Cette distorsion des prix est d'autant plus marquante que les $\frac{3}{4}$ des ménages sont éligibles au logement social, alors que la part du logement social représente à peine 12% du parc de logements.

Or, la Région considère le logement comme un bien premier. Il est au carrefour de dynamiques économiques et sociales, et conditionne les questions de santé, d'emploi, d'éducation et de formation.

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur entend, aux côtés de l'Etat, des autres collectivités locales et EPCI, des organismes de logements sociaux et des associations compétentes, réaffirmer toujours plus fortement son intervention, jouer un rôle moteur dans ce domaine.

Devant ce diagnostic et pour répondre aux difficultés et aux manques identifiés sur le territoire régional, la Région, l'Etat et les partenaires du logement ont adopté une stratégie régionale pour le logement et le foncier qui a abouti à l'adoption d'une charte adaptée à la réalité des territoires et à leurs évolutions lors du Comité régional de l'habitat du 3 juillet 2014.

Le constat fait de la difficulté de sortir des opérations complexes incluant la production de logements locatifs sociaux a conduit l'Etat et la Région à mettre en place des dispositifs d'accompagnement pour faciliter la sortie des opérations, mais aussi à construire des partenariats notamment avec les nouvelles agglomérations (et métropoles), à faciliter les gouvernances et à mobiliser les moyens de tous en faveur du logement de façon coordonnée.

Outre la gouvernance, la Région entend aujourd'hui prendre acte des différentes évaluations de ses dispositifs « Habitat » depuis 2010 et les adapter, les mettre en cohérence avec les contraintes actuelles.

Elle réaffirme à travers un cadre d'intervention sur l'habitat et le logement modifié ses propres enjeux dans le domaine.

Ces enjeux sur l'habitat et le logement sont déclinés en plusieurs objectifs qui feront l'objet d'un mode de contractualisation adapté avec les acteurs régionaux de l'Habitat et du Logement :

1 - Soutien à l'ingénierie et aux études permettant la définition et la mise en œuvre de politiques de planification et de programmation locales de l'habitat ;

2 - Soutien à la réhabilitation énergétique et au cadre de vie du parc public de logements sociaux (plan RHEA HLM) ;

La Région réaffirme à travers ce nouveau cadre d'intervention ses priorités renforcées sur la réhabilitation énergétique du patrimoine régional de logement, par le dispositif d'amélioration de la performance énergétique du parc public de logements sociaux et du parc de logement social dit « privé ». Les nouvelles modalités opérationnelles et les nouveaux critères des aides régionales seront déclinés dans un cadre d'intervention spécifique qui retient les orientations et les principes d'actions qui ont structuré l'action de la Région, entre 2011 et 2014.

Avec le programme RHEA 2 HLM, la Région participe au financement de prestations de Service d'intérêt Economique Général fixées par l'Etat, tel que défini aux articles L301-1 et L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et conformément aux dispositions de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011.

3 - Soutien aux projets d'opérations de rénovation urbaine dans le cadre des futurs contrats de ville - auxquels la Région entend s'associer sous condition d'une analyse précise de la programmation opérationnelle de chaque PRU - visant notamment à augmenter la diversité de l'habitat, favoriser la mixité fonctionnelle, renforcer l'ouverture des quartiers et la mobilité douce des habitants, contribuer à la transition écologique et énergétique, réaliser des aménagements et équipements sociaux de qualité ;

4 - Soutien régional à la réhabilitation du parc privé visant notamment à la requalification de l'habitat en centre ancien en agissant sur le « parc social privé » de fait ;

5 - Soutien régional pour le logement des publics en difficulté visant notamment à permettre à ces publics d'accéder ou de se maintenir dans un logement décent et adapté ;

6 - Soutien régional à l'innovation et à l'habitat participatif social visant à innover dans le domaine des politiques en direction des publics en difficulté de logement (accueil, hébergement, habitat, logement) reposant sur une approche et des réponses nouvelles, globales, pluridisciplinaires.

Le dispositif décliné ici est donc un ajustement du cadre d'intervention voté en décembre 2010 et réaffirme les grands enjeux de politique du logement tout en adaptant les objectifs et les moyens à l'évolution des pratiques et des exigences publiques notamment sur les questions sociales et énergétiques.

En conséquence, je vous propose d'adopter la délibération suivante :

PROPOSITION DE DELIBERATION

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L365-1, L411-2 R323-1, L 303-1, R 327-1, L 321-1, R331-14, L 365-1, L 365-2, L365-3 et L 365-4 du Code de la construction et de l'habitation ;

VU l'article 2.2 alinéa j de la directive 2006 / 123 / CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur lorsqu'elles visent notamment à exercer des activités de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ;

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

VU la délibération n°10-1550 du 10 décembre 2010 du Conseil régional approuvant le dispositif régional de soutien à la réhabilitation énergétique et au cadre de vie du parc public de logements sociaux – Plan « RHEA HLM » ;

VU la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général ;

VU la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

VU la délibération n°13-1244 du 25 octobre 2013 du Conseil régional relative aux orientations stratégiques régionales de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation des Entreprises ;

VU la délibération n°13-1245 du 25 octobre 2013 du Conseil régional relative à la Stratégie Régionale d'Innovation ;

VU la délibération n° 13-1573 du 13 décembre 2013 du Conseil régional relative à l'IRIS sectoriel : IRIS Réhabilitation Durable ;

VU la délibération n°14-973 du 17 octobre 2014 du Conseil régional approuvant la charte régionale d'engagement pour le logement et de mobilisation du foncier en Provence Alpes Côte d'Azur ;

VU l'avis de la commission "Aménagement et développement des territoires et du massif, foncier, habitat et logement" réunie le 4 décembre 2014 ;

Le Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur réuni le 12 décembre 2014.

CONSIDERANT

- que par délibération n°10-1550 en date du 10 décembre 2010 le Conseil régional, a fixé son cadre d'intervention de la Région sur l'habitat et le logement et mis en place le programme Réhabilitation Habitat Energie Amélioration (RHEA) ;

- qu'aujourd'hui, la crise économique, sociale et écologique sévit toujours dans notre pays, accentuant la précarité et l'exclusion ;

- que la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est plus que jamais face à un véritable impératif social qui menace notre pacte républicain ;

- que la Région entend réaffirmer toujours plus fortement son intervention en faveur du logement qui est un bien premier, au carrefour de l'économique et du social, conditionnant les questions de santé, d'emploi, d'éducation et de formation ;

- que devant ce diagnostic et pour répondre aux difficultés et aux manques identifiés sur le territoire régional, la Région, l'Etat et les partenaires du logement ont adopté une stratégie régionale pour le logement et le foncier qui a abouti à l'adoption d'une charte adaptée à la réalité des territoires et à leurs évolutions lors du Comité Régional de l'habitat du 3 juillet 2014 ;

- qu'outre la gouvernance, la Région entend aujourd'hui prendre acte des différentes évaluations de ses dispositifs « Habitat » depuis 2010 et les adapter, les mettre en cohérence avec les contraintes actuelles ;

- que ces évaluations ont établi que le dispositif en vigueur depuis 2010 a déjà permis la réhabilitation thermique de 23 000 logements ce qui a favorisé une plus grande maîtrise des charges énergétiques pour les ménages malgré la hausse des coûts de l'énergie ;

- que ces enjeux sur l'habitat et le logement sont déclinés en plusieurs objectifs qui feront l'objet d'un mode de contractualisation adapté avec les acteurs régionaux de l'Habitat et du logement ;

- que la Région réaffirme à travers ce nouveau cadre d'intervention ses priorités renforcées sur la réhabilitation énergétique du patrimoine régional de logement, à travers le dispositif d'amélioration de la performance énergétique du parc public de logements sociaux et du parc de logement social dit « privé » ;

- que les nouvelles modalités opérationnelles et les nouveaux critères des aides régionales sont déclinés dans un cadre d'intervention spécifique qui retient des orientations et des principes d'actions qui ont structuré l'action de la Région, entre 2011 et 2014 ;

- qu'avec le programme RHEA 2 HLM , la Région participe au financement de prestations de Service d'intérêt Economique Général définies par l'Etat, tel que défini aux articles L 301-1 et L 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et conformément aux dispositions de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011 ;

DECIDE

- de rapporter la délibération n° 04-119 du 17 décembre 2004 du Conseil régional approuvant la stratégie régionale en matière de planification urbaine de foncier et d'habitat ;

- de rapporter la délibération n° 05-127 du 24 juin 2005 du Conseil régional approuvant le dispositif d'intervention en matière de planification urbaine de foncier et d'habitat ;

- de rapporter la délibération n° 10-1550 du 10 décembre 2010 du Conseil régional approuvant le dispositif régional de soutien à la réhabilitation énergétique et au cadre de vie du parc public de logements sociaux – Plan « RHEA HLM » ;

- d'approuver le nouveau cadre d'intervention régionale en faveur de l'habitat et du logement dont un exemplaire est annexé à la présente délibération ;

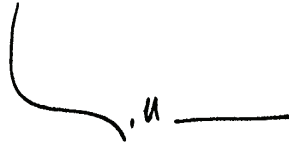
- d'adopter les modalités d'application de ce cadre d'intervention décrites dans les documents annexés à la présente délibération relatifs aux dispositifs suivants :

- Soutien régional aux études de programmation de l'habitat ;
- Soutien régional à la réhabilitation énergétique et au cadre de vie du parc public de logements sociaux (plan RHEA HLM 2) ;
- Soutien régional aux projets de rénovation urbaine ;
- Soutien régional à la réhabilitation du parc privé ;
- Soutien régional pour le logement des publics en difficulté ;
- Soutien régional à l'innovation et à l'habitat participatif social ;
- Soutien régional aux projets en maîtrise d'ouvrage publique favorisant la solidarité urbaine ;

- de lancer la mise en œuvre de ce cadre d'intervention avec les acteurs de l'habitat et du logement et dans le respect du droit communautaires des aides d'Etat pour le programme RHEA HLM ;

- d'appliquer ces dispositions relevant du cadre d'intervention en faveur de l'habitat et du logement pour les dossiers déposés à compter de la date de cette délibération.

Le Président,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a horizontal line and a small flourish.

Michel VAUZELLE

Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Assemblée plénière
du Conseil régional du 12 décembre 2014**

**Evolution du cadre d'intervention
régional sur l'habitat et le logement**

**Mise en place du programme RHEA 2
Région Habitat Energie Amélioration 2**

SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE I

Soutien régional aux études de programmation de l'habitat

CHAPITRE II

Soutien régional à la réhabilitation énergétique et au cadre de vie du parc public de logements sociaux – plan « RHEA hlm » 2

CHAPITRE III

Soutien régional aux projets de rénovation urbaine

CHAPITRE IV

Soutien régional à la réhabilitation du parc privé

CHAPITRE V

Soutien régional pour le logement des publics en difficulté

CHAPITRE VI

Soutien régional à l'innovation et à l'habitat participatif social

CHAPITRE VII

Soutien régional aux projets en maîtrise d'ouvrage publique favorisant la solidarité urbaine

PREAMBULE :

Après quatre années de mise en œuvre du cadre d'intervention régional sur les politiques de soutien au logement et à l'habitat voté le 10 décembre 2010, la Région dispose aujourd'hui de trois évaluations de l'impact de ces dispositifs :

- sur le parc public avec l'aide d'une assistance à maîtrise d'ouvrage confiée à la SCET dite « AMO RHEA »,
- sur le parc privé en s'appuyant sur une étude confiée au cabinet Guy Taieb Consultant en 2013-2014,
- sur le logement des publics en difficulté logés par des opérateurs associatifs dénommés « maîtrise d'ouvrage d'insertion » (M.O.I), étude menée conjointement avec la fondation Abbé Pierre.

Ces études ont confirmé l'intérêt du subventionnement régional sur les projets de logement et souligné également les besoins d'évolution liés soit à l'évolution de la réglementation nationale et communautaire, soit à la nécessité de faire progresser les exigences de la Région en matière de performance énergétique des logements ou d'exigence sociale vis-à-vis des ménages les plus démunis. Ces préoccupations nécessitent donc aujourd'hui d'adapter le cadre d'intervention régional sur les politiques de soutien au logement et à l'habitat.

Au titre des impacts socio-économiques des dispositifs régionaux, on peut citer les chiffres suivants :

- Concernant la réhabilitation thermique des logements sociaux 23 000 logements ont été réhabilités ce qui a engendré 750 M€ de travaux sur 4 ans et 7500 emplois maintenus ou créés ;
- Pour le parc privé, 565 logements ont été réhabilités par an dont 265 produits à des loyers sociaux ou très sociaux générant 68 M€ de travaux sur 4 ans et permettant le maintien ou la création de 680 emplois ;
- Sur le parc public très social et les publics dits « spécifiques » 475 logements très sociaux ont été produits ou réhabilités par an, le volume d'investissement généré a été de 101 M€ de travaux sur 4 ans pour 1010 emplois créés ou maintenus.

Il apparaît nécessaire de clarifier certains éléments des dispositifs du cadre d'intervention habitat sans toutefois les remettre en cause. En effet, les dispositifs présentés ici sont un ajustement du cadre d'intervention voté en décembre 2010 et réaffirment les grands enjeux de politique du logement tout en adaptant les objectifs et les moyens à l'évolution des pratiques et des exigences publiques notamment sur les questions sociales et énergétiques.

