Si vous ne voyez pas la newsletter, cliquez ici

DDSE Lettre d'information
Développement Durable et Stratégie Énergétique
AR HLM PACA CORSE

N°29 - 20 mars 2017

Le nouveau cadre d'intervention de la Région en faveur du logement

Les services du Conseil régional PACA ont présenté le 2 février dernier devant les organismes Hlm les nouvelles modalités des aides régionales au logement social votées par l'Assemblée plénière de la Région le 16 décembre dernier. Fruit d'un travail partenarial de plusieurs mois entre ces services et l'AR Hlm PACA & Corse, ce nouveau cadre prend comme référence essentielle l'impact du logement sur le développement économique.

Le 2 février dernier, en présence de nombreux dirigeants d'organismes Hlm, Laurent Garnier, directeur de l'Aménagement du territoire et de la Transition énergétique du Conseil régional et Eric Boucet, chef du service Habitat et Cohésion sociale, ont présenté le nouveau cadre d'intervention de la Région en faveur de l'habitat et du logement. Co-organisée par la Région et l'AR Hlm PACA & Corse, cette réunion faisait suite à une première rencontre le 30 juin 2016, séminaire de réflexion en présence de deux élus, Roger Didier, vice-président de la Région, en charge de l'Aménagement du territoire et du Logement, et Arlette Fructus, présidente de la commission Habitat, Foncier, Urbanisme (voir au sujet de ce séminaire notre "Cahier du Saint Georges" n°20). Entre temps, les services de la Région, en lien constant avec l'Association régionale, ont bâti ce nouveau cadre d'intervention qui a été voté en Assemblée plénière le 16 décembre 2016. Selon Laurent Garnier, *"la tendance générale est maintenue et les principes d'intervention de la Région sont réaffirmés"*. L'approche de base en revanche a changé, *"toutes les actions de la Région doivent désormais avoir pour objectif de contribuer au développement économique"*, explique Eric Boucet. C'est donc à l'aune de cette interaction avec l'économie que va se déployer le nouveau cadre des aides de la Région aux bailleurs sociaux.

Les bailleurs sociaux à l'écoute d'Eric Boucet, le 2 février dernier à Aix-en-Provence (photo Michel Couartou pour l'AR Hlm PACA & Corse)

Production neuve, acquisition-amélioration et réhabilitation sont concernées

Lors de cette nouvelle mandature, le soutien de la Région sera désormais couplé avec les aides européennes via les fonds Feder. Un appel à projets commun va être lancé dans le courant mars 2017 et les bailleurs devront y répondre pour bénéficier de ce qui ne sera plus une subvention mais *"une compensation pour mise en place d'un service public"*. Dans le cadre de la réhabilitation du parc social existant, seront éligibles à cette aide les logements PLUS et PLAI avec un gain minimum après travaux de 80 kWhep/m2.an associé à un niveau de performance énergétique équivalent au BBC Rénovation.
Le soutien du Conseil régional concernera aussi la production avec des aides qui s'adresseront, selon les cas, aussi bien aux organismes Hlm qu'aux communes ou aux intercommunalités. Les opérations neuves seront soutenues à travers une aide aux acquisitions foncières, dès lors qu'elles seront réalisées pour la construction de logements PLUS, PLAI ou PSLA, et une aide spécifique aux opérations d'acquisition-amélioration. Un soutien particulier aux structures d'accueil collectif sera mis en place dans le cas de construction neuve de pensions de famille, résidences accueil ou sociales, foyers de jeunes travailleurs et apprentis.
La Région soutiendra également les opérations de renouvellement urbain situées dans les quartiers validés par l'ANRU, les 16 quartiers d'intérêt national et les 23 sites d'intérêt régional. L'Association régionale prépare la publication fin mars d'un "Cahier du Saint Georges" consacré à un compte rendu détaillé de cette réunion de présentation du nouveau cadre d'intervention de la Région.

Eric Boucet : "Plus de cohérence dans les dossiers"

Eric Boucet est chef du service Habitat et Cohésion sociale du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur *(photo Michel Couartou pour l'AR Hm PACA & Corse)*

Quelles sont les dispositions nouvelles dans le dispositif 2017 des aides de la Région aux bailleurs sociaux ?

