



# REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES EN MATIERE D'HABITAT

Appel à projets 2023-2024

## Contexte

Le [programme local de l'habitat de Saint-Lô Agglo](#), approuvé le 22 mars 2021 et devenu exécutoire le 30 mars 2021, définit la politique de l'habitat sur le territoire de Saint-Lô Agglo pour une durée de six ans, soit jusqu'au 30 mars 2027.

Outil central de la politique local de l'habitat, il vise à soutenir la création de nouveaux logements à travers 4 orientations principales :

- Répondre aux besoins en matière de logement
- Valoriser et renforcer l'attractivité des centres-bourgs
- Favoriser le renouvellement urbain
- Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement sur le territoire, en travaillant notamment sur la complémentarité entre les communes.

Pour répondre à ces objectifs, le programme local de l'habitat définit 16 actions, dont le développement d'une offre dédiée d'habitat pour les jeunes et les seniors autonomes à revenus modestes, la lutte contre les logements vacants et l'optimisation du tissu urbain existant.

Le présent appel à projets constitue un nouveau levier d'action au sein de la palette d'outils existants, complémentaire aux [aides généralistes déjà mises en place par Saint-Lô Agglo en faveur de l'habitat](#) et aux autres actions menées par l'agglomération.

## Objectifs et thématiques de l'appel à projet

Tout en s'inscrivant pleinement dans les grandes orientations définies par le programme local de l'habitat 2021-2027 de Saint-Lô Agglo, **le présent appel à projets vise à apporter un soutien plus spécifique à des projets locaux construits « sur-mesure »**, en lien avec la variété des besoins et problématiques rencontrés dans les différentes communes de l'agglomération.

Ouvert de septembre 2023 à octobre 2024, il vise plus précisément à soutenir les projets répondant aux enjeux suivants :

- o **Axe 1 : Création d'une offre de logements dédiée à des publics spécifiques** (jeunes, seniors, résidences intergénérationnelles, habitat partagé...)
- o **Axe 2 : Revalorisation ou mutation des friches et du bâti vacant de longue durée** (vacance supérieure à 5 ans) ;
- o **Axe 3 : Réhabilitation de logements communaux relevant des passoires thermiques** (classe G ou F) et/ou nécessitant une réhabilitation lourde et/ou une mise en accessibilité.

Il est précisé qu'un même projet peut s'inscrire dans plusieurs axes.

Afin de favoriser l'émergence de projets, **2 volets distincts** peuvent faire l'objet d'une demande de subvention (cf. « montants des subventions et dépenses éligibles ») :

- **Volet 1 : Soutien à l'ingénierie nécessaire à la définition du projet (phase pré-opérationnelle)**
- **Volet 2 : Soutien à la réalisation du projet (phase opérationnelle)**



*Un projet ne peut candidater qu'au titre d'un seul volet par cycle (cf. « Modalités de candidature »).*

## Dispositions générales

---

### Périmètre d'application :

Le présent appel à projets est ouvert à l'ensemble des communes du territoire de Saint-Lô Agglo, sous réserve que le demandeur puisse justifier du fait que le projet répond à un besoin spécifique d'habitat.

En accord avec les objectifs de sobriété foncière du programme local de l'habitat, seuls les projets en renouvellement urbain, réhabilitation de bâti existant, changement d'usage et/ou densification sont éligibles (projets situés en Zone U telles que pressenties puis approuvées dans le cadre du plan local d'urbanisme intercommunal et/ou au sein d'un site pilote retenu au titre de l'étude de stratégie foncière portée par Saint-Lô Agglo et l'Etablissement public foncier de Normandie en 2022-2023).

### Bénéficiaires

- Promoteur privé
- Propriétaire bailleur public (organisme d'habitation à loyer modéré conformément à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation)
- Opérateur public ou public-privé type foncière
- Association
- Commune

### Montants des subventions et dépenses éligibles :

Volet 1- Soutien à l'ingénierie nécessaire à la définition du projet (phase pré-opérationnelle)



*Volet réservé aux projets situés au sein des communes rurales, de proximité ou d'hyperproximité telles que définies par le schéma de cohérence territoriale de Saint-Lô Agglo (cf. carte ci-annexée). Une dérogation pourra le cas échéant être demandée par les autres communes dans le cas où le projet concerne un site pilote retenu au titre de l'étude de stratégie foncière portée par Saint-Lô Agglo et l'EPFN en 2022-2023.*

**Objectif :** Accompagner les porteurs de projets dans la définition de l'opération à réaliser en finançant les études préalables et l'accompagnement à maîtrise d'ouvrage nécessaires au calibrage et à la formalisation du projet.

