



SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT

D'UNE OFFRE D'HABITAT OU

D'HÉBERGEMENT INNOVANTE

Règlement de l'appel à projet

CONTEXTE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, approuvé le 11 juin 2020, définit la politique de l'habitat sur le territoire intercommunal sur 6 ans.



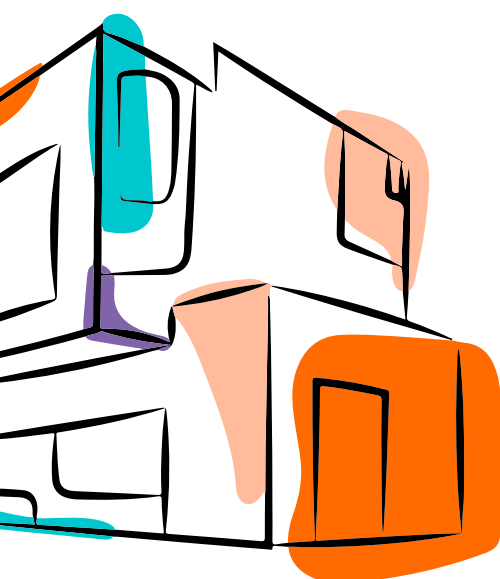
Il vise notamment à soutenir la création de nouveaux logements à travers quatre de ses orientations stratégiques :

- Donner la priorité à la revalorisation de l'habitat existant ;
- Renforcer les polarités à travers le levier de l'habitat ;
- Ajuster le volume et le profil de la construction neuve, comme une offre de complément dans la réponse aux besoins ;
- Consolider et étendre la politique habitat en faveurs des publics aux besoins spécifiques.

Pour répondre à ces grands objectifs, le programme d'action, décliné en 19 volets, entend notamment :

- Permettre l'émergence de projets d'innovation résidentielle (action n°2) ;
- Répondre aux besoins spécifiques des jeunes (action n°11) ;
- Offrir des choix résidentiels aux séniors et aux personnes en situation de handicap (action n°12) ;
- Veiller au maintien d'une adéquation offre / besoins pour les saisonniers en volume, en répartition et en quantité (action n°14).

En filigrane, le PLH a également pour ambition de répondre aux enjeux de reconquête de l'existant, de lutte contre la vacance et contre la dégradation des logements, ainsi que d'améliorer la performance énergétique du bâti.



Le présent appel à projets constitue un nouveau levier d'action au sein de la palette d'outils existants, complémentaire aux aides en faveur de l'habitat déjà mises en place par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

Dans un contexte de limitation de la construction neuve (limitation des surfaces à urbaniser dans le cadre des PLUi, priorité à la remobilisation du parc vacant, densification des surfaces bâties existantes, renouvellement urbain et revitalisation des centres-bourgs dans le PLH) et pour privilégier la qualité de l'offre plus que la quantité, **le présent appel à projet entend apporter un soutien au développement local d'offres d'habitat/d'hébergement innovantes, attractives, et adaptées aux besoins des séniors et/ou personnes en situation de handicap et/ou des jeunes et/ou des saisonniers.**



OBJECTIFS ET THÉMATIQUES DE L'APPEL À PROJET

Ouvert du 1^{er} avril au 31 juillet 2024, cet appel à projet cible les offres d'habitat ou d'hébergement s'inscrivant dans les axes suivants :

Axe 1 : une offre nouvelle en faveur des publics spécifiques

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire souhaite, par cet appel à projet, promouvoir la création de structures d'habitat ou d'hébergement en faveur des publics spécifiques priorités dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) : les jeunes, les saisonniers, les séniors et les personnes en situation de handicap.

Les projets soutenus devront à la fois :

- Être situés à proximité des services ressources pour les publics ciblés ;
- Favoriser le logement des personnes aux revenus modestes ;
- Favoriser l'inclusion sociale des habitants au sein de leur environnement et de leur lieu d'habitation ;
- Répondre à des besoins spécifiques identifiés sur le territoire.

Volet 1 : les jeunes et les saisonniers

Les jeunes (15 – 30 ans) représentent 15% de la population intercommunale en 2019. Ils sont nombreux à quitter tôt le saumurois, alimentant le phénomène de vieillissement de la population déjà marqué. Le parc locatif (privé comme social) est marqué par une tension croissante, et les niveaux de loyer sont décorrélés des niveaux de ressource de cette catégorie de la population. La précarisation croissante des jeunes induit un fort besoin en logements de taille adaptée, financièrement accessible, et flexible en termes de temporalité. A ce jour, l'offre d'hébergement spécifique pour les jeunes est concentrée sur la ville de Saumur. Le dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant nouvellement créé est l'une des réponses en matière de logement pour ce public en dehors de la ville-centre, mais ne permettra pas de couvrir l'ensemble des besoins identifiés.

