

 RÉGION NORMANDIE	Code du dispositif : OS4 - M1 - D17AME03					
	Objectif stratégique : Pour un développement équilibré et durable des territoires normands					
	Mission : Aménager et assurer la compétitivité des territoires					
	RENOVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS VACANTS					
	Type d'aide :	Subvention				
Schémas, documents-cadres, cofinancements :	☐ CPER	☐ CPIER	☒ SRADDET	☐ SRDEII	☐	☐
	☐ FEDER	☐ FSE +	☐ FEADER	☐ FEAMPA	☐	☐

OBJECTIFS

Ce dispositif a pour but d'aider à la remise sur le marché locatif des logements vacants et des locaux commerciaux, professionnels ou associatifs dans les centres des communes normandes par le financement de travaux de rénovation.

La remise sur le marché de logements inoccupés doit permettre de participer à la redynamisation des territoires, de constituer une offre abordable complémentaire au parc de logement et de se substituer à la construction neuve de logements par artificialisation des sols.

A partir du 1er juillet 2024, ce dispositif est complété par une expérimentation portant sur 8 EPCI afin de massifier la lutte contre la vacance, présentée en annexe 1. Elle vise à rendre plus incitatif le dispositif « Rénovation de logements locatifs vacants » et de l'adapter afin de provoquer un effet levier.

BENEFICIAIRES DE L'AIDE

Les bénéficiaires sont des :

- Propriétaires bailleurs privés (personnes morales ou physiques) ;
- Propriétaires bailleurs publics ou sociaux : communes, EPCI, offices publics de l'habitat, SPLA SA d'HLM, aménageurs, etc. ;
- Preneurs de baux à réhabilitation : associations agréées, bailleurs sociaux, SEM...

CARACTERISTIQUES DE L'AIDE ET CRITERES D'ELIGIBILITE

Le dispositif est applicable aux projets situés :

- dans les centres des communes normandes de plus de 500 habitants, situées hors des EPCI de Caen, Rouen et le Havre.

Nature des projets :

- Réhabilitation de logements existants de plus de 15 ans, avec une durée minimale de vacance de 24 mois avant le dépôt du dossier. Les immeubles dont le rez-de-chaussée est constitué d'un local commercial/professionnel/associatif vacant depuis au moins deux ans, avec un/des logements en étages pourront également faire l'objet d'un financement ;
- Acquisition – amélioration de logements existants de plus de 15 ans, et vacants depuis au moins deux ans ;
- Création de logements collectifs ou individuels (maisons de bourg ou mitoyennes), accompagnés ou non de locaux commerciaux/professionnels/associatifs à partir de la reconversion de bâtiments existants anciens de plus de 15 ans et vacants depuis au moins deux ans ;

Les projets doivent permettre de renforcer l'attractivité du logement et du centre-ville ou centre-bourg.

Critères d'éligibilité des projets :

- Exigence de performance énergétique : diminution d'au moins 60% des consommations énergétiques avant travaux ou atteinte de l'étiquette énergétique C après travaux ;
- Le loyer pratiqué ne devra pas dépasser le plafond de loyer « intermédiaire » de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ;
- Pour les propriétaires bailleurs privés :
 - Les travaux énergétiques doivent être réalisés par des entreprises Reconnues Garantes de l'Environnement (RGE) ;
 - Les projets, objet de la demande de subvention, devront avoir bénéficié de l'accompagnement des conseillers Habitat & Energie ou du responsable Habitat d'un EPCI, présents sur l'ensemble du territoire pour leur montage.
- Pour les propriétaires bailleurs publics :
 - Les travaux énergétiques doivent être réalisés par des entreprises Reconnues Garantes de l'Environnement (RGE) ;
 - Les travaux de rénovation du parc existant de logements locatifs sociaux ne sont pas éligibles.

Modalités de financement :

- La subvention régionale sera calculée à hauteur de 150 €/m² de surface habitable réhabilitée après travaux de logement / local commercial, professionnel ou associatif, dans la limite de 10 000 € par logement/local.
- Deux aides de la Région au titre de deux dispositifs différents ne peuvent pas être cumulées pour un même projet.
- Le plan de financement devra respecter un plafond d'aide publique de 80 %, calculé sur le montant des dépenses TTC éligibles. Les dépenses éligibles correspondent à l'ensemble des dépenses liées au projet de rénovation du logement ou local d'activité (y compris les études de maîtrise d'œuvre et diagnostics).
- Le dispositif ne peut être mobilisé qu'une fois par logement ou projet.