### Dépenses éligibles :

Toute dépense d'ingénierie contribuant à la définition de l'opération à réaliser : diagnostic des besoins locaux, diagnostics techniques, missions de concertation, missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, appui au montage juridique et financier, appui à la définition du programme urbain et architectural.

Dans le cas d'un bien vacant de longue durée et d'un projet porté par une commune, celle-ci pourra inclure dans les dépenses éligibles les frais d'accompagnement pour la réalisation de procédures visant à débloquer une situation juridique et/ou foncière complexe (bien sans maître, immeubles dégradés, abandon manifeste...).

## Montant de la subvention :

80 % du coût HT des études\*, dans la limite d'une subvention maximale de 10 000 € par projet.

*\*Limité à 50% max. du coût HT pour les collectivités au regard des règles nationales en matière de cofinancements de projets.*

## Volet 2 – Réalisation de l'opération

**Objectif :** Contribuer au financement des opérations de construction / réhabilitation concourant à répondre aux objectifs de l'appel à projets.

**Montant :** 25 % du coût de l'opération, dans la limite d'un montant global de dépenses éligibles plafonné à 120 000 € HT. Soit une subvention maximale de 30 000 € par opération.

Sont éligibles les dépenses directes et induites relatives à la maîtrise du foncier (acquisition), au traitement du bâti ou terrain en amont de l'opération (démolition, dépollution et désamiantage) et aux travaux de construction et/ou réhabilitation, de même que les dépenses de maîtrise d'œuvre liées à l'opération.



*Dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction, il pourra être accepté que l'acteur réalisant la démolition soit différent de celui réalisant la construction.*

*Si une subvention est sollicitée dans le cadre d'une démolition seule, le porteur de projet devra justifier que le projet d'ensemble répond bien aux enjeux de création et/ou requalification de logements du présent appel à projets.*

*Dans le cas où la parcelle ou l'ilot démoli trouverait finalement une vocation différente de celle envisagée au moment du dépôt de la candidature, Saint-Lô Agglo se réserve le droit de ne pas verser l'aide attribuée.*

A savoir : dans le cas d'une demande de subvention au titre du volet 2, la maîtrise foncière du bien ou terrain n'est pas exigée au moment du dépôt de la demande de subvention. Cependant, le demandeur doit pouvoir prouver qu'une démarche est en cours.

Dans le cas où le porteur de projet aurait procédé à l'acquisition du bien ou terrain dans l'année précédant la demande de subvention, les dépenses liées à cette acquisition peuvent être intégrées dans les dépenses éligibles, dans la limite du plafond d'un montant global de dépenses éligibles s'élevant à 120 000 € HT.



*Pour les deux volets, la subvention de Saint-Lô Agglo n'est versée qu'à la fin des études (volet 1) ou travaux (volet 2), sur présentation des factures acquittées.*

*Dans le cas où les dépenses éligibles réelles seraient inférieures aux dépenses prévisionnelles, le montant de la subvention due sera recalculé sur la base du montant réel HT des travaux. Le montant de la subvention versée ne pourra jamais dépasser le montant de la subvention octroyée.*

## Critères généraux de sélection des projets :

---

### Niveau de maturité du projet

Pour être éligible, la demande d'aide doit être déposée auprès de Saint-Lô Agglo *avant* le lancement des projets (études ou travaux selon le volet faisant l'objet de la demande).

Le niveau de maturité des projets et leur capacité à démarrer dans les mois suivant l'octroi de la subvention sont des critères majeurs pour la sélection des projets.

Les études ou travaux soutenus doivent commencer dans un délai maximum d'un an à compter de la date du dépôt du dossier de demande d'aide auprès de Saint-Lô Agglo. La demande de versement du solde de la subvention ne peut intervenir dans un délai supérieur à 3 ans à compter de la notification d'octroi de la subvention.



*Les projets ayant bénéficié d'une aide au titre du volet 1 seront prioritaires en cas de candidature au titre du volet 2.*

### Pertinence du projet mené par rapports aux objectifs du programme local de l'habitat :

Saint-Lô Agglo portera une attention particulière à la pertinence du projet au regard des besoins du territoire et des objectifs du programme local de l'habitat. Les critères suivants seront notamment pris en compte :

- la localisation du projet et sa proximité des services et commerces,
- le passage de réseaux,
- la cohérence d'ensemble de l'îlot, la qualité architecturale et l'insertion du projet dans le quartier,
- le respect des exigences du SCoT en matière de densification,
- l'adéquation entre la typologie des logements proposés et les besoins locaux,
- l'adéquation du projet avec les documents stratégiques et réglementaires locaux (SCoT, PLH, PLUi...)
- l'intégration au sein du projet de logements collectifs, semi-collectifs ou de maisons mitoyennes,
- la prise en compte de l'impact du projet sur les enjeux de zéro artificialisation nette et sur la requalification des centres-bourgs,
- le caractère innovant du projet.