Les travailleurs saisonniers sont présents de façon continue sur le territoire, du fait des nombreuses possibilités d'emplois qu'offrent les secteurs agricoles (maraichage et viticulture) et touristiques dans le Saumurois. Les saisonniers regroupent plusieurs profils : les saisonniers en emploi quasi permanent, qui ont besoin d'un logement stable, les saisonniers ponctuels, qui ont besoin d'une offre flexible, souple et abordable, les saisonniers originaires d'Europe centrale et orientale, employés de manière ponctuelle mais dont l'emploi est pérennisé depuis plusieurs années. Aujourd'hui, les saisonniers sont pris en charge par les exploitants ou ont recours au locatif privé. Ces travailleurs représentent des profils vulnérables (en raison notamment de la précarité des contrats, des revenus fluctuants et/ou faibles) rendant difficiles leurs parcours résidentiels, d'autant plus en l'absence de solutions dédiées de logement / hébergement adapté à ce public sur le territoire.

Volet 2 : les seniors et/ou les personnes en situation de handicap (physique et/ou psychique)

Les séniors (+ de 65 ans) représentent une priorité en matière d'accès et de maintien dans le logement, tant sur le plan national que local, du fait des caractéristiques socio-démographiques du territoire. La part des plus de 65 ans représente 23% de la population intercommunale, alors qu'au niveau national, elle se situe à 20%. Ce public masque une hétérogénéité des profils, en termes d'âge, de statut, de condition socio-économique, de santé et de niveau de dépendance.

Le logement des personnes âgées est un enjeu à anticiper pour favoriser le bien-vieillir et encourager le maintien à domicile. Au-delà du soutien aux dispositifs d'adaptation des logements, il est essentiel d'accompagner le développement d'une offre de logements / hébergements adaptés et intermédiaires, en réponse à l'évolution des besoins.

L'offre adaptée à destination des personnes en situation de handicap (individus majeurs bénéficiant d'au moins un droit ouvert à la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), ou d'une pension d'invalidité délivrée par l'assurance maladie) est limitée sur le territoire.

L'habitat intermédiaire, qui propose une offre complémentaire au logement ordinaire et à l'hébergement en institution pour les personnes volontaires dont le niveau de dépendance est compatible avec ce type d'habitat, constitue une offre peu développée sur le territoire. Il s'agit pourtant un type d'habitat innovant à encourager.

Bien que très diverses dans leurs dénominations et modalités (habitat inclusif, habitat partagé, habitat participatif), l'habitat intermédiaire dispose de caractéristiques communes :

- Un « chez-soi » ;
- Des espaces collectifs ;
- Un projet de vie construit collectivement (pour, avec, par) ;
- Une intégration dans l'environnement proche.

Axe 2 : une offre nouvelle promouvant des formes d'habitat/ d'hébergement innovantes

En articulation avec le(s) public(s) spécifique(s) ciblé(s) à l'axe 1, les porteurs de projet proposent des formes d'habitat ou d'hébergement innovantes.

L'innovation dans l'habitat ou l'hébergement peut s'entendre à plusieurs niveaux :

- **Au regard des typologies** : habitat intermédiaire (participatif, inclusif, partagé, bégainage), résidence intergénérationnelle, habitat léger, modulable-modulaire, évolutif-réversible, etc.
- **La dimension écologique et environnementale des modes constructifs** : approche économe en ressources (énergie: approvisionnement, raccordement, éclairage, consommation, canicule...), en matériaux (réemploi, recyclage, bio-sourçage, stockage, entretien...), en déchets (tri, valorisation, réemploi), en eau (pleine terre, inondabilité, arrosage, rétention), en sols (qualité, pollution, terre excavée, concassage de démolition, compostage) ainsi que l'approche bioclimatique du bâti (éclairage naturel, inertie thermique, confort d'été, espaces extérieurs), etc.