Ce cadre d'intervention s'inscrit en articulation avec les autres politiques de la Région pour accompagner la transition énergétique (Plan Climat Régional) mais aussi l'innovation, le développement économique, la qualification et l'emploi y concourant directement. Ainsi la Stratégie Régionale d'Innovation (SRI) incluse dans le Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) a défini l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments existants un des axes de spécialisation intelligente de la Région et l'Initiative Régionale pour l'Investissement Social (IRIS) « réhabilitation durable » est mise en œuvre pour accompagner la montée en compétences par la formation des salariés et chefs d'entreprise du secteur du bâtiment.

CHAPITRE I : SOUTIEN REGIONAL AUX ETUDES DE PROGRAMMATION DE L'HABITAT

CONTEXTE :

La Charte régionale d'engagement pour le logement et de mobilisation pour le foncier, adoptée en Comité Régional de l'Habitat du 3 juillet 2014 et votée par la Région le 17 octobre 2014, rappelle la nécessité de renforcer la planification (orientation n°1) notamment en matière d'habitat, afin de répondre à l'enjeu majeur de production de logement, auquel la Région est confrontée.

L'Etat et la Région se sont engagés à accompagner les territoires dans l'amélioration de leur démarche de planification notamment par la mutualisation de bonnes pratiques visant à favoriser l'appropriation par les élus et les acteurs locaux des enjeux liés à la territorialisation des objectifs de production de logements, et ainsi de diffuser et/ou renforcer la connaissance des outils.

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur finance aussi de l'ingénierie de projet et des études pré opérationnelles sur l'ensemble des champs d'intervention décrits ci-après dans les chapitres II à VII du présent cadre.

Les modalités de financement de chacune de ces interventions sont définies dans les cadres de références des programmes précisés ci-après.

OBJECTIFS :

Accompagner la définition stratégique et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat favorisant le renouvellement de la ville sur elle-même et la densification de l'habitat tels qu'énoncés par la loi « SRU » et renforcés par les lois « Grenelle » et « ALUR ».

Accompagner les collectivités dans leur démarche de territorialisation des objectifs de production de logements et de programmation d'actions opérationnelles visant le développement d'une offre de logements diversifiés sur le territoire.

NATURE DES OPERATIONS ELIGIBLES ET MODALITES DE FINANCEMENT :

1) Soutien à l'élaboration ou à la révision des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

La Région participera le plus en amont possible à la définition des objectifs du PLH, à son élaboration et sa déclinaison spatiale. Elle sera associée à la validation du cahier des charges de l'étude et aux instances de pilotage, de suivi et d'évaluation.

Modalités de financement :

Montant de l'aide : 20 % du coût H.T. des études de PLH

Critères qualitatifs :

- Respect des obligations réglementaires en matière de production de logements sociaux, en lien avec la délibération n°14-579 du 27 juin 2014 concernant la minoration des aides régionales aux communes carencées
- Définition d'une stratégie foncière intégrant la question du repérage et du potentiel foncier par commune
- Prise en compte de l'ensemble des problématiques portées par la présente délibération :
 - o Renforcement du volet « public en difficulté » et attention particulière portée au logement des jeunes
 - o Réhabilitation des parcs privés et publics et production d'une offre sociale et très sociale dans le parc privé
 - o Place de l'innovation dans le PLH (développement de l'habitat participatif...)

2) Soutien aux diagnostics urbains en matière d'habitat et de logements

La Région peut soutenir l'élaboration de stratégies en matière d'habitat portée par une collectivité dont l'objectif est de réaliser un schéma de développement de l'habitat, un projet de revitalisation de centre ancien en limitant l'étalement urbain ou tout autre programme opérationnel visant le développement de l'habitat sur un territoire.

Elle sera associée à la validation du cahier des charges de l'étude et aux instances de pilotage, de suivi et d'évaluation.

Modalités de financement :

Montant de l'aide : 20 % du coût H.T. des études

Critères qualitatifs :

- Prise en compte des enjeux et objectifs poursuivis tels que définis dans le contenu des Programmes Locaux de l'Habitat, notamment en matière d'analyses de l'offre et de la demande en logements sur le territoire,
- En fonction de l'objectif de l'étude, prise en compte des autres problématiques telles que « public en difficulté », logement des jeunes, réhabilitation des parcs privés et publics, production d'une offre sociale et très sociale dans le parc privé, habitat participatif,
- Prise en compte de la dimension foncière avec les questions du repérage et du potentiel foncier par commune, inhérente au projet habitat.

BENEFICIAIRES :

Selon la nature des programmes, seront éligibles au dispositif :

- les Communes,
- les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

CANDIDATURE AU DISPOSITIF :

Les dossiers déposés le seront dans le respect du règlement financier de la Région en vigueur. Par ailleurs afin d'être éligibles à ce programme, les porteurs de projets devront présenter un dossier comprenant à minima :

- une lettre d'intention adressée au Président de la Région,
- une délibération du bénéficiaire décidant de la réalisation du projet, sollicitant la Région et précisant le plan de financement de l'opération,
- une note d'opportunité,
- le descriptif de l'opération,
- le projet de cahier des charges de l'étude qui sera soumis pour avis à la Région,
- le plan de financement prévisionnel de l'opération,
- l'échéancier prévisionnel de l'opération,
- les statuts du bénéficiaire,
- le RIB (sur papier en-tête avec tampon),

Cette liste pourra être complétée par d'autres demandes utiles à l'instruction du dossier.

**CHAPITRE II : SOUTIEN REGIONAL A LA REHABILITATION
ENERGETIQUE ET AU CADRE DE VIE DU PARC PUBLIC DE
LOGEMENTS SOCIAUX – PLAN « RHEA HLM » 2**

CONTEXTE :

Les données nationales sur le parc des logements sociaux existants au regard des questions de performance énergétique du parc social font ressortir que :

- 1 logement sur 5 est énergivore (étiquette E, F ou G) ;
- 1 logement sur 3 a des charges énergétiques qui dépassent les 14 €/m²/an ;
- 1 logement sur 2 dégage plus de 35 kg co²/m²/an ;
- Plus de 600 000 logements sont à la fois énergivores, fortement émetteurs de gaz à effet de serre et ont des charges énergétiques élevées ;
- Seulement 1% du parc social présente une convention énergétique inférieure à 50 kWh ep/m²/an.

En Provence Alpes Côte d'Azur, plus de 135 000 logements avaient en 2011 une consommation supérieure à 150 kWh/m²/an (soit une étiquette relative au DPE de niveau D, E, F ou G) dont 40 000 logements dits « passoires thermiques » avec une consommation supérieure à 230 kWh/m²/an.

Classe	Consommation énergétique en kWh/m ² /an en énergie primaire	Logements recensés par étiquette thermique
A	< 50	341
B	de 51 à 90	25509
C	de 91 à 150	81 880
D	De 151 à 230	94 895
E	De 231 à 330	28 657
F	De 331 à 450	7 395
G	> à 450	5 561
	Non diagnostiqué à ce jour	10 763

Avec 255 000 logements, le parc public locatif social régional constitue un champ d'intervention privilégié en matière de lutte contre le réchauffement climatique mais également en matière de solidarité avec les habitants, pour améliorer leur cadre de vie et lutter contre la précarité énergétique. Ce parc reste une priorité de l'action régionale, de même que l'amélioration du confort et du cadre de vie.

Le programme RHEA 2011-2014 affiche un bilan extrêmement positif :

- En terme de partenariat avec les bailleurs : avec 42 conventions signées, la Région est un interlocuteur privilégié du monde HLM.
- La Région aura participé à hauteur de 60 millions d'euros sur 4 ans pour la réhabilitation de 25 000 logements. Cela correspond à environ 10% du patrimoine locatif social régional.
- En 2013, le programme RHEA aura contribué à la réalisation de 58% de l'objectif de réhabilitation du parc public. Le Schéma Régional Climat Air

Energie (SRCAE) a fixé un objectif de réhabilitation énergétique de 12 000 logements par an.

- En moyenne, l'amélioration constatée pour le bilan énergétique des logements aura permis un saut de deux étiquettes énergétiques.

Cette politique a fait l'objet d'une évaluation en cours d'exercice. Les enseignements du programme RHEA 2011-2014 sont les suivants:

- Le traitement de l'enveloppe du bâti doit rester la priorité.
- Il n'y a pas de corrélation entre la situation avant travaux et la possibilité d'atteindre une classe A, B ou C après travaux. L'élément déterminant est la structure du bâti et la possibilité qu'elle offre ou non de traiter l'isolation par l'extérieur.
- La maîtrise de l'usage du logement est déterminante dans le processus de maîtrise des charges, et doit se faire par l'accompagnement des locataires tout au long du projet.
- L'organisation interne des bailleurs et notamment leurs stratégies d'exploitation des modes de chauffage est déterminante dans l'atteinte des résultats.
- Pour les cas où l'eau chaude est produite par un système de chauffe-eau électrique avant travaux, la recherche d'un niveau B implique un changement de ce système pour un système plus performant. En l'état actuel des technologies et des coûts de l'énergie, ce type de travaux est actuellement inefficace pour le locataire (charges plus importantes après travaux ou très peu améliorées) et pour le bailleur (investissement très lourd pour une augmentation des charges).
- Pour le cas où un chauffage au fioul serait présent, le passage à une autre source d'énergie (hors chauffage électrique direct) sera obligatoire.

Le nouveau dispositif s'appuie sur ces enseignements et vise en même temps une montée en gamme du programme RHEA tendant à rejoindre les objectifs nationaux dits de « transition énergétique ».

OBJECTIFS :

La politique régionale en matière d'habitat public reconnaît et s'inscrit dans les obligations de service public, notamment en matière de Transition Energétique, fixés par l'Etat aux bailleurs sociaux, à savoir :

- Poursuivre l'amélioration du confort de vie des ménages logés dans le parc social ;
- Fixer l'objectif d'atteindre le niveau BBC rénovation par étapes, et pour les plus exemplaires le niveau BEPOS ;
- Soutenir les travaux sur le bâti qui doivent être « BBC compatible » c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas obérer les possibilités futures d'atteindre ce niveau de performance ultérieurement ;

- Contribuer à la baisse des charges par l'accompagnement des locataires et un suivi performantiel de l'exploitation du chauffage ;
- Promouvoir des démarches d'accompagnement des locataires aux bons usages des logements qui doivent être systématisées lors des travaux de réhabilitation ;
- Appliquer une progressivité de l'aide régionale en fonction des gains énergétiques ;
- Soutenir la création de jardins familiaux de développement social ;
- Supprimer le fioul et le propane comme source d'énergie notamment pour le chauffage.

BENEFICIAIRES :

Seront éligibles au dispositif régional de soutien à la réhabilitation énergétique et au cadre de vie du parc social public (RHEA 2) ainsi qu'à l'acquisition amélioration de logements, les Organismes de Logement Social (organismes HLM et Entreprises Publiques locales), ayant contractualisé un partenariat stratégique avec la Région dans le cadre d'une convention pluriannuelle adossée aux obligations de service public fixées par l'Etat dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

La Région inscrit à cet effet son partenariat dans le cadre de:

- L'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) qui définit explicitement le champ du service d'intérêt général du logement social par « *la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 CCH et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources*».
- et de l'article R.323-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), qui définit les bénéficiaires d'une aide de l'Etat, lorsqu'ils exécutent des travaux d'amélioration dans les logements à usage locatif dont ils sont propriétaires ou gestionnaires.

La Région subordonnera ses aides financières à la réhabilitation des logements sociaux assortie de travaux permettant l'amélioration de leur performance énergétique.

La convention pluriannuelle déterminera :

- les programmes prévisionnels de travaux de réhabilitation des logements par résidence ou groupe de bâtiment pour la durée de la convention en précisant la nature des travaux, le phasage des projets et le financement prévisionnel, sous réserve des résultats des audits énergétiques en cours ;
- Les audits énergétiques à réaliser en priorité pour fiabiliser les projets de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments les plus énergivores ;

- le dispositif de concertation avec les locataires sur ces programmes, les actions d'accompagnement des familles pour une utilisation optimale des logements faisant l'objet d'une réhabilitation énergétique ;
- le dispositif de suivi et d'évaluation de la performance énergétique atteinte après travaux dans une perspective d'évaluation ;
- les modalités de publicité sur les subventions octroyées par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur en s'attachant à faire connaître auprès des locataires le fait que leurs logements ont bénéficié de subventions régionales ;
- le dispositif des contreparties, en désignation unique, de réservations de logements au prorata des subventions votées et par tranche de 25 000 €, sur l'ensemble du patrimoine du bailleur ;
- Les modalités de suivi et d'évaluation avec la Région ;
- La description du mécanisme de compensation et les paramètres de calcul, de contrôle et de révision de la compensation versée par la Région ;
- Les modalités de récupération des éventuelles surcompensations et les moyens d'éviter ces dernières.

NATURE DES TRAVAUX ELIGIBLES

Les projets éligibles à ce dispositif sont ceux qui permettent une requalification globale du parc social public conventionné existant, et les acquisitions améliorations auxquelles procèdent les organismes de logements sociaux dans le cadre d'un conventionnement de ces logements en PLUS (Prêt locatif à usage social) ou PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration).

Compte tenu du fait que les diagnostics de performance énergétique (étiquette DPE de A à G) sont insuffisants, il conviendra de demander aux bénéficiaires de réaliser des évaluations énergétiques sur les bâtiments concernés afin d'envisager des réhabilitations qui réduisent les consommations énergétiques primaires.