Le comité SCOT sera systématiquement consulté sur la pertinence des projets sollicitant cette aide.

### Diversité des porteurs de projets

La diversité des porteurs de projets et des territoires soutenus constitue un critère privilégié dans la sélection des projets.

Bien qu'un porteur de projet puisse déposer une demande pour plusieurs projets, la priorité pourra être donnée à des porteurs n'ayant pas encore pu bénéficier d'une subvention de Saint-Lô Agglo au titre du programme local de l'habitat.

## Critères de sélection propres à chaque axe

---

### Axe 1 : Création d'une offre de logements dédiée à des publics spécifiques (jeunes, seniors, résidences intergénérationnelles, habitat partagé...)

Cet axe vise à soutenir les projets de création de structures d'hébergement collectif destinées aux seniors (plus de 65 ans) autonomes et/ou jeunes (moins de 30 ans).

Les projets soutenus devront :

- Être situés dans les communes pôles ;
- Favoriser le logement des personnes aux revenus modestes ;
- Favoriser l'inclusion sociale des habitants au sein de leur environnement et de la résidence. Des espaces de vie communs devront être prévus, de même que les modalités d'animation de la vie collective des résidences ;
- Répondre à des besoins spécifiques identifiés sur le territoire (ex : logements dédiés aux apprentis et jeunes travailleurs dans certaines communes).

La proximité avec des services ressources pour les publics visés, de même que la proximité du réseau SLAM constituera un critère essentiel.

Le porteur de projet devra démontrer dans sa candidature en quoi la création de ces logements répond à un enjeu spécifique du territoire d'implantation.

Une description des moyens qui seront mis en œuvre sur le long terme pour assurer la vie sociale au sein des résidences et leur bon fonctionnement devra également être apportée (ex : activités proposées, modalités d'accompagnement, partenariats...).

### Axe 2 : Revalorisation ou mutation des friches et du bâti vacant de longue durée (vacance supérieure à 5 ans)

Cet axe vise à soutenir les porteurs de projets dans le traitement des ilots dégradés, notamment les logements et/ou bâtis vacants depuis plus de 5 ans qui ne parviennent pas à trouver de solutions via les canaux classiques privés (vente, réhabilitation par un particulier...) et nécessitent donc une intervention publique.

Deux types d'opérations peuvent être soutenues :

- Démolition-reconstruction,
- Réhabilitation lourde non éligible aux aides déjà mises en place par Saint-Lô Agglo au titre du soutien à l'amélioration de l'habitat privé.

Le porteur de projet devra démontrer dans sa candidature en quoi l'intervention sur la parcelle ou l'ilot permettra l'accueil de nouveaux habitants, ainsi que la requalification du bourg ou du quartier.

Seront prioritaires au titre de cet appel à projets les biens vacants depuis plus de 10 ans rencontrant une situation juridique complexe (propriétaires inconnus ou absents, biens très dégradés ou en état d'abandon...), notamment les ilots ayant déjà fait l'objet d'une étude de cas dans le cadre de l'étude menée en 2022 par Saint-Lô Agglo sur des logements vacants dits « bloqués ». Les sites retenus en tant que sites pilotes de l'étude de stratégie foncière portée par Saint-Lô Agglo et l'EPFN en 2022-2023 feront également l'objet d'une attention particulière.

La densification de l'ilot, ainsi que la haute performance énergétique du bâti après travaux, devra être recherchée autant que possible.

### Axe 3 : Réhabilitation de logements communaux relevant des passoires thermiques (classe G ou F) et/ou nécessitant une réhabilitation lourde et/ou une mise en accessibilité.

Cet axe vise à soutenir les communes dans la réhabilitation et l'adaptation de leur patrimoine de logements, tant sur le plan thermique que sur le plan du confort des habitations.