La nouveauté totale, c'est le choix d'aider l'accession sociale. Ce n'était pas le cas avant et désormais, aussi bien pour soutenir le développement économique que pour favoriser les jeunes ménages primo-accédants, la Région aide le dispositif PSLA, le prêt social location accession. Nous souhaitons développer les opérations mixtes locatif social - accession sociale. Pour l'instant, il se construit 200 logements PSLA par an sur la région, nous avons prévu de faire un point d'étape dans un an pour mesurer l'augmentation.

Pour ce qui est de la réhabilitation du parc locatif social, l'accent continue à être mis sur les performances thermiques...

De ce point de vue, nous faisons évoluer le dispositif antérieur avec un niveau énergétique plus ambitieux, celui du BBC Rénovation. Mais il y a beaucoup de nouveautés. D'abord, la grille d'analyse que nous avons mise en place est calquée sur celle de la Caisse des dépôts. De ce fait, nous sommes en cohérence avec les prêts à la rénovation thermique. Ce sera un gain de temps pour les bailleurs sociaux. Nous couplons aussi nos aides avec celles de l'Europe, avec les fonds Feder, qui sont désormais gérés par les Conseils régionaux. Un seul appel à projets Région-Feder a été lancé le 2 mars. Nous instaurons une plus grande cohérence dans les dossiers.

L'ADEME aussi devrait s'associer à l'appel à projets. Qu'en est-il ?

L'ADEME viendra en plus, dès lors que des énergies renouvelables seront concernées. Il y a un socle dur commun Région-Feder, plutôt axé sur l'isolation ou les menuiseries, sur lequel pourront venir se greffer des aides de l'ADEME concernant le solaire, les chaufferies bois... Dans ce domaine, les services dédiés de la Région, comme le service transition énergétique, pourront eux aussi apporter des aides complémentaires.

Réhabilitation : toujours centrée sur l'énergie

Explication technique des nouvelles modalités d'éligibilité aux aides à la réhabilitation énergétique *(photo Michel Couartou pour l'AR Hlm PACA & Corse)*

En matière de réhabilitation du parc existant, l'entrée énergétique reste primordiale. Le gain fixé doit être a minima de 80 kWhep/m2.an avec un niveau de performance équivalent au BBC Rénovation. Les aides, régionales comme européennes, seront progressives et proportionnelles au gain énergétique proposé par le programme de travaux envisagé. A partir de 80 kWhep/m2.an et jusqu'à plus de 270 kWhep/m2.an, les aides régionales s'échelonnent de 1000 à 2000 € par logement, les aides européennes de 3000 à 5400 € par logement.

Les dépenses, prévues dans le plan de financement du projet, doivent concourir directement à l'amélioration énergétique et concerner l'isolation thermique des parois, les menuiseries extérieures, les équipements techniques (ventilation, chauffage, eau chaude), la régulation/ équilibrage de ces équipements et les travaux directement induits.

Un suivi obligatoire des consommations réelles

Pour être éligibles, les bailleurs devront mettre en place une démarche exemplaire de certification type BDM ou H&E (avoir le niveau exigé mais pas forcément le label), mettre en oeuvre un processus d'accompagnement des locataires pour la réduction des consommations, et définir une politique de suivi de ces consommations pour l'ensemble du patrimoine, notamment dans les résidences ayant donné lieu à des réhabilitations depuis 2010 pour établir des comparaisons entre données de calcul théorique et données de consommations réelles, avec intégration de marché de conception-réalisation-exploitation-maintenance ("CREM").

Une aide supplémentaire pour l'amélioration du cadre de vie et du confort des logements, d'un montant de 10 % du projet d'amélioration, attribuée uniquement par la Région, porte sur la création de jardins partagés, les espaces verts, les aménagements piétonniers, les sanitaires, les cuisines, la réfection des halls, des cages d'escalier, les interphones ou les ascenseurs.

AR Hlm PACA & Corse
04 91 13 73 26
bienvenue @arhlm pacacorse.com

La lettre DDSE est réalisée par l'AR Hlm PACA & Corse, dans le cadre d'une convention partenariale avec l'État, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'Ademe.

arhlmpacacorse.com
regionpaca.fr
ademe.fr
paca.pref.gouv.fr

Copyright 2010 © AR Hlm PACA & Corse Le Saint-Georges 97, avenue de la Corse 13007 Marseille Directeur de la publication : Philippe OLIVIERO, Directeur, AR Hlm PACA & Corse
Rédacteurs : Michel COUARTOU, Aurélien DEROCHE
Design : Agence bik&book