- **L'approche chronotopique du lieu** : différents habitants en fonction des semaines/ mois/ saisons, etc.
- **La dimension participative du projet** : co-conception, co-programmation, co-construction, assistance à maîtrise d'usage, etc.
- **Le caractère expérimental** : urbanisme transitoire, projets en lien avec la revalorisation ou la mutation de friches ou de bâti vacant sur la durée du portage foncier par exemple.

Axe 3 : une offre nouvelle valorisant la reconquête de l'existant

Le projet doit s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant, en mobilisant prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines et/ou en faisant des friches et du bâti vacant ou très dégradé des espaces de réinvestissement privilégiés.

La revalorisation du bâti existant concerne d'une part les biens vacants depuis plus de 2 ans et en particulier ceux rencontrant une situation juridique complexe : propriétaires inconnus ou absents, ou en état d'abandon manifeste, et d'autre part les biens très dégradés qui ne parviennent pas à trouver de solutions via les canaux classiques privés (vente, réhabilitation par un particulier...) et nécessitent donc une intervention lourde.

La revalorisation du bâti existant concerne aussi les projets de réhabilitation de logements communaux passoires thermiques (logements classés G ou F). Pour ce type d'opération, le bien devra atteindre a minima la classe énergétique C après travaux. La commune devra inclure dans son plan de financement la valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE) et chercher à valoriser ces CEE.

Il est précisé que le projet doit s'inscrire dans l'axe 1 (volet 1 et/ou 2) et l'axe 2 et/ou 3.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Périmètre d'application

Le présent appel à projets est ouvert aux projets situés sur les communes composant le territoire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

En accord avec les objectifs de sobriété foncière et en lien avec les objectifs du PLH, seuls les projets en renouvellement de l'existant (ou réhabilitation de bâti existant, changement d'usage et/ou densification) sont éligibles (projets situés en Zone Ua ou Ub telles que approuvées dans le cadre des PLUis).

Les projets offrant une solution locative ou de portage du foncier sont éligibles, de même que les projets en maîtrise foncière.

Bénéficiaires

Les organismes suivants peuvent répondre au présent appel à projet :

- Entreprises et promoteurs privés ;
- Propriétaires bailleurs publics (organisme d'habitation à loyer modéré conformément à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation) ;
- Opérateurs publics ou publics-privés de type SPL, foncière, SEM, EPL, GIE ;
- Associations (dont les gestionnaires d'établissements et services médico-sociaux) ou coopérative ;
- Communes de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

Un groupement, partenariat ou consortium composé de plusieurs organismes est aussi éligible à l'appel à projet.

Montants des subventions et dépenses éligibles

Le montant de la subvention de l'appel à projet est de **25 000 € en 2024 pour le lauréat**.

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'organisme réalisant la démolition soit différent de celui réalisant la construction.

Dans le cas d'une opération nécessitant la maîtrise foncière du bien ou du terrain, celle-ci 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.



CRITÈRES DE SÉLECTION DES PROJETS

Les projets seront analysés au regard de :

- La pertinence du projet au regard des objectifs du PLH :
 - L'adéquation entre l'offre proposée et les besoins locaux ;
 - L'inscription du projet dans le quartier et l'environnement urbain, notamment au regard de l'accessibilité à l'offre commerciale, de services et de mobilités.
- La pertinence du projet au regard des attendues du cahier des charges :
 - La prise en compte des publics ciblés ;
 - Le caractère innovant du projet ;
 - La valorisation de l'existant,
- Le niveau de maturité du projet ainsi que l'effet levier de la subvention sur la concrétisation du projet,

- La soutenabilité financière de l'opération et la pérennité du projet,
- Le respect de la réglementation en vigueur, notamment les documents d'aménagement et d'urbanisme (SCOT, Plan de Prévention des Risques Inondations, Site Patrimonial Remarquable et PLUis).

Ces critères sont importants mais pas forcément tous cumulables. L'essentiel étant de tendre vers ces exigences. Selon les axes concernés, certains de ces critères seront analysés de manière différenciée.



CUMUL DES AIDES DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

La subvention de l'appel à projet peut être cumulée avec l'ensemble des aides de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, sous réserve d'éligibilité.

Le règlement communautaire d'attribution des aides financières au logement accessible [ici](#) précise les modalités et subventions mobilisables pour l'habitat privé, le logement social et l'hébergement.

La collectivité se réserve le droit d'écrêter le montant global de la 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.



MODALITÉS DE CANDIDATURE, D'INSTRUCTION ET DE SÉLECTION



Dates d'ouverture de l'appel à projets

Le présent appel à projets est ouvert du 1^{er} avril au 31 juillet 2024.