Trois types d'opérations peuvent être soutenues :

- Réhabilitation énergétique des passoires thermiques (logements classés G ou F). Pour ce type d'opération, le bien devra atteindre a minima la classe énergétique C après travaux.
- Réhabilitation lourde d'un logement dégradé
- Mise en accessibilité d'un logement aux personnes à mobilité réduite

En cas de travaux de rénovation énergétique d'un logement communal « passoire thermique », la commune devra inclure dans son plan de financement la valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE) et chercher à valoriser ces CEE. Les communes souhaitant être accompagnées dans cette démarche peuvent bénéficier d'un accompagnement du SDEM : <https://www.sdem50.fr/le-sdem50-edf-lancent-une-plateforme-en-ligne-pour-les-cee> .



*Eligibles à l'aide de Saint-Lô Agglo en faveur de la production de logements locatifs sociaux et communaux sobres sur les plans énergétique et foncier, les créations de logements communaux ne sont pas éligibles au titre du présent appel à projets, sauf si celles-ci s'inscrivent également dans l'axe 1 ou 2.*

## Possibilité de cumul des aides de Saint-Lô Agglo

Cette aide peut être cumulée avec l'ensemble des aides de Saint-Lô Agglo, sous réserve d'éligibilité.

*Saint-Lô Agglo se réserve le droit d'écrêter le montant global de sa subvention dans le cas où le projet bénéficierait d'un taux d'aides global supérieur à 80 % du montant HT et/ou dans le respect des règles nationales applicables en matière de cofinancements des projets portés par des communes.*

## Modalités de candidature

### Dates d'ouverture de l'appel à projets

Le présent appel à projets est valable de septembre 2023 à décembre 2024 et est divisé en 3 cycles de sélection des projets. Les candidats pourront déposer leurs demandes de subvention selon le calendrier suivant :

CYCLE 1 – 2<sup>ème</sup> semestre 2023 :

- 15 octobre 2023 : Date limite de dépôt des demandes de subvention
- Décembre 2023 : Sélection des lauréats

CYCLE 2 – 1<sup>er</sup> semestre 2024 :

- Février 2024 : Date limite de dépôt des demandes de subvention
- Avril 2024 : Sélection des lauréats

CYCLE 3 – 2<sup>ème</sup> semestre 2024 :

- Octobre 2024 : Date limite de dépôt des demandes de subvention
- Décembre 2024 : Sélection des lauréats

**Les candidatures sont à déposer uniquement en ligne via le site internet de Saint-Lô Agglo :**

<https://www.saint-lo-agglo.fr/fr/appel-projets>

Nombre de lauréats attendus sur la période de l'appel à projets :