MODALITES D'INSTRUCTION ET D'ATTRIBUTION

Le demandeur doit déposer sa demande sur l'espace des aides régionales accessibles depuis le site internet de la Région sur <https://aides.normandie.fr> :

Pièces et/ou informations à fournir au dépôt de la demande, avant le démarrage des travaux :

- Le descriptif des travaux, le plan de financement, ainsi que le calendrier de réalisation ;
- Un document établissant la propriété du bien sur lequel porte les travaux et du loyer pratiqué au m² appliqué hors charges (attestation sur l'honneur) ;
- L'avis du conseiller habitat et énergie, ou du responsable Habitat d'un EPCI sur le dossier (uniquement pour les maîtres d'ouvrage privés) ;
- Les devis détaillés des entreprises, les travaux énergétiques doivent être réalisés par des entreprises Reconnues Garantes de l'Environnement (RGE) ;
- Les engagements en matière de communication et de faire appel à des professionnels RGE pour les travaux énergétiques ;
- Une photo (vue d'ensemble avant travaux) ainsi qu'un plan de coupe des logements comportant la mention de la superficie ;
- Une évaluation énergétique du projet (évaluation de la consommation conventionnelle du logement avant et projetée après les travaux) et le niveau de performance énergétique après travaux permettant l'atteinte de l'objectif visé ;
- La preuve de la vacance en produisant les documents suivants : une attestation du Notaire dans le cas d'un achat récent ou, une attestation de la Mairie ou des services fiscaux ;
- Le cas échéant, une délibération de la structure porteuse sur le projet (hors bailleurs privés) ;
- Un RIB.

La Région s'autorise à contrôler l'exactitude des éléments fournis pendant 5 ans après l'attribution de la subvention.

La procédure d'examen des dossiers se déroule en plusieurs phases :

- L'instruction des dossiers est faite par les services de la Région, suivie d'une décision d'attribution d'un financement par la Commission Permanente du Conseil Régional avant notification par le Président de Région ;
- Une convention de financement est établie entre la Région et le bénéficiaire ;
- La commune de situation du logement ou projet recevra un courrier d'information à chaque attribution de subvention.

MODALITES DE PAIEMENT

Les modalités de versement, détaillées ci-après, seront précisées dans la convention de financement établie entre la Région et le bénéficiaire. Le versement d'une avance ne sera pas possible sur ces opérations.

Trois acomptes maximum pourront être versés sur demande expresse du bénéficiaire et sur présentation de documents justifiant la réalisation de l'opération, à hauteur de l'acompte demandé (factures acquittées).

Le versement du solde de la subvention sera effectué sur justification de la réalisation du projet et au vu de la surface réhabilitée après travaux dans la limite des plafonds indiqués par m² et par logement / local.

Dans le cas où la nature des travaux réalisés ne respecterait pas les préconisations de l'audit

énergétique fourni lors de la demande de subvention, la subvention ne pourra pas être versée.

Dans cette éventualité, si des acomptes ont été versés, un titre de recettes sera émis à l'encontre du bénéficiaire.

Pièces ou informations à fournir au paiement :

En ce qui concerne le versement d'acomptes :

- les factures acquittées et l'état récapitulatif des dépenses acquittées dans lequel figure le montant programmé et le montant payé.

En ce qui concerne le versement du solde :

- les factures acquittées et l'état récapitulatif des recettes et des dépenses acquittées,
- une attestation du bénéficiaire précisant la surface réhabilitée en m² pour chaque logement,
- les photos d'intérieur et/ou d'extérieur des travaux terminés.