Ces évaluations devront comporter une notice explicitant les différents scénarii de travaux envisagés (dont un à minima permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation) avec une analyse en coût global et permettant de comprendre la nature des choix qui sont opérés par le bailleur : pondération entre coût des travaux et performance atteinte, performance de l'euro supplémentaire d'investissement en rapport au gain énergétique visé, compatibilité des travaux avec des travaux futurs si le choix est fait d'atteindre la performance BBC réhabilitation par étapes.

Ces évaluations doivent être réalisées selon le cahier des charges de l'ADEME « réhabilitation des logements sociaux » et le calcul réglementaire doit être déterminé suivant la méthode T-H-C ex qui avait déjà cours dans le programme précédent. Elles pourront également être réalisées selon le cahier des charges d'audit énergétique, patrimonial et architectural, lui aussi validé par l'ADEME.

Ainsi, quatre niveaux de performance énergétique N0, N1, N2 et N3 calculés selon la méthode T-H-C ex, déclinés en fonction de l'altitude et du zonage climatique, sont arrêtés conformément au tableau ci-après :

- **N0** – Bâtiment à Energie Positive (selon Effinergie)
- **N1** - 80 kWh/m².an (niveau BBC-Rénovation)
- **N2** - 105 kWh/m².an (équivalent étiquette B+ du DPE)
- **N3** - 120 kWh/m².an (équivalent étiquette C+ du DPE)

Le tableau ci-dessous donne les valeurs à atteindre en kilowatt heure par mètre carré et par an : kwh/m²/an, en fonction de la zone climatique (département et altitude) :

Départements	kWh/m ² .an < 400 m			kWh/m ² .an de 400 à 800 m			kWh/m ² .an > 800 m		
	N1	N2	N3	N1	N2	N3	N1	N2	N3
05	96	126	144	104	137	156	112	147	168
04- 84	72	95	108	80	105	120	88	116	132
06 - 13 - 83	64	84	96	72	95	108	80	105	120

1) Travaux d'amélioration du confort et de la performance énergétique des logements :

Les travaux d'amélioration du confort et de la performance énergétique éligibles portent sur la requalification des immeubles, le clos, le couvert, les parties communes et les logements, et qui ne relèvent pas de travaux d'entretien technique de ce patrimoine.

Les travaux devront être intégrés à un projet de Gestion Urbaine de Proximité élaboré avec la commune et l'EPCI du territoire concerné.

Le maître d'ouvrage joindra à cet effet au dossier de demande de subvention le cahier des charges pour la maîtrise d'œuvre, qui mentionnera ces exigences.

Les travaux éligibles à une subvention régionale seront les :

- travaux sur le bâti tels que isolation, étanchéité, les travaux de ravalement de façade consécutifs aux travaux d'isolation par l'extérieur, menuiseries,
- travaux portant sur les sanitaires, cuisines, revêtement de sols, peintures, portes palières des logements, réfection des halls d'entrée, des cages d'escaliers, interphones, ascenseurs, installations électriques réseau EV-EU etc.).
- équipements techniques de production et de régulation pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire,
- dépose et mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants,
- frais de maîtrise d'œuvre et des études relatives aux travaux,

- travaux liés au maintien de l'équilibrage des réseaux de chauffage, à l'installation éventuelle de systèmes de régulation du chauffage, d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air.

Pour les dossiers financés au titre du FEDER le règlement de l'appel à projet fera référence pour l'éligibilité des projets.

En parallèle, sont encouragés :

- le recours aux matériaux minimisant autant que possible l'énergie grise et les émissions de CO2 sur l'ensemble de leur cycle de vie, en particulier les matériaux biosourcés ou recyclés à faible impact issus prioritairement de filières locales. Il devra faire l'objet d'une évaluation des surcoûts et d'une justification par l'intermédiaire d'études simplifiées de calcul de l'énergie grise ou d'analyse du cycle de vie.
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment le bois énergie et le solaire

Critères quantitatifs :

- Le gain énergétique visé sera à minima un gain permettant une diminution de **50 % de la consommation d'énergie et un niveau de performance énergétique équivalent à B (N2).**

L'objectif d'amélioration de la performance de facteur 2 constitue l'objectif d'entrée du nouveau programme permet toutefois par la proportionnalité des aides d'accompagner des projets plus ambitieux. Ainsi la Région accompagnera les bailleurs qui souhaiteront s'engager dans des démarches plus performantes : BBC Rénovation et BEPOS.

Toutefois, les projets qui ne pourraient atteindre à minima la double conditionnalité 50% et B, devront, pour bénéficier d'une aide régionale, faire la démonstration des causes réglementaires et techniques qui ne permettent pas d'atteindre cette conditionnalité. Dans ces cas, les travaux devront atteindre à minima un gain de 38 % et un niveau énergétique équivalent à C+.

Enfin, à partir du niveau BBC rénovation les projets pourront, s'ils ont été retenus au titre des appels à projet FEDER bénéficier du double financement Région-FEDER.

Critères qualitatifs :

- Mise en place de démarches exemplaires de certification ou système participatif de garantie attestant de la qualité technique sociale et environnementale de la

démarche de type démarche Bâtiment Durable Méditerranéen, Habitat et Environnement, NF HQE® ou équivalent...

- Mise en œuvre d'un processus d'accompagnement des locataires mise en œuvre pour la réduction des consommations énergétiques
- Définition d'une politique de suivi et maîtrise des consommations et des charges pour l'ensemble du patrimoine notamment pour les cas :
 - Du chauffage et/ou ECS collective : mise en place de l'intéressement et suivi de ce dernier,
 - Des résidences ayant donné lieu à des réhabilitations depuis 2010 : données de calculs théoriques et données de consommations réelles (voire analyse comparative si cette dernière a déjà été réalisée), intégration de Marché de Conception Réalisation Exploitation Maintenance,

Des mesures innovantes d'accompagnement et de formation à différentes étapes du projet pourront être proposées et mises en œuvre pour mettre en œuvre une démarche d'accompagnement des locataires ou s'assurer de la qualité des interventions de l'ensemble des acteurs et une coordination optimale au service de résultats conformes aux attendus dans le cadre de l'IRIS réhabilitation durable.

MODALITES DE FINANCEMENT :

La Région soutient les travaux de réhabilitation du parc social par voie de compensation d'obligations de service public. Elle prendra la forme de subventions votées sur la base des critères et modalités définies dans le présent cadre d'intervention. L'aide régionale sera progressive et proportionnelle au gain énergétique proposé par le programme de travaux du bailleur :

- Projets financés par la Région :

Gain	Equivalent Etiquette C+ et Gain de 38%* Minimum (N3)	Equivalent Etiquette B et Gain de 50%* (N2)	BBC Réno Gain de 50% (N1) plafond de travaux 30 000€/logement	Bépos Gain de 50% plafond de travaux 30 000€/logement
Aide	8 %	12 %	14 %	16 %
Matériaux bio-sourcés (surcoût)	40 %	40 %	40 %	40 %

- **Co-financement Région - FEDER :**

Gain	BBC Réno Gain de 50% (N1)	Bépos Gain de 50%
Aide globale RHEA sur dépenses confort du logement hors surcoût énergétique (plafond de travaux : 20000 € par logement)	14%	16 %
Aides RHEA sur surcoût dépenses énergétiques	30%	40%
FEDER (surcoût)	30 %	40%
Matériaux bio-sourcés (surcoût)	40 %	40 %

Complément régional au dispositif RHEA :

➤ **Aide complémentaire sur les énergies renouvelables**

Lors du changement de source d'énergie, la Région et l'ADEME et le FEDER peuvent participer au financement des travaux pour le recours aux énergies renouvelables pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (bois-énergie, solaire thermique)

➤ **IRIS réhabilitation durable :**

Pour faciliter la concertation avec les locataires ou pour s'assurer de la qualité des interventions de l'ensemble des acteurs et une coordination optimale au service des résultats visés par le bailleur, la Région dans le cadre de l'IRIS (Intervention Régionale pour l'Investissement Social) réhabilitation durable peut à la demande en lien avec l'OPCA Uniformation et l'ARHLM cofinancer des formations innovantes pour les chargés d'opération, les agents de proximité des bailleurs sociaux en lien avec les autres intervenants notamment maîtrise d'œuvre et entreprises du bâtiment.

CANDIDATURE AU DISPOSITIF

La candidature au dispositif fera l'objet pour chaque bailleur d'une convention d'obligations de service public déterminant notamment la programmation prévisionnelle des opérations pour les opérations de rénovation avec critères de rénovation énergétique. Toutefois pour chaque opération il devra être déposé une demande de subvention.

Les dossiers de demande de subvention devront comprendre les pièces suivantes

1. Lettre de demande de financement
2. Présentation de l'opération
3. Audit énergétique avec scénarii de travaux analysés en coût global et construits dans une démarche de compatibilité des opérations avec un objectif final de performance BBC rénovation (avec au moins un scénario de travaux permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation, mettant en valeur les choix techniques réalisés au regard des possibilités d'investissement
4. Prix de revient prévisionnel de l'opération
5. Plan de financement prévisionnel
6. Délibération du conseil d'administration ou de l'instance décisionnelle habilitée à engager les travaux et à solliciter l'aide de la Région
7. Calendrier prévisionnel des travaux
8. Documents justificatifs de la concertation avec les locataires et expliquant l'accompagnement avant/pendant/après travaux
9. Hausse des loyers si elle est envisagée / accord locatif
10. Evolution du mode de gestion de l'exploitation du chauffage après travaux et méthode de suivi des consommations réelles par rapport aux calculs théoriques.
11. Convention APL, convention d'utilité sociale
12. Tableau démontrant que l'opération ne fait pas l'objet d'une surcompensation (selon modèle fourni par la Région)
13. Documents graphiques

Cette liste pourra être complétée par d'autres demandes utiles à l'instruction du dossier.

2) Les opérations d'acquisition/amélioration

La politique régionale en matière d'habitat public s'inscrit dans les objectifs nationaux de Transition Energétique, et vise à contribuer à la production de logements locatifs sociaux en favorisant les opérations d'acquisition-amélioration.

Les aides régionales seront mobilisées pour la seule production de logements sociaux conventionnés en PLUS (Prêt locatif à usage social) et PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration).

Lorsqu'une opération portera sur un immeuble ou au moins une entrée d'immeuble, le programme de travaux envisagé devra prévoir l'accessibilité et le confort de personnes à mobilité réduite.

Pour un projet de 10 logements ou plus, les logements conventionnés en PLAI devront représenter le tiers du programme.

MODALITES DE FINANCEMENT :

L'aide régionale sera progressive et proportionnelle au gain énergétique proposé par le programme de travaux du bailleur :

- Les opérations, pour être éligibles à l'aide régionale, devront faire état d'un audit énergétique avec scénarii de travaux analysés en coût global et construits dans une démarche de compatibilité des opérations avec un objectif final de performance BBC rénovation (avec au moins un scénario de travaux permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation, mettant en valeur les choix techniques réalisés au regard des possibilités d'investissement).
- L'objectif d'amélioration de la performance de facteur 2 constitue l'objectif d'entrée du nouveau programme qui permet toutefois par la proportionnalité des aides d'accompagner des projets plus ambitieux. Ainsi la Région accompagnera les bailleurs qui souhaiteront s'engager dans des démarches plus performantes : BBC Rénovation et BEPOS.
- Toutefois, les projets qui ne pourraient atteindre à minima la double conditionnalité (50% et B), devront, pour bénéficier d'une aide régionale, faire la démonstration des causes réglementaires et techniques qui ne permettent pas d'atteindre le niveau minimum demandé par le conseil régional si un gain de 38 % et un niveau énergétique équivalent à C+ sont atteints à minima.

Le montant subventionnable de ces investissements devra comporter une part d'acquisition et une part de travaux.

La Région soutient les travaux d'acquisition-amélioration pour production de logement social par voie de compensation d'obligations de service public. Elle prendra la forme de subventions votées sur la base des critères et modalités définies dans le

présent cadre d'intervention. L'aide régionale sera progressive et proportionnelle au gain énergétique proposé par le programme de travaux du bailleur :

Gain	Equivalent Etiquette C+ et Gain de 38%* Minimum (N3)	Equivalent Etiquette B et Gain de 50%* (N2)	BBC Réno Gain de 50% (N1)	Bépos Gain de 50%
AIDE	3 000 €/logement	5 000 €/logement	7 000 €/logement	9 000€/logement
Matériaux bio-sourcés (surcoût)	40 %	40 %	40 %	40 %

Cette aide est exclusive de toute autre subvention au titre des politiques de l'habitat.

Son plafond ne peut dépasser 6% du montant total de l'opération.

Critères qualitatifs :

- Mise en place de démarches exemplaires de certification ou système participatif de garantie attestant de la qualité technique sociale et environnementale de la démarche de type démarche Bâtiment Durable Méditerranéen, Habitat et Environnement, NF HQE® ou équivalent...
- Mise en œuvre d'un processus d'accompagnement des locataires mise en œuvre pour la réduction des consommations énergétiques
- Définition d'une politique de suivi et maîtrise des consommations et des charges pour l'ensemble du patrimoine notamment pour les cas :
 - Du chauffage et/ou ECS collective : mise en place de l'intéressement et suivi de ce dernier,
 - Des résidences ayant donné lieu à des réhabilitations depuis 2010 : données de calculs théoriques et données de consommations réelles (voire analyse comparative si cette dernière a déjà été réalisée),

CANDIDATURE AU DISPOSITIF

La candidature au dispositif fera l'objet pour chaque bailleur d'une convention d'obligations de service public déterminant notamment la programmation prévisionnelle des opérations pour les opérations de rénovation avec critères de rénovation énergétique. Toutefois pour chaque opération il devra être déposé une demande de subvention.