Les candidatures devront obligatoirement être déposées **par voie électronique avant le 31 juillet à 19h à l'adresse suivante : habitat@saumurvaldeloire.fr**. Un accusé de réception de la candidature sera transmis à chacun des candidats.

Pour les candidats qui le souhaitent, il est possible de contacter, jusqu'à la date limite de dépôt de dossier, le service Habitat pour obtenir des renseignements sur le montage du dossier à l'adresse suivante : habitat@saumurvaldeloire.fr.

Modalités d'instruction des candidatures

Les projets seront analysés en trois étapes :

- Vérification de la régularité administrative et de la complétude du dossier ;
- Vérification de l'éligibilité de la candidature, au regard du présent cahier des charges ;
- Analyse sur le fond du projet en fonction des critères de sélection.

Modalités de sélection

Un comité de sélection composé des agents de la Direction de l'Aménagement et de la Cohésion du Territoire, procédera, dans un premier temps, à l'instruction technique et à l'évaluation des projets. Le lauréat est désigné par le jury de sélection, composé des élus membres de la commission Aménagement et Habitat de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire. Les porteurs de projet seront informés par email des suites réservées à leur candidature.



ENGAGEMENTS DU LAURÉAT

En contrepartie du soutien de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, le lauréat s'engage à :

- Concrétiser (ouverture du lieu d'hébergement ou du programme de logements), dans les 2 ans à réception de la notification, le projet soutenu au titre de l'appel à projet ;
- Associer la Communauté d'Agglomération à l'avancée du projet ;
- Fournir l'ensemble des éléments (études, photos, synthèses, etc.) relatifs au projet ;
- Organiser une communication sur le projet et faire mention du soutien apporté par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire sur l'ensemble des communications dédiées au projet ;
- Se rendre disponible pour présenter le projet retenu dans le cadre d'instances communautaires ;
- Se rendre disponible pour organiser une visite du site à la livraison.

Une convention sera conclue entre la Communauté d'Agglomération et le candidat retenu afin de formaliser le partenariat, notamment le soutien financier. De plus, la dite-convention spécifiera les règles de communication, à savoir :

- L'invitation du Président de la Communauté d'Agglomération à tous les événements (inauguration, visites, etc.) ayant un lien avec l'aide attribuée ;
- La mention dans toutes les opérations de communication, y compris par voie de presse, du soutien de la Communauté d'Agglomération au projet.



MODALITÉS DE VERSEMENT

La subvention est versée en deux fois :

- 50% soit 12 500 € à l'issue de la notification de l'attribution de la subvention,
- 50% soit 12 500 € sur présentation des éléments relatifs à la demande de solde (courrier, plan de financement définitif, copie des factures acquittées).



PIÈCES À FOURNIR

Pour la demande de subvention :

Pièces obligatoires :

- Courrier sollicitant le concours de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire au titre de l'appel à projet 2024 "Soutien au développement d'une offre d'habitat/ d'hébergement innovante" adressé au Président ;
- Présentation du projet (de type powerpoint) comprenant notamment la description du projet, le nombre et la typologie des logements/hébergements 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 ;
- Visuels des pièces techniques et graphiques : plan de situation et plan cadastral, plan masse, plan en coupe, document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement, photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche, photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain ;
- Plan de financement prévisionnel détaillé du projet, faisant apparaître explicitement les dépenses sur lesquelles portent la demande de subvention : devis estimatif(s) et descriptif(s) ou tout autre document, daté et comportant l'indication de l'organisme qui l'a établi, permettant d'apprécier le montant de la dépense;
- Calendrier prévisionnel du projet précisant les jalons clés et les délais de réalisation du projet ;
- RIB du (des) bénéficiaire(s) de la subvention ;
- Ainsi que toutes pièces à discrétion du porteur de projet utiles à la valorisation de l'opération ;
- Dans le cas d'un projet de rénovation énergétique concernant une passoire thermique : document justifiant de l'étiquette énergétique avant travaux et de l'étiquette envisagée après travaux ;
- Dans le cas d'un projet locatif : fournir le bail.