EN SAVOIR PLUS

Décisions fondatrices : Assemblée plénière du 03 avril 2017
Commission permanente du 17 septembre 2018
Commission permanente du 16 septembre 2019
Commission permanente du 18 novembre 2019
Commission permanente du 06 juillet 2020
Assemblée plénière du 20 juin 2022
Assemblée plénière du 24 juin 2024
Commission permanente du 10 mars 2025

Contacts :

Direction : Aménagement des Territoires
Service : Aménagements Durables
Téléphone (secrétariat du service) : 02.35.52.57.34
Mail : amenagementurbain@normandie.fr

ANNEXE 1 : RENOVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS VACANTS POUR LES TERRITOIRES PARTICIPANTS A L'EXPERIMENTATION SUR LA RESORPTION DES LOGEMENTS VACANTS

OBJECTIFS

La Région Normandie compte 150 000 logements vacants (en 2020), soit un taux de 8,1 % proche de la moyenne nationale. Il s'agit de la région métropolitaine ayant connu la plus forte augmentation au cours de la dernière décennie. Face à ce constat et dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs du SRADDET, la Région souhaite engager une expérimentation sur 8 EPCI afin de massifier la lutte contre la vacance. Il s'agit de rendre plus incitatif le dispositif « Rénovation de logements locatifs vacants » et de l'adapter afin de provoquer un effet levier, en modifiant certains critères présentés ci-après.

Les 8 EPCI concernés sont les suivants :

- Communauté de Communes Intercom de la Vire au Noireau (14)
- Communauté d'Agglomération Evreux Porte de Normandie (27)
- Communauté d'Agglomération de Saint-Lô Agglo (50)
- Communauté de Communes de Flers Agglo (61)
- Communauté de Communes de la Vallée de la Haute Sarthe (61)
- Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise (76)
- Communauté de Communes Falaises du Talou (76)
- Communauté de Communes des Villes Sœurs (76)

BENEFICIAIRES DE L'AIDE

Les bénéficiaires sont des :

- Propriétaires bailleurs privés (personnes morales ou physiques) ;
- Propriétaires bailleurs publics ou sociaux : communes, EPCI, offices publics de l'habitat, SPLA SA d'HLM, aménageurs, etc. ;
- Preneurs de baux à réhabilitation : associations agréées, bailleurs sociaux, SEM...

CARACTERISTIQUES DE L'AIDE ET CRITERES D'ELIGIBILITE

Le dispositif est applicable aux projets situés :

- Dans toutes les communes des 8 EPCI participants à l'expérimentation régionale sur la résorption des logements vacants.

Nature des projets :

- Réhabilitation de logements existants de plus de 15 ans, avec une durée minimale de vacance de 24 mois avant le dépôt du dossier. Les immeubles dont le rez-de-chaussée est constitué d'un local commercial/professionnel/associatif vacant depuis au moins deux ans, avec un/des logements en étages pourront également faire l'objet d'un financement ;
- Acquisition – amélioration de logements existants de plus de 15 ans, et vacants depuis au moins deux ans ;

- Création de logements collectifs ou individuels (maisons de bourg ou mitoyennes), accompagnés ou non de locaux commerciaux/professionnels/associatifs à partir de la reconversion de bâtiments existants anciens de plus de 15 ans et vacants depuis au moins deux ans ;

Les projets doivent permettre de lutter contre la vacance des logements en renforçant l'attractivité de la commune et du territoire.

Critères d'éligibilité des projets :

- Exigence de performance énergétique : diminution d'au moins 60% des consommations énergétiques avant travaux ou atteinte de l'étiquette énergétique C après travaux ;
- Le propriétaire s'engage à mettre son logement en location longue durée et non à le louer sur des saisonnalités ;
- Pour les propriétaires bailleurs privés :
 - Les travaux énergétiques doivent être réalisés par des entreprises Reconnues Garantes de l'Environnement (RGE) ;
 - Les projets, objet de la demande de subvention devront avoir bénéficié de l'accompagnement des conseillers Habitat & Energie ou du responsable Habitat d'un EPCI, présents sur l'ensemble du territoire pour leur montage.
- Pour les propriétaires bailleurs publics :
 - Les travaux énergétiques doivent être réalisés par des entreprises Reconnues Garantes de l'Environnement (RGE) ;
 - Les travaux de rénovation du parc existant de logements locatifs sociaux ne sont pas éligibles.

Modalités de financement :

- La subvention régionale sera calculée à hauteur de **175 €/m²** de surface habitable réhabilitée après travaux de logement / local commercial, professionnel ou associatif, dans la limite de **12 000 €** par logement/local.
- Deux aides de la Région au titre de deux dispositifs différents ne peuvent pas être cumulées pour un même projet.
- Le plan de financement devra respecter un plafond d'aide publique de 80 %, calculé sur le montant des dépenses TTC éligibles. Les dépenses éligibles correspondent à l'ensemble des dépenses liées au projet de rénovation du logement ou local d'activité (y compris les études de maîtrise d'œuvre et diagnostics).
- Le dispositif ne peut être mobilisé qu'une fois par logement ou projet.