Les dossiers de demande de subvention devront comprendre les pièces suivantes

1. Lettre de demande de financement
2. Présentation de l'opération
3. Audit énergétique avec scénarii de travaux analysés en coût global et construits dans une démarche de compatibilité des opérations avec un objectif final de performance BBC rénovation (avec au moins un scénario de travaux permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation, mettant en valeur les choix techniques réalisés au regard des possibilités d'investissement
4. Prix de revient prévisionnel de l'opération
5. Plan de financement prévisionnel
6. Délibération du conseil d'administration ou de l'instance décisionnelle habilitée à engager les travaux et à solliciter l'aide de la Région
7. Calendrier prévisionnel des travaux
8. Documents justificatifs de la concertation avec les locataires et expliquant l'accompagnement avant/pendant/après travaux
9. Hausse des loyers si elle est envisagée / accord locatif
10. Convention APL, convention d'utilité sociale
11. Tableau démontrant que l'opération ne fait pas l'objet d'une surcompensation (selon modèle fourni par la Région)
12. Documents graphiques

Les dossiers de demande de subvention devront faire apparaître la répartition entre les travaux de requalification liés au cadre de vie et ceux concernant la réhabilitation thermique.

Cette liste pourra être complétée par d'autres demandes utiles à l'instruction du dossier.

3) Travaux d'adaptation des logements pour les Personnes à Mobilité Réduite

NATURE DES TRAVAUX ELIGIBLES

Sont éligibles les travaux concourant à développer un habitat accessible et adaptable à des personnes à mobilité réduite, tels que l'aménagement des rampes d'accès, volets roulants motorisés, équipement de poignées d'appui dans les salles de bains et WC, etc.

Modalités de financement :

En matière d'accessibilité et d'adaptation de logements et parties communes pour les personnes à mobilité réduite, la Région interviendra :

- A hauteur de 50% du surcoût du montant subventionnable généré par ces travaux, lorsqu'ils seront réalisés dans le cadre d'un programme global.
- A hauteur de 25% du montant subventionnable des travaux, s'il s'agit de travaux spécifiques.

CANDIDATURE AU DISPOSITIF

La candidature au dispositif fera l'objet pour chaque bailleur d'une convention d'obligations de service public déterminant notamment la programmation prévisionnelle des opérations pour les opérations de rénovation avec critères de rénovation énergétique. Toutefois pour chaque opération il devra être déposé une demande de subvention.

Les dossiers de demande de subvention devront comprendre les pièces suivantes

1. Lettre de demande de financement
2. Présentation de l'opération
3. Prix de revient prévisionnel de l'opération
4. Plan de financement prévisionnel
5. Délibération du conseil d'administration ou de l'instance décisionnelle habilitée à engager les travaux et à solliciter l'aide de la Région
6. Calendrier prévisionnel des travaux
7. Documents justificatifs de la concertation avec les locataires

Cette liste pourra être complétée par d'autres demandes utiles à l'instruction du dossier.

CHAPITRE III : SOUTIEN REGIONAL AUX PROJETS DE RENOVATION URBAINE

CONTEXTE :

Dès 2010, la Région a fixé les modalités de son engagement dans les Programmes de Rénovation Urbaine (PRU) en définissant des priorités :

- La réhabilitation des logements sociaux, exceptionnellement leur création,
- La résidentialisation,
- Les aménagements urbains,
- Les équipements et locaux associatifs
- L'ingénierie et la conduite de projets

C'est dans le cadre de ces priorités qu'elle a contribué aux programmations de 26 conventions sur le territoire régional.

Le contexte national et régional de l'intervention publique en matière de rénovation est aujourd'hui en évolution sensible.

Les contrats de ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale, représentent le nouvel outil proposé par l'Etat au bénéfice des quartiers prioritaires.

Dans ce cadre, le nouveau plan national de rénovation urbaine, portant sur la période 2014-2024, va cibler 150 à 200 quartiers, parmi la liste des 1300 quartiers politique de la ville, présentant des difficultés sociales et d'importants dysfonctionnements urbains, pour y déployer des opérations lourdes.

LES OBJECTIFS :

Les orientations prises par la Région dans la délibération « Contrats de Ville 2015-2020 Engagement de la Région Provence Alpes-Côte d'Azur du 12 décembre 2014 et précisant son intervention dans les conventions de rénovations urbaines portent sur des axes forts de solidarité et de développement territorial : implication des habitants, suivi des opérations de relogement, amélioration de la gestion urbaine de proximité, projets d'aménagement d'ensemble intégrant les multiples fonctions urbaines.

Conçues selon une approche globale, les opérations de rénovation urbaine permettent une transformation significative des quartiers et d'une manière générale une amélioration du cadre de vie.

Les objectifs incontournables de ces projets de rénovation urbaine sont les suivants :

- Augmenter la diversité de l'habitat
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition énergétique
- Réaliser des aménagements de qualité

Ces objectifs, s'ils sont généraux, qualifient la réalité socio-urbaine de ces quartiers. En ce sens, la Région entend s'y associer, sous condition d'une analyse précise de la programmation opérationnelle de chaque PRU.

BENEFICIAIRES :

Sont éligibles au dispositif, les organismes de logement social, les SEM, SPL, SPLA, les communes et les EPCI.

NATURE DES OPERATIONS ELIGIBLES ET MODALITES DE FINANCEMENT :

L'Institution régionale a révisé son cadre d'intervention Habitat et Logement au terme d'une démarche d'évaluation de son efficacité. A partir de cette révision dont les éléments sont précisés au sein d'un cadre d'intervention spécifique, il est convenu de donner les priorités suivantes à l'action régionale au titre du volet renouvellement urbain des contrats de Ville :

1 Réhabilitation des logements et des bâtiments

Les orientations du programme *RHEA HLM 2* prévoient une intervention significative de la Région sur ce volet, au travers de conventions passées avec les bailleurs sociaux. A cet effet, il y a lieu de souligner l'enjeu social des opérations de réhabilitation thermique qui sont menées au bénéfice des habitants et de leur pouvoir d'achat avec pour finalité de diminuer la facture énergétique.

La question des démolitions, sur laquelle la Région n'intervenait pas dans la première génération des PRU peut également se voir approcher de manière pragmatique. Il y a lieu de prendre en compte la notion « d'obsolescence » du bâti. Le coût de réhabilitation serait dans certains cas dissuasif au regard des possibilités de gain énergétique, de durabilité des travaux envisagés, et dans la mesure où les opérations de reconstitution de l'offre se feraient à loyer constant pour les ménages, en considérant aussi qu'un programme neuf doit respecter à minima la réglementation thermique 2012.

Cette question doit toutefois être appréhendée à l'échelle d'une ville ou d'une agglomération afin d'éviter de concentrer les opérations de reconstruction sur un quartier en particulier.

2 Les espaces publics partagés

Afin de garantir la cohérence de l'intervention de la Région et de l'ensemble des aménagements réalisés, il est préconisé de passer par une phase préalable d'étude.

Il s'agit d'établir un diagnostic urbain mais aussi d'identifier les éléments programmatiques nécessaires à l'élaboration d'un cahier des charges permettant de fixer des objectifs de qualification des espaces dans un souci de développement durable. Dans ce cadre, la Région entend favoriser la mobilité douce, l'ouverture du quartier sur la ville et la continuité écologique. Ces démarches en amont pourraient être réalisées par des équipes pluridisciplinaires intégrant notamment une compétence « paysage ».

Sur la base de ces phases d'études, la Région interviendra sur les espaces publics partagés en soutien à des opérations qui seront portées par les bailleurs ou les communes et les EPCI. En effet, les comportements les plus inciviques interviennent sur les espaces de ce type mal qualifiés et pour lesquels l'intervention publique est déficiente. A cet égard, il apparaît essentiel de repenser des espaces publics innovants, à l'aune des attentes des habitants.

- *Les interventions sur l'espace urbain comme vecteur de lien social*

Ces interventions visent à requalifier les abords et espaces extérieurs des immeubles; elles sont à distinguer des aménagements urbains lourds réalisés en maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale.

Les travaux éligibles concernent la partie des espaces qui relèvent de la domanialité HLM. Ils portent sur les pieds et abords des immeubles de logements sociaux, les accès piétons aux immeubles, ainsi que les espaces partagés qu'ils soient des espaces verts, des espaces de jeux ou de rencontres et des aménagements de jardins type « participatifs, familiaux ou ouvriers ». La question de la gestion de ces aménagements devra être intégrée dès la phase étude pour éviter lors de leur conception, une déconnection avec les moyens alloués à leur bon entretien. La problématique de l'adaptation au changement climatique pourra également être prise en compte dans le choix des végétaux. Une gestion participative et citoyenne sera systématiquement recherchée.

Une attention toute particulière sera portée sur la création, par les bailleurs comme par des collectivités, de ces jardins chaque fois que cela sera possible en fonction des contraintes et opportunités existantes (emprise foncière disponible, partenaires et structures d'accompagnement existantes dans le quartier...). Des aides au foncier, au premier investissement et à l'animation pourront être apportées par la Région.

Les expériences menées montrent que la création de ce type de jardins (jardins familiaux, jardins pédagogiques...) participe fortement au développement du lien social, au mieux vivre ensemble et à plus de citoyenneté, sans négliger l'aspect éducation alimentaire.

Pour les quartiers inscrits dans les contrats de ville et le NPNRU (Nouveau Programme de Renouvellement Urbain), cette approche de la résidentialisation et de l'animation sociale est indissociable d'une démarche partenariale de Gestion Urbaine de Proximité (GUP).

- *Les aménagements urbains*

Le désenclavement physique des quartiers et leur inclusion dans la Ville représentent également des priorités dans la lutte contre la relégation urbaine. Les projets d'aménagement urbain sont le plus souvent à la charge quasi exclusive des collectivités.

Conformément à ce qui constitue une priorité de ses politiques, notamment celles en direction des jeunes, des femmes isolées ou encore de populations marginalisées, l'intervention de la Région portera tout particulièrement sur des investissements qui peuvent favoriser la mobilité des habitants, notamment par les transports en commun ou les liaisons douces permettant de réinscrire les quartiers dans la ville. Ce soutien permettra d'agir sur le foncier ou d'investir dans des équipements.

Les conditions de cette intervention devront être examinées à l'occasion des engagements que la Région souhaitera valider dans les nouveaux programmes ANRU.

3 Les équipements publics

La création d'équipements publics sociaux ou culturels dans des quartiers défavorisés relève d'une politique d'égalité des territoires au même titre qu'une intervention en territoire rural.

Afin de concourir à l'amélioration de la vie des habitants des quartiers cibles et de conserver un service significatif, les quartiers doivent être équipés d'équipement de proximité de qualité (scolaires, administratifs, sportifs, sociaux ou culturels).

A ce titre, la Région soutiendra les projets de création ou de réhabilitation d'équipements permettant de maintenir du service public et une attractivité au sein de ces quartiers.

La construction ou la réhabilitation des centres sociaux sont emblématiques de ces démarches et ont été aidées au titre des CUCS ou des projets ANRU.

4 Les aménagements urbains

Le désenclavement physique des quartiers et l'intégration au reste de la ville restent une priorité. L'intervention de la Région pourra porter sur ce qui constitue par ailleurs une priorité : l'affirmation de l'importance des questions de mobilité. Cette question devra être reliée au montant moyen des engagements que la Région souhaitera valider dans les programmes ANRU.

5 L'aide à l'ingénierie et aux études

Les partenaires et bénéficiaires des projets de rénovations urbaines doivent être accompagnés et assistés dans leur démarche. A ce titre, les études et les assistances à maîtrise d'ouvrage pourront être subventionnées, y compris les études pré-opérationnelles des projets PNRU2 type « protocole de préfiguration » ou « plan stratégique local ».

Modalités de financement :

La Région participe au financement des opérations de rénovation urbaine contractualisée par des conventions pluriannuelles.

La participation régionale se fera en fonction de chaque convention signée.

CHAPITRE IV : SOUTIEN REGIONAL A LA REHABILITATION DU PARC PRIVE

CONTEXTE :

La Région accompagne la définition stratégique et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat répondant aux principes de renouvellement de la ville sur elle-même, de diversification de l'offre de logements et de densification de l'habitat énoncés par la loi « SRU » et renforcés par les lois « Grenelle » et « ALUR », dans un souci de mixité sociale et urbaine.

Dans le tissu urbain existant, l'enjeu de la requalification de l'habitat notamment en centre ancien, est prioritaire pour la Région qui s'attache à aider le parc privé social, maillon de la chaîne du logement qui participe à l'équilibre du marché de l'immobilier pour des catégories de populations ayant de faibles ressources.

La Région tient compte de « l'étude d'évaluation de l'action régionale en matière d'amélioration sociale et énergétique de l'habitat privé en Provence-Alpes-Côte d'Azur » menée en 2014 et répond aux nouvelles orientations qui s'appliquent sur le parc public en privilégiant les gains énergétiques dans les opérations de réhabilitation, la définition de trajectoire de rénovation BBC compatible.