- Volet 1 : 4 à 6 lauréats
- Volet 2 : 2 à 4 lauréats

## Pièces à fournir

**Aucun dossier incomplet ne pourra être examiné.**

*Pièces justificatives à fournir :*

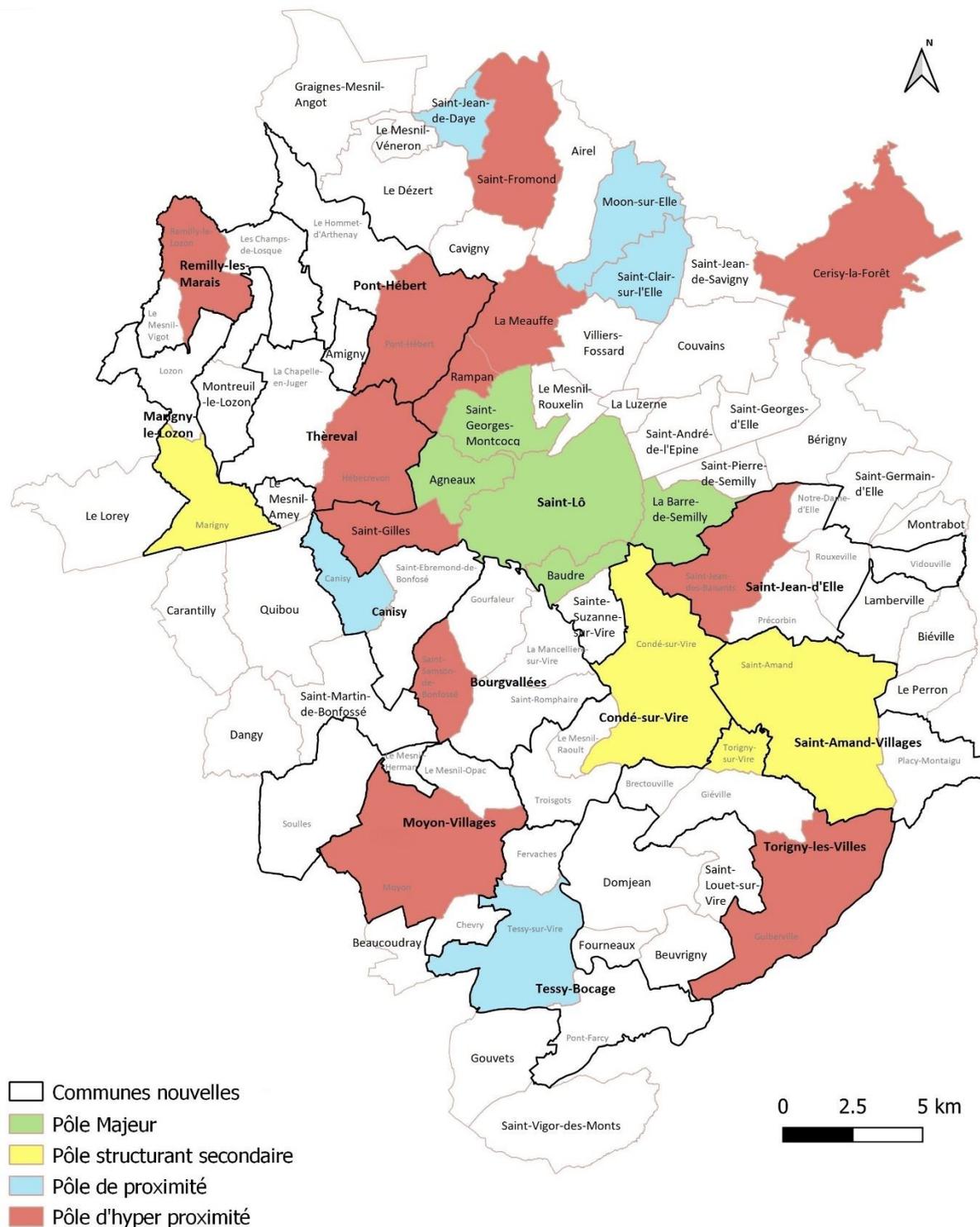
<p>Pour la demande de subvention</p>	<p><i>Pièces obligatoires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Courrier de demande de subvention à l'attention du président de Saint-Lô Agglo ;</li> <li>- Programme de l'opération ou descriptif de l'opération comprenant notamment le nombre et la typologie des logements créés et/ou requalifiés et tout élément permettant d'apprécier les différentes caractéristiques de l'opération et sa pertinence au regard des objectifs du présent appel à projets. Dans le cas d'un projet locatif, le porteur de projet devra intégrer dans son descriptif du projet des éléments concernant la manière dont la gestion locative et la vie du projet est envisagée au-delà de l'investissement initial ;</li> <li>- Plan de situation et plan cadastral ;</li> <li>- Coût prévisionnel détaillé du projet, faisant apparaître explicitement les dépenses sur lesquelles portent la demande de subvention : devis estimatif(s) et descriptif(s) <u>ou</u> tout autre document, daté et comportant l'indication de l'organisme qui l'a établi, permettant d'apprécier le montant de la dépense ;</li> <li>- Calendrier prévisionnel de réalisation ;</li> <li>- RIB du (des) bénéficiaire(s) de la subvention.</li> </ul> <p><i>Si le porteur de projet n'est pas une commune :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Courrier de soutien de la commune d'implantation quant à la réalisation du projet.</li> </ul> <p><i>Dans le cas d'un projet de rénovation énergétique concernant une passoire thermique :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Document justifiant de l'étiquette énergétique avant travaux et de l'étiquette envisagée après travaux.</li> </ul>
<p>Pour la demande de versement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Courrier de demande de paiement de la subvention octroyée, à l'attention du président de Saint-Lô Agglo ;</li> <li>- Copie de la décision d'attribution de subvention de Saint-Lô Agglo ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Copie des factures acquittées correspondant aux dépenses subventionnées et, le cas échéant, certificat d'achèvement des travaux ;</li><li>- Plan de financement final présentant l'état détaillé des dépenses réalisées et les subventions reçues ;</li><li>- Ensemble des livrables produits (dans le cas d'une subvention au titre du volet 1 notamment).</li></ul>
--	---

## Annexe 1 – Structuration territoriale de Saint-Lô Agglo



### Structuration territoriale de Saint-Lô Agglo (Structuration du SCoT)



*Pour plus d'information :*

Cellule Habitat de Saint-Lô Agglo

02 14 29 00 38 - [habitat-bal@saint-lo-agglo.fr](mailto:habitat-bal@saint-lo-agglo.fr)

<https://www.saint-lo-agglo.fr/fr/appel-projets>