MODALITES D'INSTRUCTION ET D'ATTRIBUTION

Le demandeur doit déposer sa demande sur l'espace des aides régionales accessibles depuis le site internet de la Région sur <https://aides.normandie.fr> ;

Pièces et/ou informations à fournir au dépôt de la demande, avant le démarrage des travaux :

- Le descriptif des travaux, le plan de financement, ainsi que le calendrier de réalisation ;
- Un document établissant la propriété du bien sur lequel porte les travaux et du loyer pratiqué au m² appliqué hors charges (attestation sur l'honneur) ;
- L'avis du conseiller habitat et énergie, ou du responsable Habitat d'un EPCI sur le dossier (uniquement pour les maîtres d'ouvrage privés) ;
- Les devis détaillés des entreprises, les travaux énergétiques doivent être réalisés par des entreprises Reconnues Garantes de l'Environnement (RGE) ;
- Les engagements en matière de communication et de faire appel à des professionnels RGE pour les travaux énergétiques ;
- Une photo (vue d'ensemble avant travaux) ainsi qu'un plan de coupe des logements comportant la mention de la superficie ;
- Une évaluation énergétique du projet (évaluation de la consommation conventionnelle du logement avant et projetée après les travaux) et le niveau de performance énergétique après travaux permettant l'atteinte de l'objectif visé ;
- La preuve de la vacance en produisant les documents suivants : une attestation du Notaire dans le cas d'un achat récent ou, une attestation de la Mairie ou des services fiscaux ;
- Le cas échéant, une délibération de la structure porteuse sur le projet (hors bailleurs privés) ;
- Un RIB.

La Région s'autorise à contrôler l'exactitude des éléments fournis pendant 5 ans après l'attribution de la subvention.

La procédure d'examen des dossiers se déroule en plusieurs phases :

- L'instruction des dossiers est faite par les services de la Région, suivie d'une décision d'attribution d'un financement par la Commission Permanente du Conseil Régional avant notification par le Président de Région.
- Une convention de financement est établie entre la Région et le bénéficiaire.
- La commune de situation du logement ou projet recevra un courrier d'information à chaque attribution de subvention.

MODALITES DE PAIEMENT

Les modalités de versement, détaillées ci-après, seront précisées dans la convention de financement établie entre la Région et le bénéficiaire. Le versement d'une avance ne sera pas possible sur ces opérations.

Trois acomptes maximum pourront être versés sur demande expresse du bénéficiaire et sur présentation de documents justifiant la réalisation de l'opération, à hauteur de l'acompte demandé (factures acquittées).

Le versement du solde de la subvention sera effectué sur justification de la réalisation du projet et au vu de la surface réhabilitée après travaux dans la limite des plafonds indiqués par m² et par logement / local.

Dans le cas où la nature des travaux réalisés ne respecterait pas les préconisations de l'audit énergétique fourni lors de la demande de subvention, la subvention ne pourra pas être versée.

Dans cette éventualité, si des acomptes ont été versés, un titre de recettes sera émis à l'encontre du bénéficiaire.

Pièces ou informations à fournir au paiement :

En ce qui concerne le versement d'acomptes :

- les factures acquittées et l'état récapitulatif des dépenses acquittées dans lequel figure le montant programmé et le montant payé.

En ce qui concerne le versement du solde :

- les factures acquittées et l'état récapitulatif des recettes et des dépenses acquittées,
- une attestation du bénéficiaire précisant la surface réhabilitée en m² pour chaque logement,
- les photos d'intérieur et/ou d'extérieur des travaux terminés.

EN SAVOIR PLUS

Décisions fondatrices : Assemblée plénière du 03 avril 2017
 Commission permanente du 17 septembre 2018
 Commission permanente du 16 septembre 2019
 Commission permanente du 18 novembre 2019
 Commission permanente du 06 juillet 2020
 Assemblée plénière du 20 juin 2022
 Assemblée plénière du 24 juin 2024
 Commission permanente du 10 mars 2025

Contacts :

Direction : Aménagement des Territoires

Service : Aménagements Durables

Téléphone (secrétariat du service) : 02.35.52.57.34

Courriel : amenagementurbain@normandie.fr