OBJECTIFS :

La politique régionale en matière d'habitat privé s'inscrit dans les objectifs nationaux liés à la Transition Ecologique et Energétique, et vise deux objectifs :

- la production de logements à loyer maîtrisé qui contribue à la régulation du marché immobilier et à la diversification de l'offre de logements, notamment par la remise sur le marché de logements vacants,
- la requalification de l'habitat existant notamment en centre ancien en agissant sur le parc privé social de fait et en contribuant à l'amélioration du cadre de vie et du confort dans le logement.

En terme d'objectifs opérationnels, la Région participe à :

- La production d'une offre locative privée conventionnée (parc privé des propriétaires bailleurs et bâtiments communaux),
- La résorption de l'habitat insalubre, indigne et très dégradé,
- La lutte contre la précarité énergétique et la réduction des charges locatives,
- Le maintien à domicile par l'adaptation du logement à l'âge ou au handicap.

BENEFICIAIRES :

Selon la nature des programmes, seront éligibles au dispositif :

- les communes, les EPCI, les conseils généraux,
- les organismes de logement social, les SEM et les SPL,
- les associations ou organismes d'insertion par le logement,

- les propriétaires bailleurs privés qui conventionnent le loyer (LCS et LCTS),
- les propriétaires occupants sous condition de ressources,
- les syndicats de copropriétaires ou syndic de gestion.

Certains dispositifs requièrent la contractualisation d'un partenariat stratégique avec la Région dans le cadre d'une convention ; la Région inscrit à cet effet son partenariat dans le cadre de l'article L.303-1 et R 327-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) qui définit le champ des dispositifs ayant pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti, en lien avec les dispositions générales de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) prévues par l'article L321-1 et suivants du CCH et par circulaire n°2002-68/UHC/UH4/26 en date du 8 novembre 2002.

NATURE DES OPERATIONS ELIGIBLES ET MODALITES DE FINANCEMENT :

Les dispositifs et opérations éligibles concernent la réhabilitation de logements privés à vocation sociale.

L'ensemble des dispositifs décrits ci-après doit s'adapter aux nécessités du Grenelle de l'environnement et des politiques régionales en faveur du développement soutenable tels que l'Agenda 21, le Schéma Régional Climat Air Energie et AGIR +.

Aussi, il conviendra de demander aux maîtres d'ouvrage ou aux opérateurs de réaliser des évaluations énergétiques sur les bâtiments concernés afin d'envisager des réhabilitations qui réduisent les consommations énergétiques primaires.

Ces évaluations doivent comporter différents scénarii de travaux modulant la performance énergétique à atteindre : gain requis pour les aides régionales (au moins 38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs) et « BBC rénovation ».

Dans tous les cas, les bouquets de travaux préconisés doivent être « BBC compatible », c'est à dire satisfaire à des critères de performance en référence aux équipements, matériaux et appareils éligibles au Crédit d'impôt Transition Energétique ou développés dans le cadre du logiciel de simulation 1,2,3 réno, accessible à tous sur internet (www.123reno-med.eu).

1) Les études pré-opérationnelles d'OPAH et de PIG

La Région participera à l'élaboration et à la définition des objectifs et des modalités de mise en œuvre des OPAH et PIG, par une participation au financement de l'étude pré opérationnelle, mais sans s'engager sur le financement des équipes opérationnelles.

Les études pré opérationnelles doivent intégrer un volet énergétique afin que les objectifs de performance énergétique soient déclinés dans les dispositifs opérationnels qui en découleront. Un double enjeu est ainsi visé, à la fois social en environnemental.

Les études pré opérationnelles visant les copropriétés dégradées doivent comporter un audit énergétique incluant des scénarii de travaux BBC compatible.

MODALITES DE FINANCEMENT :

L'aide régionale pourra être de 20% maximum du coût des études pré-opérationnelles si les mesures d'accompagnement suivantes sont prises en compte :

- 1) articulation des dispositifs avec les Points de Rénovation Info Service (PRIS) et les plateformes de la rénovation énergétique,
- 2) promotion des bouquets de travaux « BBC compatible »,
- 3) outils complémentaires pour la production de logements locatifs très sociaux développés par la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (baux à réhabilitation, acquisition amélioration) ou l'intermédiation locative,
- 4) solvabilisation des ménages et préfinancement des dossiers de réhabilitation pour les plus modestes,
- 5) auto-réhabilitation accompagnée,
- 6) formation des professionnels (équipes de suivi animation, artisans...) en lien avec le dispositif régional IRIS (Intervention Régionale pour l'Investissement Social) réhabilitation durable.

2) Les diagnostics urbains et sociaux des copropriétés en difficulté

La Région pourra participer à un diagnostic urbain et social des copropriétés en difficulté qui ne sont pas inscrites dans un dispositif opérationnel.

A l'issue de ce diagnostic, la Région pourra aider au redressement de la gestion d'une copropriété.

L'intervention de la Région sera conditionnée à la mise en place d'actions d'accompagnement et de formation des copropriétaires.

MODALITES DE FINANCEMENT :

La Région pourra participer à un diagnostic urbain et social de ces copropriétés sur une base de 20% maximum du montant subventionnable de ce diagnostic.

Par ailleurs, la Région pourra aider au redressement de la gestion d'une copropriété.

Cette aide sera de 10% du montant subventionnable et sera plafonnée à 2000€ par an sous réserve d'une convention conclue entre la Région, la Collectivité et le syndicat de copropriétaires.

3) Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et les Programmes d'Intérêt Général (PIG)

Les aides régionales, complétées de celles des partenaires (Agence Nationale de l'Habitat, communes, intercommunalités...) permettront de favoriser l'amélioration et la création de logements conventionnés sociaux et très sociaux et de lutter plus efficacement contre la vacance et les logements indignes dans les centres anciens.

L'aide régionale portera sur les parties privatives des logements et les parties communes des immeubles.

Sont éligibles aux aides régionales :

- les propriétaires occupants très modestes et dans une seule condition les propriétaires modestes (en référence aux plafonds des ressources appliqués par la réglementation de l'Anah) ;
- les propriétaires bailleurs sous réserve de conventionnement des loyers sociaux et très sociaux.

En copropriété, la Région intervient proportionnellement au pourcentage de logements conventionnés et de propriétaires occupants sous conditions de ressources (identiques à celles appliquées par l'Anah), prévus dans les objectifs de la convention.

Les opérations façades visant exclusivement l'amélioration de l'espace urbain sont exclues de ce dispositif.

MODALITES DE FINANCEMENT :

L'intervention de la Région sera conditionnée à la signature d'une convention dans la mesure où il y a accord avec la Collectivité maître d'ouvrage sur le contenu de l'opération ou du programme. Les porteurs de ces dispositifs géreront par voie de convention de financement les aides régionales aux travaux qui seront versées aux propriétaires pour le compte de la Région. Cette convention de gestion des aides entre la Région et la collectivité maître d'ouvrage déterminera les conditions dans lesquelles les aides régionales seront versées aux bénéficiaires pour le compte de la Région et les conditions par lesquelles la Région remboursera à la Collectivité les avances effectuées.

Le montant des engagements de la Région, au regard des objectifs définis par la Collectivité en phase pré opérationnelle, pourra être modulé en fonction de critères relatifs à l'identité du territoire : bilan des précédents dispositifs opérationnels, poids et caractéristiques du parc privé dans le périmètre concerné, affirmation des objectifs très sociaux poursuivis par la Collectivité.

→ **Aides aux propriétaires occupants très modestes** : l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la Collectivité (part de la collectivité au moins égale à 10% des travaux éligibles), et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par des primes :

- une prime « facteur 2 » si le gain est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €.
- une prime « transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €, soit 20% de prime au total. Cette prime peut être mobilisable pour les propriétaires occupants modestes.

Pour les seuls travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10% du montant des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah et représentant au minimum 8 000 €.

Cette aide n'est pas conditionnée à un gain énergétique minimum.

→ **Aides aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux** : l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la Collectivité (part de la collectivité au moins égale à 10% des travaux éligibles), et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par des primes :

- une prime « production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant et indigne ou très dégradé : 5% du montant des travaux ;
- une prime « transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €.

Critères qualitatifs :

En cas de non atteinte des gains minimums (38% pour les propriétaires occupants ou 50% pour les propriétaires bailleurs), l'opération peut être éligible aux aides régionales si le propriétaire réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.

Une note argumentée est réalisée par l'opérateur afin de justifier la non atteinte du gain : caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux réglementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété...

Dans tous les cas, différents scénarios devront être proposés dans l'étude réalisée par l'opérateur dont un permettant d'atteindre le niveau BBC Rénovation.

Les opérations feront l'objet de conventions pluriannuelles qui au-delà des modalités liées à la gestion des aides et au bilan quantitatif et qualitatif de l'action régionale, comporteront des mesures d'accompagnement découlant des études pré opérationnelles, à savoir notamment :

- 1) l'articulation des dispositifs avec les Points de Rénovation Info Service (PRIS) et les plateformes de la rénovation énergétique,
- 2) la promotion des bouquets de travaux BBC compatible auprès des propriétaires de logements,
- 3) les autres aides régionales mobilisables visant la réhabilitation du parc existant et outils complémentaires notamment pour la production de logements locatifs très sociaux développés par la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (baux à réhabilitation, acquisition amélioration) ou l'intermédiation locative,
- 4) la solvabilisation des ménages et préfinancement des dossiers de réhabilitation pour les plus modestes,
- 5) l'auto-réhabilitation accompagnée,

- 6) la mise en œuvre d'actions d'accompagnement, d'information et de sensibilisation en direction des habitants,
- 7) la formation des professionnels (équipes de suivi animation, artisans...) en lien avec le dispositif régional IRIS interpro Bâtiment durable.

4) Les copropriétés en difficulté (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés dégradées et Plans de sauvegarde)

L'aide régionale concernera les opérations d'investissement et de fonctionnement en fonction de la nature des opérations et dans le cadre de conventions de mise en œuvre des Plans de Sauvegarde.

MODALITES DE FINANCEMENT :

Dans le cadre de Plans de Sauvegarde et des dispositifs opérationnels tels que les OPAH copropriétés dégradées et OPAH rénovation urbaine comportant un volet copropriétés dégradées, les dispositions du chapitre IV – point 3) s'appliquent. Les travaux préconisés devront permettre un gain énergétique minimum de 38%.

Une aide au syndicat de copropriétaires pourra être sollicitée en lieu et place des aides individuelles si celui-ci est mandaté par la copropriété pour grouper les demandes de subvention.

5) Les opérations de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI)

L'intervention de la Région sera conditionnée à l'existence d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable ou de péril, et portera sur :

- les opérations de démolition recomposition ou adaptation d'ilot (bilan aménageur) ;
- les opérations de démolition reconstruction de logements sociaux (bilan constructeur).

Ces opérations complexes comportent plusieurs phases liées à des études préalables, des acquisitions foncières, des mesures d'accompagnement et de relogement des ménages, et des travaux d'aménagement, de réhabilitation ou de construction de logements sociaux.

BENEFICIAIRES

Cette aide est destinée aux communes ou EPCI.

Elle peut être également attribuée au titulaire d'une concession d'aménagement après accord de la collectivité si celui-ci est une SEM, une SPL ou un bailleur social. Dans ce cas, la Région inscrit son partenariat dans le cadre de:

- L'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) qui définit explicitement le champ du service d'intérêt général du logement social

par « *la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 CCH et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources* ».

- et de l'article R.323-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), qui définit les bénéficiaires d'une aide de l'Etat, lorsqu'ils exécutent des travaux d'amélioration dans les logements à usage locatif dont ils sont propriétaires ou gestionnaires.

MODALITES DE FINANCEMENT :

L'aide régionale représente 50% de la part de la collectivité maître d'ouvrage après déduction des aides de l'Anah.

Maximum 10 % du déficit d'opération arrêté par l'Anah, subvention plafonnée à 10 000 € par logement social PLUS ou PLAI produit.

CANDIDATURE AU DISPOSITIF

Pour les titulaires d'une concession d'aménagement après accord de la collectivité si celui-ci est une SEM, une SPL ou un bailleur social, la candidature au dispositif fera l'objet pour chaque bailleur d'une convention d'obligations de service public déterminant notamment la programmation prévisionnelle des opérations pour les opérations de rénovation avec critères de rénovation énergétique. Toutefois pour chaque opération il devra être déposé une demande de subvention.

Les dossiers de demande de subvention devront comprendre les pièces suivantes

1. Lettre de demande de financement
2. Présentation de l'opération
3. Prix de revient prévisionnel de l'opération
4. Plan de financement prévisionnel
5. Délibération du conseil d'administration ou de l'instance décisionnelle habilitée à engager les travaux et à solliciter l'aide de la Région
6. Calendrier prévisionnel des travaux
7. Arrêté attributif de subvention de l'Anah
8. Tableau démontrant que l'opération ne fait pas l'objet d'une surcompensation (selon modèle fourni par la Région)

Cette liste pourra être complétée par d'autres demandes utiles à l'instruction du dossier.

6) Les opérations concernant les bâtiments communaux ou intercommunaux

Seuls les logements sociaux dont les niveaux de loyers correspondent aux plafonds PLAI, PLUS ou PALULOS (Prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale) sont éligibles. Le conventionnement de ces logements communaux doit être recherché auprès des services de l'Etat, en tout état de cause, le loyer ne doit pas dépasser le loyer maximum PLUS ou PALULOS du territoire concerné.

L'aide à la réhabilitation peut être cumulée avec une aide à l'acquisition foncière.