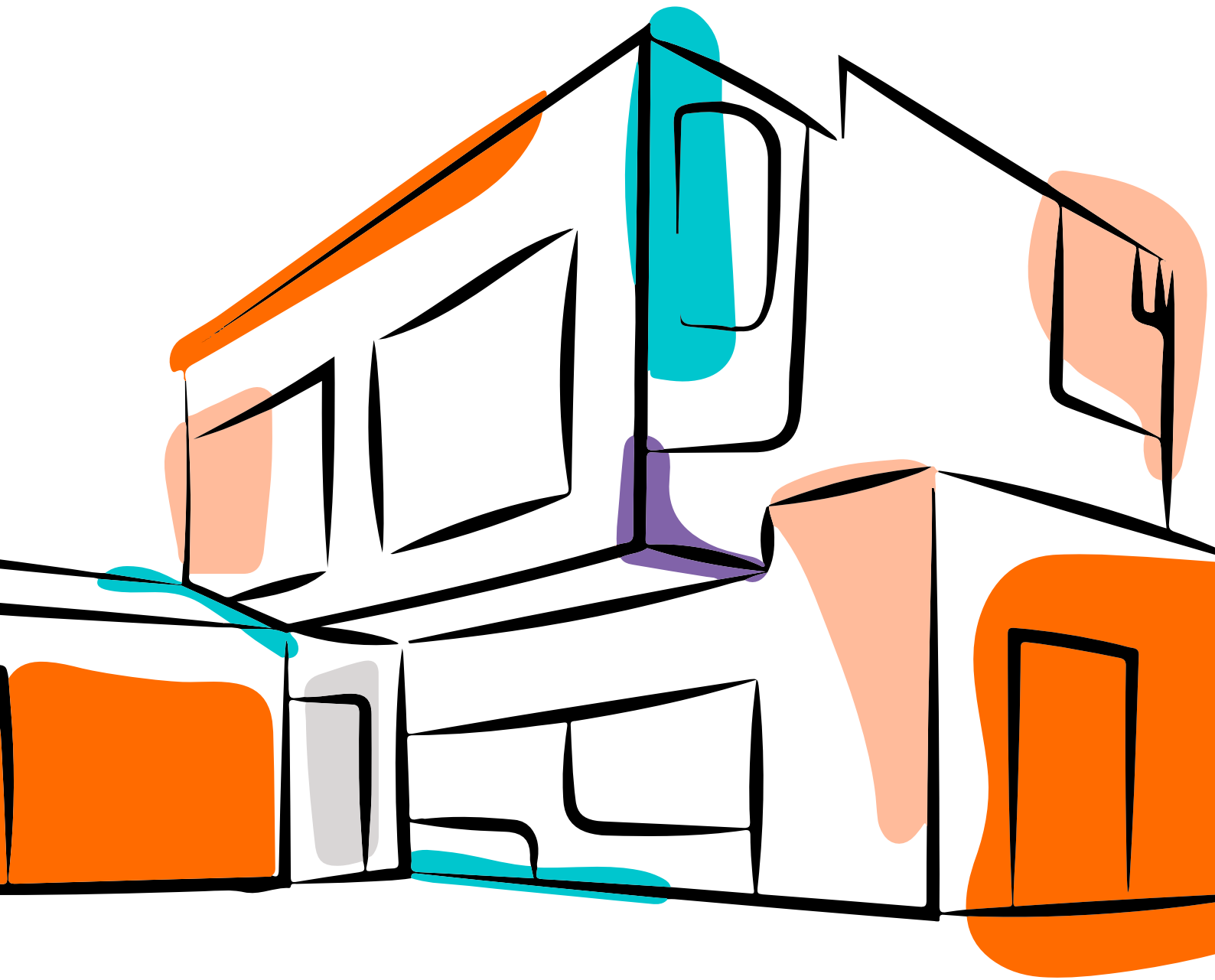
La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire se réserve la possibilité de solliciter toute information ou document qui serait nécessaire à l'évaluation du projet présenté et de la capacité du candidat à le mettre en œuvre.

Pour la demande de versement du solde de la subvention :

- Courrier de demande de versement du solde de la subvention octroyée, à l'attention du président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ;
- Copie des factures acquittées correspondant aux dépenses subventionnées et, le cas échéant, certificat d'achèvement des travaux ;
- Plan de financement final présentant l'état détaillé des dépenses réalisées et les subventions reçues.

Seuls les dossiers déposés complets et dans les délais seront instruits.







Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire
11 rue du Maréchal Leclerc – CS 54030
49408 SAUMUR CEDEX
02 41 40 45 56 – habitat@saumurvalde Loire.fr