Les réhabilitations globales du bâtiment sont privilégiées. Les opérations ne comportant qu'un seul poste de travaux seront inéligibles. Elles se traduisent par une évaluation énergétique avec scénarii de travaux « BBC compatible », qui peut être réalisé à partir du logiciel 1,2,3 réno (<http://www.123reno-med.eu/>).

MODALITES DE FINANCEMENT :

30% du coût des travaux, subvention régionale plafonnée à 12 000 € par logement et conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie.

La subvention sera majorée par une prime « transition énergétique » de 3 000 € par logement si le gain atteint 50% d'économie d'énergie ou en cas de BBC rénovation.

En cas de non atteinte du gain minimum, la Collectivité, pour être éligible aux aides régionales, réalise un bouquet de travaux « BBC compatible » incluant au moins 4 postes de travaux liés aux économies d'énergie dont 2 portant obligatoirement sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs, de la toiture ou des planchers, changement des menuiseries) et 2 portant sur la ventilation et le confort d'été.

Une note argumentée devra être jointe au dossier afin de justifier la non atteinte du gain : caractéristiques techniques du bâtiment ou des équipements, contraintes environnementales liées au bâti, au site et aux réglementations, travaux énergétiques récemment réalisés, logement seul compris dans une copropriété...

Dans tous les cas, différents scénarios devront être proposés dans l'étude réalisée par l'opérateur dont un permettant d'atteindre le niveau BBC Rénovation.

CANDIDATURE AU DISPOSITIF :

Les dossiers déposés respecteront le règlement financier de la Région.

Pour être éligibles à ce programme, les porteurs de projets devront présenter un dossier comprenant à minima :

- une lettre d'intention adressée au Président de la Région,
- une délibération du conseil municipal sollicitant la Région et actant le projet,
- une note d'opportunité présentant les éléments constitutifs d'un projet,
- l'évaluation énergétique (diagnostic type DPE ou audit méthode TH-C-E ex, ou scénario de travaux réalisé à partir du logiciel 1,2,3 réno) avec simulation du gain énergétique sur la base des travaux retenus,

- le descriptif des travaux,
- le plan de financement prévisionnel de l'opération.

Cette liste pourra être complétée par d'autres demandes utiles à l'instruction du dossier.

CHAPITRE V : SOUTIEN REGIONAL POUR LE LOGEMENT DES PUBLICS EN DIFFICULTE

CONTEXTE :

La politique d'aide au logement pour les publics en difficulté s'inscrit dans la définition du Service Social du Logement Social, tel que défini dans l'article 2 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en application de la directive 2006-123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.

Elle vise à promouvoir le développement d'une offre de logement « dit » accompagné. Ce dernier, complément nécessaire au logement social ordinaire, constitue une des solutions pour favoriser l'accès à un logement pérenne pour des populations en difficulté sociale ou économique.

Elle permet de prendre en compte une réalité sociale très présente sur le territoire régional. De nombreux opérateurs publics et associatifs œuvrent dans ce domaine. L'intervention de la Région en investissement et en fonctionnement permettra :

- de rechercher des correctifs à cette situation provoquée par le développement de la précarité sociale,
- de soutenir la production et la réhabilitation d'un parc très social.

Cette politique est au croisement des interventions régionales sur le parc public et sur le parc privé. Aussi, elle doit aujourd'hui tenir compte de l'ensemble des évaluations menées sur les politiques régionales en matière d'habitat (RHEA, habitat privé et évaluation des logements produits en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion dans le cadre de la convention Fondation Abbé Pierre-Région) et répondre aux nouvelles orientations qui s'appliquent sur le parc public et privé, en visant une diminution de la dépense contrainte liée au logement.

Cette politique de soutien vient compléter l'attention que la Région porte à la prise en compte de ces publics dans les PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), dont ils constituent les publics prioritaires et dans les PLH, qui doivent comporter un volet « publics en difficulté et publics spécifiques »

OBJECTIFS :

La politique régionale d'aide au logement pour les publics en difficulté s'inscrit dans les objectifs nationaux de la transition énergétique.

La Région soutiendra les opérations en faveur des bailleurs sociaux par voie de compensation d'obligations de service public. Elle prendra la forme de subventions

votées sur la base des critères et modalités définies dans le présent cadre d'intervention.

Tout particulièrement sur ce champ, la Région sera attentive à une meilleure prise en compte du reste à vivre des ménages, notamment grâce à la qualité énergétique des logements produits ou réhabilités.

Le développement d'une offre de logement adapté tiendra compte de la diversité des publics visés :

- les ménages cumulant des difficultés économiques et sociales et/ou en situation de mal logement,
- les femmes faisant l'objet de violences et suivies dans le cadre des réseaux régionaux associatifs agréés,
- les salariés saisonniers (zones touristiques et agricoles),
- les jeunes (en priorité les jeunes en insertion, les apprentis et les stagiaires de la formation professionnelle),
- les propriétaires occupants impécunieux.

BENEFICIAIRES :

Sont éligibles au dispositif :

- les collectivités locales,
- les organismes de logement social,
- les organismes agréés « service social du logement social », tel que défini dans l'article 2 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et la circulaire du 06 septembre 2010 relative aux agréments des organismes agissant en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées (Article L365-1 du CCH),
- les associations membres des réseaux régionaux associatifs agréés dans le domaine de l'accompagnement des femmes victimes de violences,
- les propriétaires via un organisme agréé « service social du logement social »,
- les propriétaires occupants sous condition de ressources via un organisme agréé « service social du logement social »,
- les syndicats de copropriétaires ou syndics de gestion.

NATURE DES OPERATIONS ELIGIBLES ET MODALITES DE FINANCEMENT :

La Région s'engage à soutenir :

- le développement de l'offre de logement adapté, en structures collectives ou en diffus,
- l'accompagnement des structures (associations ou fondations) d'insertion par le logement et au soutien des dispositifs innovants en direction des publics en difficulté, qui agissent sur le développement de l'offre et la requalification de l'existant.

Pour les investissements, la Région devra être associée au montage du projet le plus en amont possible. En vue de lutter contre la précarité énergétique et de mettre en œuvre des projets soutenables, une attention particulière sera portée à la qualité des travaux en terme énergétique.

Pour cette nouvelle étape, il conviendra de demander aux maîtres d'ouvrage ou aux opérateurs de réaliser des évaluations énergétiques sur les bâtiments concernés afin d'envisager des constructions ou réhabilitations qui limitent les consommations énergétiques primaires.

Ces évaluations devront comporter une notice explicitant les différents scénarii de travaux envisagés (dont un à minima permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation en réhabilitation et Effinergie + pour la construction neuve) avec une analyse en coût global et permettant de comprendre la nature des choix qui sont opérés par le bailleur : pondération entre coût des travaux et performance atteinte, performance de l'euro supplémentaire d'investissement en rapport au gain énergétique visé, compatibilité des travaux avec des travaux futurs si le choix est fait d'atteindre la performance BBC réhabilitation par étapes.

Les évaluations doivent être réalisées selon le cahier des charges de l'ADEME « réhabilitation des logements sociaux » pour la partie réhabilitation et le calcul réglementaire doit être déterminé suivant la méthode T-H-C ex qui avait déjà cours dans le programme précédent. Elles pourront également être réalisées selon le cahier des charges d'audit énergétique, patrimonial et architectural, lui aussi validé par l'ADEME.

Dans les cas d'intervention sur le diffus, les bouquets de travaux préconisés doivent être « BBC compatible », c'est à dire satisfaire à des critères de performance en référence aux équipements, matériaux et appareils éligibles au Crédit d'impôt Transition Énergétique ou développés dans le cadre du logiciel de simulation 1,2,3 réno, accessible à tous.

Par ailleurs, la Région sera attentive aux actions d'accompagnement, d'information et de sensibilisation qui seront mises en œuvre en direction des habitants et pourra participer financièrement à ces actions au regard de l'importance de leur coût et de leur pertinence.

1) Soutien à la production ou réhabilitation de structures d'accueil collectif

La Région soutient la création et réhabilitation de structures d'accueil collectif et d'hébergement temporaire : pensions de famille, résidences-accueil, résidences sociales, foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs et apprentis.

Les projets de sédentarisation des gens du voyage pourront également être soutenus dans ce cadre.

Ne sont pas concernées par ces aides les structures sanitaires et paramédicales.

MODALITES DE FINANCEMENT :

La Région soutient les travaux de réhabilitation du parc social par voie de compensation d'obligations de service public. Elle prendra la forme de subventions votées sur la base des critères et modalités définies dans le présent cadre d'intervention. L'aide régionale sera progressive et proportionnelle au gain énergétique proposé par le programme de travaux du bailleur :

- **Production construction neuve** : Modulation en fonction du niveau de performance :

Gain	RT Existante	RT 2012– 20% (niveau Effinergie +)	BEPOS (niveau BEPOS Effinergie)
Aide	8 %	12 %	14 %
Matériaux bio-sourcés (surcoût)	40 %	40 %	40 %

- **Production en acquisition-amélioration :**

Afin de marquer un soutien renforcé aux travaux entrepris sur cet habitat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur modulera ses aides comme suit :

Gain	Equivalent Etiquette C+ et Gain de 38%* Minimum (N3)	Equivalent Etiquette B et Gain de 50%* (N2)	BBC Réno Gain de 50% (N1)	Bépos Gain de 50%
AIDE	2 000 €/logement	4 000 €/logement	6 000 €/logement	8 000€/logement
Matériaux bio-sourcés (surcoût)	40 %	40%	40 %	40 %

Cette aide est exclusive de toute autre subvention au titre des politiques de l'habitat.

Son plafond ne peut dépasser 6% du montant total de l'opération.

- **Réhabilitation** : Modulation en fonction du niveau de performance tel que défini au Chapitre II de la présente annexe

Dans tous les cas, différents scénarios devront être proposés dans l'étude réalisée par l'opérateur dont un permettant d'atteindre le niveau BBC Rénovation.

Critères qualitatifs :

- Etroite articulation entre le bailleur maître d'ouvrage et la future structure associative gestionnaire dès la conception du projet. Un dispositif de suivi, pilotage et évaluation devra être mis en place,
- Cohérence avec les besoins recensés dans les PLH et PDALHPD,
- Apports financiers des partenaires de l'opération, équilibre de l'opération et de participation de la commune ou de l'EPCI,
- Mise en place de démarches exemplaires de certification ou système participatif de garantie attestant de la qualité technique sociale et environnementale de la démarche de type démarche Bâtiment Durable Méditerranéen, Habitat et Environnement, NF HQE® ou équivalent...
- Implication de la gestion locative et accompagnement des ménages aux usages,
- Simulation du reste à vivre des ménages logés.

- Définition d'une politique de suivi et maîtrise des consommations et des charges pour l'ensemble du patrimoine notamment pour les cas :
 - Du chauffage et/ou ECS collective : mise en place de l'intéressement et suivi de ce dernier,
 - Des résidences ayant donné lieu à des réhabilitations depuis 2010 : données de calculs théoriques et données de consommations réelles (voire analyse comparative si cette dernière a déjà été réalisée), intégration de Marché de Conception Réalisation Exploitation Maintenance,

Complément régional au dispositif :

➤ Aide complémentaire sur les énergies renouvelables

Lors du changement de source d'énergie, la Région et l'ADEME et le FEDER peuvent participer au financement des travaux pour le recours aux énergies renouvelables pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (bois-énergie, solaire thermique)

➤ IRIS réhabilitation durable :

Formation des professionnels en lien avec le dispositif régional de IRIS (Intervention Régionale pour l'Investissement Social) réhabilitation durable.

CANDIDATURE AU DISPOSITIF

Les dossiers de demande de subvention devront comprendre à minima les pièces suivantes :

1. Lettre de demande de financement
2. Présentation de l'opération
3. Audit énergétique avec scénarii de travaux analysés en coût global et construits dans une démarche de compatibilité des opérations avec un objectif final pour la réhabilitation de performance BBC rénovation (avec au moins un scénario de travaux permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation), mettant en valeur les choix techniques réalisés au regard des possibilités d'investissement
4. Plan de financement prévisionnel
5. Délibération du conseil d'administration ou de l'instance décisionnelle habilitée à engager les travaux et à solliciter l'aide de la Région
6. Calendrier prévisionnel des travaux
7. Projet social de la structure gestionnaire
8. Documents justificatifs de la concertation avec les locataires ou résidents et expliquant l'accompagnement avant/pendant/après travaux
9. Evolution du mode de gestion de l'exploitation du chauffage après travaux et méthode de suivi des consommations réelles par rapport aux calculs théoriques
10. Convention APL, Convention d'Utilité Sociale

11. Tableau démontrant que l'opération ne fait pas l'objet d'une surcompensation (selon modèle fourni par la Région)
12. Documents graphiques

Cette liste pourra être complétée par d'autres demandes utiles à l'instruction du dossier.

2) Soutien à la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)

La Région soutient la création de logements sociaux et très sociaux par des baux à réhabilitation, des acquisitions/améliorations ou des constructions neuves :

MODALITES DE FINANCEMENT :

La Région soutient les opérations en maîtrise d'ouvrage d'insertion par voie de compensation d'obligations de service public. Elle prendra la forme de subventions votées sur la base des critères et modalités définies dans le présent cadre d'intervention :

- **Droit réel immobilier (baux à réhabilitation, baux emphytéotiques...) :** 10% maximum du montant de l'opération sous réserve d'une performance socio-énergétique du logement attesté par l'outil de simulation
- **Production construction neuve :** Modulation en fonction du niveau de performance tel que décrit au point 1) précédent
- **La production de PLAI en acquisition-amélioration par la MOI** fait l'objet d'un financement spécifique par l'aide à l'acquisition foncière pour production de logement social (selon les modalités d'intervention du cadre régional d'intervention foncière et urbanisme en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de subvention) sous réserve d'une performance socio-énergétique du logement attesté par l'outil de simulation

Dans tous les cas, différents scénarios devront être proposés dans l'étude réalisée par l'opérateur dont un permettant d'atteindre le niveau BBC Rénovation.

Critères qualitatifs :

- Cohérence avec les besoins recensés dans les PLH et PDALHPD
- Apports financiers des partenaires de l'opération et notamment la participation de la commune ou de l'EPCI
- Equilibre de l'opération
- Simulation du reste à vivre des ménages logés par l'utilisation de l'outil de simulation mis à disposition par la Fondation Abbé Pierre

- Mise en place de démarches exemplaires de certification ou système participatif de garantie attestant de la qualité technique sociale et environnementale de la démarche de type démarche Bâtiment Durable Méditerranéen, Habitat et Environnement, NF HQE® ou équivalent...
- Implication de la gestion locative et accompagnement des ménages aux usages

Dans le cadre du partenariat initié avec la Fondation Abbé Pierre (Délibération n° 13-16 du 22 février 2013), la Région sera particulièrement attentive à l'implication de cette dernière dans les opérations concernées.

CANDIDATURE AU DISPOSITIF

Les dossiers de demande de subvention devront comprendre à minima les pièces suivantes :

- 1 Lettre de demande de financement
- 2 Présentation de l'opération
- 3 Evaluation énergétique (diagnostic type DPE ou méthode TH-C-E ex, audit ou scénario de travaux réalisé à partir du logiciel 1,2,3 réno) avec simulation du gain énergétique sur la base des travaux retenus,
- 4 Plan de financement prévisionnel
- 5 Tableau de simulation du reste à vivre des ménages
- 6 Délibération du conseil d'administration ou de l'instance décisionnelle habilitée à engager les travaux et à solliciter l'aide de la Région
- 7 Calendrier prévisionnel des travaux
- 8 Agréments de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion
- 9 Tableau démontrant que l'opération ne fait pas l'objet d'une surcompensation (selon modèle fourni par la Région)
- 10 Documents graphiques

Cette liste pourra être complétée par d'autres demandes utiles à l'instruction du dossier.

3) Soutien à l'amélioration du parc privé en diffus, si accompagnement par une structure associative

- Création de logements très sociaux dans le parc privé diffus (non couvert par un projet type OPAH, PST, RHI, ANRU),
- Création de logements sociaux et très sociaux dans le parc privé diffus par la sous-location,
- Travaux de lutte contre l'insalubrité et l'indécence pour les propriétaires occupants impécunieux,
- Travaux de lutte contre l'insalubrité et l'indécence dans des logements occupés par des locataires en difficulté,

- Réhabilitation d'hôtels meublés accueillant des personnes en grande difficulté d'accès au logement.

MODALITES DE FINANCEMENT :

Les propriétaires occupants très modestes : l'aide régionale s'élève à hauteur de 10% des travaux éligibles, et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par des primes :

- une prime « facteur 2 » si le gain est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie : 10% des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €
- une prime « transition énergétique » en cas de BBC rénovation : 10% des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €.

Les propriétaires bailleurs de logements conventionnés très sociaux : l'aide régionale s'élève à 10% des travaux éligibles, et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par des primes :

- une prime « production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant et indigne ou très dégradé : 5% du montant des travaux
- une prime « transition énergétique » en cas de BBC rénovation : 10% des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €.

Dans tous les cas, différents scénarios devront être proposés dans l'étude réalisée par l'opérateur dont un permettant d'atteindre le niveau BBC Rénovation.

CANDIDATURE AU DISPOSITIF

Les dossiers de demande de subvention devront comprendre à minima les pièces suivantes :

- 1 Lettre de demande de financement
- 2 Présentation de l'opération
- 3 Evaluation énergétique (diagnostic type DPE ou méthode TH-C-E ex, audit ou scénario de travaux réalisé à partir du logiciel 1,2,3 réno) avec simulation du gain énergétique sur la base des travaux retenus,
- 4 Plan de financement prévisionnel
- 5 Copie du dossier déposé auprès de l'ANAH

Cette liste pourra être complétée par d'autres demandes utiles à l'instruction du dossier.

4) Aide à l'ingénierie visant l'accès au logement des publics en difficulté

Développement de l'offre :

- Aide à l'ingénierie au bénéfice des associations ou fondations d'insertion par le logement en vue de développer une offre d'hébergement et de logements pour les publics visés au point VI – 1,
- Soutien à des dispositifs innovants ou des expérimentations en direction de ces publics,
- Aide aux associations, membres des réseaux régionaux associatifs agréés pour l'accompagnement des femmes victimes de violences, en matière de captation de logements conformément à la loi du 9 Juillet 2010. L'article 19 de la loi prévoit en particulier la passation de conventions entre ces associations et les bailleurs de logements sociaux pour réserver dans chaque département un nombre suffisant de logements, répartis géographiquement, à destination des personnes victimes de violences, protégées ou ayant été protégées par l'ordonnance de protection prévue aux articles 515-9 et suivants du code civil.

Requalification et aides au maintien dans le logement :

- Aide à l'ingénierie au bénéfice des associations ou fondations d'insertion par le logement en vue d'intervenir sur des logements ou des immeubles insalubres ou indignes.
- Aide à l'ingénierie au bénéfice des associations ou fondations d'insertion par le logement en vue de mettre en œuvre des actions de relogement et d'accompagnement de populations précaires.

MODALITES DE FINANCEMENT :

L'aide à l'ingénierie et le soutien à des dispositifs innovants ou des expérimentations en direction des plus démunis seront soutenus par la Région en fonction du coût du projet, des cofinancements des autres partenaires et de la pertinence du projet.

CANDIDATURE AU DISPOSITIF

Les dossiers de demande de subvention devront comprendre à minima les pièces suivantes :

- 1 Lettre de demande de financement
- 2 Note d'opportunité
- 3 Plan de financement prévisionnel

Cette liste pourra être complétée par d'autres demandes utiles à l'instruction du dossier.

CHAPITRE VI : SOUTIEN REGIONAL A L'INNOVATION ET A L'HABITAT PARTICIPATIF SOCIAL

VI.1. SOUTIEN REGIONAL A L'INNOVATION :**CONTEXTE :**

Dans un contexte de crise du logement qui concerne autant la hausse importante des prix de vente et de location, que la perte de la notion de vivre-ensemble et d'espace collectif, le soutien à l'innovation sociale favorise l'élaboration de réponses nouvelles à des besoins sociaux nouveaux ou mal satisfaits.

D'autre part, les évolutions dans les modes de vie (familles recomposées ou monoparentales, étudiants...) l'accroissement de la précarité sociale, les enjeux du développement durable (Grenelle de l'environnement, transition énergétique) impliquent des changements dans les modes d'habiter.

OBJECTIFS ET NATURE DES OPERATIONS ELIGIBLES:

La Région souhaite soutenir des projets de logements locatifs sociaux qui n'entrent pas dans les critères de financement habituels, dont l'objectif est d'innover dans le domaine de l'accueil, de l'hébergement, et du logement des publics en difficulté qui reposent sur des approches et des réponses nouvelles, globales et pluridisciplinaires.

BENEFICIAIRES :

Les bénéficiaires de ce dispositif sont les communes, les EPCI, les organismes HLM, les Sociétés d'Economie Mixte (SEM) de construction, Sociétés Publiques Locales (SPL), les Sociétés Publiques Locales d'Aménagement (SPLA), les associations agréées Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI).

MODALITES DE FINANCEMENT:

Ce dispositif repose sur une aide à l'investissement de 50% du montant subventionnable. Cette subvention est plafonnée à 300 000 euros. Les opérateurs de logement social SEM et SPLA devront par ailleurs faire la démonstration que leurs opérations ne font pas l'objet de surcompensation (selon modèle de tableau fourni par la Région)

VI.2. SOUTIEN REGIONAL A L'HABITAT PARTICIPATIF SOCIAL :

CONTEXTE :

Les projets d'habitat participatif se développent dans de nombreuses régions, portés par des associations locales, qui souhaitent promouvoir la participation des habitants dans la production de logement.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014 apporte une reconnaissance législative à cette dynamique et intègre dans le livre II du code de la construction et de l'habitation, un titre préliminaire définissant les sociétés d'habitat participatif. La loi clarifie également la place que les opérateurs de logement social peuvent jouer aux côtés des groupes d'habitants.

OBJECTIFS :

Dans ce contexte, la Région a identifié trois priorités d'action :

- accompagner les collectivités locales dans la reconnaissance de l'habitat participatif dans leurs politiques locales de l'habitat, de logement et d'urbanisme, dans une logique de transition écologique des territoires,
- favoriser la démocratisation de l'habitat participatif, et la mixité sociale et intergénérationnelle des projets, en soutenant la production de logements sociaux,
- soutenir des projets exemplaires en matière de qualité environnementale des bâtiments et d'économie d'énergie, de production de déchets, et de prélèvement de ressources naturelles.

MODALITES DE FINANCEMENT:

1) Soutien régional à l'acquisition foncière :

La Région souhaite accompagner les collectivités locales : EPCI et communes, dans l'intégration de l'habitat participatif dans les documents de planification (SCOT, PLU et PLH) et la mise en place de stratégies foncières prenant en compte les enjeux de l'habitat participatif.

Par ailleurs, il s'agit également de mobiliser les dispositifs du cadre d'intervention foncière et urbanisme régional, notamment les aides à l'acquisition foncière pour la création de logements sociaux, et le dispositif sortie de portage, pour les projets d'habitat participatif à vocation sociale.

Les modalités d'intervention se réfèrent au cadre d'intervention régional foncière et urbanisme en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de subvention.

Dans le cas où le bénéficiaire serait amené à solliciter la Région pour soutenir un projet d'habitat participatif, l'intervention de la Région sera calculée en fonction de l'assiette foncière du logement social (seule la part des logements PLUS et PLAI sera prise en considération). Dans le cadre de la rétrocession du foncier au maître d'ouvrage de l'opération, la commune devra déduire le montant de la subvention de la Région.

2) Soutien régional à l'ingénierie, aux études de faisabilité et à l'accompagnement des groupes :

Afin de sécuriser les montages juridiques et financiers des projets, la Région met en place un dispositif de soutien aux études, à l'ingénierie et à l'accompagnement des groupes. Ce dispositif viendra soutenir des projets s'appuyant sur des volontés politiques locales, s'inscrivant dans un projet d'aménagement d'ensemble, avec un foncier identifié (terrain nu ou réhabilitation).

Par ailleurs, afin de favoriser la mixité sociale au sein des projets, ils devront comporter une part minimum de 40% de logements locatifs sociaux (seuls les logements PLUS et PLAI seront pris en considération). Une attention particulière sera également portée à la mixité intergénérationnelle, et au volet environnemental du projet. Seules les études pré-opérationnelles relevant de la maîtrise d'ouvrage seront prises en compte.

BENEFICIAIRES :

Les bénéficiaires de ce dispositif sont les communes, les EPCI, les organismes HLM, les Sociétés d'Economie Mixte (SEM) de construction, les Sociétés Publiques Locales (SPL), les Sociétés Publiques Locales d'Aménagement (SPLA), les associations agréées Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) associations ayant conclu préalablement une convention de partenariat avec l'organisme de logement social avec lequel le projet sera étudié et réalisé.

MODALITES DE FINANCEMENT:

Aide de 50% du montant subventionnable. La subvention est plafonnée à 30 000 €.

3) Soutien régional aux projets d'habitat participatif social :

L'habitat social participatif s'appuie sur la reconnaissance de l'expertise d'usage des habitants et constitue une collaboration innovante entre organismes HLM et groupes d'habitants (éligibles aux critères d'attribution du logement social). Il repose sur un projet social soutenu et mis en œuvre collectivement par les locataires.

L'engagement des opérateurs de logement social peut recouvrir différents degrés : d'un appui technique, à la co-maîtrise d'ouvrage avec un groupe d'habitants, à la maîtrise d'ouvrage et ce, en fonction des aspirations des organismes, et de la volonté du groupe d'habitants.

BENEFICIAIRES :

L'aide régionale s'adresse aux communes et EPCI, aux opérateurs de logement social et aux organismes agréés Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI).

MODALITES DE FINANCEMENT:

L'aide à l'investissement pourra être de 50% maximum du montant subventionnable. La subvention est plafonnée à 300 000 €.

NATURE DES OPERATIONS ELIGIBLES:

Ces projets pourront concerner la construction neuve et la réhabilitation. Seules les opérations de logements sociaux répondant aux critères de loyers PLUS et PLAI sont éligibles.

CANDIDATURE AU DISPOSITIF (applicable aux points VI.1 et VI.2) :**Critères qualitatifs :**

Afin de soutenir les démarches innovantes en matière d'association des habitants dans la production de logements locatifs sociaux, cette aide régionale sera mobilisée en fonction des critères d'appréciation suivants :

- le degré de participation des habitants, et de la formalisation du cadre contractuel entre l'organisme HLM et les habitants,
- La qualité environnementale des bâtiments et la réduction des charges énergétiques,
- La proportion de locaux communs mutualisés (par rapport à la surface habitable) et gérés par les locataires / coopérateurs,
- du plan de financement de l'opération.

Outre la lettre d'intention, les dossiers déposés le seront dans le respect du règlement financier de la Région en vigueur. Par ailleurs afin d'être éligibles à ce programme, les porteurs de projets devront présenter un dossier comprenant à minima :

- une délibération de l'Assemblée délibérante ou une lettre d'intention du président de l'exécutif précisant les éléments de contexte du projet, sa réalisation, précisant son coût prévisionnel et sollicitant le soutien de la Région,
- une note d'opportunité,
- le descriptif du projet,
- le plan de financement prévisionnel de l'opération,
- l'échéancier prévisionnel de l'opération,
- les statuts du bénéficiaire,

Cette liste pourra être complétée par d'autres demandes utiles à l'instruction du dossier.

4) Soutenir la qualité environnementale des projets et les démarches d'économie de la sobriété ;

CONTEXTE :

Les enjeux des projets d'habitat participatif sont de limiter l'empreinte écologique du logement suivant deux niveaux :

- l'implantation du bâtiment et son caractère collectif qui rationalise l'espace au sol, limite l'étalement urbain et contribue à des mobilités plus douces ;
- la qualité environnementale du bâtiment qui tient compte de l'ensemble de son cycle de vie.

Les projets d'habitat participatif peuvent également concourir aux principes d'économie de la sobriété, favorisant la réduction de prélèvement des ressources naturelles, la production de déchets et les consommations d'énergie. L'acquisition d'équipements de plus grande qualité, plus pérennes et privilégiant les circuits courts ou la réalisation d'aménagements mutualisés se substituant à des acquisitions individuelles doivent permettre d'accompagner le développement de modes de vie plus responsables.

OBJECTIFS :

Sur le volet qualité environnementale :

Via le programme AGIR +, la Région encourage les projets d'habitat participatif, en neuf ou en réhabilitation, de qualité environnementale, très performants sur le plan énergétique et recourant aux énergies renouvelables. Au-delà du bâtiment, elle invite également les porteurs de projet à développer des investissements participatifs de production d'énergies renouvelables.

Sur le volet économie de la sobriété :

La Région pourra soutenir, au titre de la démarche AGIR +, des actions expérimentales et ambitieuses en matière d'économie de la sobriété répondant aux enjeux ci-dessus. Les projets éligibles contiendront l'acquisition conjointe d'équipements ou la réalisation d'aménagements (espaces collectifs hors lieu de garage et de stockage, valorisation de déchets fermentescibles...) concourant à une réduction significative et justifiée des impacts environnementaux par rapport à des acquisitions individuelles. Ils seront adossés à un projet concret de production ou de réhabilitation de logements exemplaires sur le plan environnemental et à la mise en place d'une gestion partagée des équipements et aménagements. L'aide est de 20€/m² SHON pour les espaces collectifs ; l'aide totale étant plafonnée à 10 000 € par projet.

En complément de ces dispositifs, la Région soutient à titre expérimental un réseau régional habitants via le fonds d'expérimentation du Contrat Régional pour l'Emploi et une Economie Responsable, adopté par délibération n°11-1, le 11 février 2012. L'objectif du projet, validé par délibération n°13-1357 du 25 octobre 2013, est d'informer, de sensibiliser le grand public, de susciter la constitution de groupes d'habitants, et d'animer les réseaux associatifs à l'échelle de la région. Si la Région reconnaît l'intérêt d'initier ce réseau, elle n'a pas vocation à le soutenir d'une façon pérenne. Les habitants, les associations et les collectivités locales, notamment les intercommunalités, seront mobilisés pour pérenniser ce réseau.

CHAPITRE VII : SOUTIEN REGIONAL AUX PROJETS FAVORISANT LA SOLIDARITE URBAINE**VII.1. SOUTIEN REGIONAL AUX PROJETS DE RESIDENTIALISATION DONT LA MAITRISE D'OUVRAGE EST COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE HORS ANRU :****OBJECTIFS :**

Les projets de résidentialisation ont pour objectif la requalification voire la restructuration des abords et espaces extérieurs des immeubles de logements sociaux.

BENEFICIAIRES :

Sont éligibles au dispositif, les EPCI et les communes dont les projets concernent le parc social d'un organisme de logement social ayant signé une convention triennale avec la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le cadre du programme RHEA.

NATURE DES OPERATIONS ELIGIBLES :

Les travaux éligibles portent sur les pieds et abords des immeubles de logements sociaux, les voies d'accès aux immeubles, le stockage des ordures ménagères avec tri sélectif, ainsi que les espaces verts, les jardins ouvriers, et les petits équipements de proximité.

Critères qualitatifs :

Les travaux devront :

- intégrer l'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite, quand l'organisation spatiale des parties communes des immeubles permet cette accessibilité,
- être intégrés à un projet de Gestion Urbaine de Proximité élaboré avec la commune et l'EPCI du territoire concerné.

Le maître d'ouvrage joindra à cet effet au dossier de demande de subvention le cahier des charges pour la maîtrise d'œuvre, qui mentionnera ces exigences.

MODALITES DE FINANCEMENT :

L'intervention de la Région prendra en compte le plan de financement de l'opération et la parité attendue entre financeurs publics sur cette nature de projet.

Dans ce cadre, cette subvention pourra atteindre 10% du montant subventionnable des travaux, plafonnée à 1000 € par logement des immeubles de logement social concernés par les travaux.

VII.2. SOUTIEN REGIONAL AUX JARDINS FAMILIAUX DE DEVELOPPEMENT SOCIAL

CONTEXTE :

Les jardins familiaux de développement social participent à la requalification des espaces extérieurs et favorisent le lien social sur un territoire. Ils remplissent ainsi différentes fonctions essentielles à la ville durable : sanitaire, sociale, économique (comme lieu de production notamment), paysagère, territoriale et écologique (favorisant la biodiversité, et la gestion économe des ressources).

Ils s'inscrivent également dans les objectifs du Programme Régional Alimentation Santé Environnement (PRASE) de la Région voté par délibération n°14-45 le 21 février 2014.

Pour les organismes HLM, maîtres d'ouvrage de ces projets, les jardins familiaux de développement social constituent des outils innovants pour renouveler le lien avec leurs locataires, faire participer les habitants à la gestion des espaces collectifs, et favoriser des modes de vie éco-responsables.

Héritiers des jardins familiaux, ils se caractérisent par :

- Une conception participative de l'équipement,
- La mixité sociale et l'ouverture au territoire,
- Une animation qualifiée,
- L'autoproduction alimentaire et l'éducation à l'environnement.

OBJECTIFS :

La Région souhaite soutenir les jardins familiaux de développement social dont les maîtres d'ouvrage sont les organismes HLM (ayant conventionné avec la Région dans le cadre du programme RHEA) et qui répondent à ces caractéristiques.

Dans le cadre de la conduite de projet, les opérateurs de logement social pourront s'appuyer sur le guide "les jardins familiaux de développement social" réalisé par l'Association régionale HLM publié en 2014.

1) Aide à l'ingénierie et à l'accompagnement social visant à la mise en place d'un jardin familial de développement social:

NATURE DES OPERATIONS ELIGIBLES :

Aide à l'ingénierie et à l'accompagnement à la création d'un jardin dans l'objectif de soutenir les démarches d'assistance à maîtrise d'ouvrage ainsi que les projets liés à l'animation des jardins.

Considérant qu'il s'agit de facteurs clés de la réussite du projet, ces derniers doivent permettre :

- D'une part, dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, de réaliser les diagnostics nécessaires au niveau du / ou des terrains (accessibilité, orientation, usages anciens et actuels) et des habitants (caractéristiques de la population, état des lieux des acteurs associatifs, pistes de collaboration à envisager). A l'issue de cette phase de diagnostic partagé, un porteur de projet doit être identifié afin d'assurer l'animation du jardin. Une convention de partenariat entre l'organisme HLM et la structure doit permettre de formaliser les responsabilités de chacun et de garantir les objectifs du projet dans la durée.
- D'autre part, afin d'assurer l'accompagnement social du projet, il s'agit de confier l'animation du jardin à une structure qualifiée, qui aura pour mission d'assurer la conduite du projet avec les habitants et au service de l'opérateur de logement social. L'objectif est d'aboutir à la formalisation d'un projet social, qui rend compte de l'organisation collective du jardin et de ses objectifs (autoproduction, ouverture du jardin sur le quartier). Il devra être adossé à différentes conventions précisant les relations entre le bailleur, l'animateur, les acteurs locaux et les jardiniers.

BENEFICIAIRES :

Les bénéficiaires de cette aide sont les communes, les EPCI, les opérateurs de logement social et les associations ayant conclu une convention de partenariat avec un organisme HLM pour mettre en place un jardin familial de développement social.

MODALITES DE FINANCEMENT :

Le taux d'intervention s'élève à 50% du montant subventionnable de l'étude. La subvention est plafonnée à 50 000 €.

CANDIDATURE AU DISPOSITIF :

La note technique présentant le projet à joindre au dossier devra préciser :

- la nature de l'aide sollicitée : ingénierie/assistance à maîtrise d'ouvrage ou accompagnement à la création et à l'animation d'un jardin,
- la nature des missions à mener et le calendrier de mise en œuvre : diagnostic, concertation avec les habitants, suivi, animation du jardin, fonctions envisagées (compostage, pédagogique), articulation avec les travaux d'aménagement.

2) Aide à l'investissement :

NATURE DES OPERATIONS ELIGIBLES :

Ce dispositif vise à soutenir les travaux d'aménagement et d'équipements nécessaires au fonctionnement des jardins.

Compte tenu du caractère participatif du projet, le planning de mise en œuvre devra préciser les étapes de concertation avec les habitants (notamment pour les travaux d'équipements).

BENEFICIAIRES :

Les bénéficiaires sont les communes, les EPCI les organismes HLM, les Sociétés d'Economie Mixte (SEM) de construction, les Sociétés Publiques Locales (SPL), les Sociétés Publiques Locales d'Aménagement (SPLA), les associations agréées Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) et les associations ayant conclu préalablement une convention de partenariat avec l'organisme de logement social avec lequel le projet sera étudié et réalisé.

MODALITES DE FINANCEMENT :

Le taux d'intervention s'élève à 40% du montant subventionnable (basé sur les coûts des travaux d'aménagement et d'équipement du jardin) avec un plafond de 80€/m² de travaux HT ou TTC selon que l'organisme est assujéti ou non à la TVA.

CANDIDATURE AU DISPOSITIF :

Les dossiers déposés respecteront le règlement financier de la Région.

Pour être éligibles à ce programme, les porteurs de projets devront présenter un dossier comprenant à minima :

- une lettre de demande de subvention datée et signée par la personne dûment habilitée à engager l'organisme précisant l'objet de la demande et le montant de l'aide sollicitée ;
- une délibération de l'assemblée délibérante sollicitant la Région et actant le projet (pour les aides aux organismes de droit public) ;
- une note d'opportunité présentant les éléments constitutifs d'un projet,
- le descriptif des travaux,
- le plan de financement prévisionnel de l'opération.

Cette liste pourra être complétée par d'autres demandes utiles à l'instruction du dossier

VII.3. SOUTIEN REGIONAL AUX AIRES DE GRAND PASSAGE ET DE GRANDS RASSEMBLEMENTS

NATURE DES OPERATIONS ELIGIBLES :

Ces équipements sont nécessaires pour permettre l'accueil de grands groupes (de 50 à 200 caravanes pour les aires de grands passages, beaucoup plus pour les terrains de grands rassemblements), et pour de courtes durées. Il s'agit d'équipements qui ne nécessitent pas une gestion permanente et qui sont ouverts en tant que de besoin.

BENEFICIAIRES :

Les communes, les EPCI, les collectivités, les SIVU et les SIVOM.

MODALITES DE FINANCEMENT :

L'aide régionale s'élève à 25% du montant subventionnable. L'assiette subventionnable est plafonnée à 220 € du m² de travaux avec un plafond de 300 000 €.

VII.4. SOUTIEN REGIONAL AUX AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

NATURE DES OPERATIONS ELIGIBLES :

Ces aires sont rendus obligatoires et permettent de répondre à la loi du 5 juillet 2000. Elles s'inscrivent dans le cadre de schémas départementaux.

BENEFICIAIRES :

Les communes, les EPCI, les collectivités, les SIVU et les SIVOM.

MODALITES DE FINANCEMENT :

L'aide régionale s'élève à 25 % du coût moyen d'une place (tarifs estimés par une étude du ministère de l'écologie, de l'énergie, et du développement durable = coût moyen estimé d'une place : 28 500 €, soit une aide de 7 125 € par place créée) avec un plafond de 300 000 €.

CANDIDATURE AU DISPOSITIF :

Les dossiers déposés respecteront le règlement financier de la Région.

Pour être éligibles à ce programme, les porteurs de projets devront présenter un dossier comprenant à minima :

- une lettre de demande de subvention datée et signée par la personne dûment habilitée à engager l'organisme précisant l'objet de la demande et le montant de l'aide sollicitée ;
- une délibération de l'assemblée délibérante sollicitant la Région et actant le projet,
- une note d'opportunité présentant les éléments constitutifs d'un projet,
- le descriptif des travaux,
- le plan de financement prévisionnel de l'opération.

Cette liste pourra être complétée par d'autres demandes utiles à l'instruction du dossier.