



Département du Finistère

Délégation de compétence du logement

Programme d'actions

de l'Habitat privé

Année 2017

**Présenté à la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat du 25 avril 2017
Publié le 23 mai 2017, opposable le 24 mai 2017
Applicable aux dossiers déposés à compter du 1^{er} mai 2017**

Introduction

La loi n°2004-809 du 13 août 2004, relative aux « libertés et responsabilités locales des collectivités locales », a autorisé les Départements à bénéficier d'une délégation de compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé et de la création de places d'hébergement.

En application de cette loi, l'Etat et le Conseil départemental du Finistère ont signé une première convention de délégation de compétence d'attribution des aides à la pierre pour la période 2006-2011. Au vu du bilan qui en a été tiré, une nouvelle convention a été signée pour 6 ans le 9 mars 2012.

Dans ce cadre, le Conseil départemental entend poursuivre son action en articulation avec son Projet départemental 2016-2021 dont l'un des objectifs est de garantir une offre de logement adaptée aux besoins des finistériens en agissant notamment sur la qualité des logements, la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation de l'offre d'habitat neuf et ancien.

Le Plan départemental de l'habitat (PDH), quant à lui, élaboré par l'Etat et le Conseil départemental en lien avec les intercommunalités dotées d'un programme local de l'habitat (PLH), adopté par l'Assemblée en séance plénière les 30 et 31 janvier 2014, compte dans ses orientations la requalification du parc existant, l'accroissement de la qualité énergétique du logement et le développement d'une offre diversifiée à l'attention des personnes âgées et handicapées.

Le présent programme d'actions précise les conditions d'attribution des aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) dans le respect des orientations générales de l'agence fixées par son conseil d'administration et des enjeux locaux tels qu'ils ressortent notamment du Projet départemental, du PDALHPD reconduit pour 5 ans en 2016, du PDH, des PLH, et de la connaissance du marché local.

Logements concernés par les aides

▪ *En application de l'article R321-14 du code de la construction et de l'habitation, ces aides s'adressent à des propriétaires bailleurs ou occupants qui engagent des travaux d'amélioration ou de réhabilitation dans des immeubles ou logements achevés depuis 15 ans au moins à la date de notification de la décision de subvention. Ce délai ne sera pas exigé lorsque les travaux envisagés tendent à réaliser l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes handicapées.*

Les aides à l'amélioration énergétique des logements financées sur les crédits du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) concernent quant à elles des immeubles ou logements achevés avant le 1^{er} juin 2001 à la date de notification de la subvention.

• *le propriétaire bailleur doit louer le logement pendant 9 ans à un locataire à revenus modestes (revenus inférieurs à un plafond réglementaire) en appliquant un loyer maîtrisé*

• *le propriétaire occupant doit occuper personnellement le logement pendant 6 ans à titre de résidence principale et doit avoir des ressources modestes, inférieures à un plafond fixé chaque année par une circulaire de l'ANAH.*

I - LES PRIORITES D'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVE

Les priorités d'intervention pour l'année 2017 prennent en compte les priorités de l'ANAH fixées par la circulaire de programmation de la directrice générale du 30 janvier 2017 et s'articulent avec les enjeux locaux. Elles se déclinent ainsi :

➔ la lutte contre **l'habitat indigne et dégradé** des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs.

➔ la lutte contre **la précarité énergétique** dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) avec la poursuite du programme « habiter mieux » pour soutenir **l'amélioration énergétique** des logements des **propriétaires bailleurs** et des **propriétaires occupants** et la **rénovation des copropriétés fragiles** (bâti de faible performance énergétique -étiquette D à G- et taux d'endettement significatif ne permettant pas la réalisation de travaux d'économies d'énergie sans appui et aides financières publiques)

➔ **l'adaptation à la perte d'autonomie** des logements d'occupants âgés ou handicapés répondant aux critères d'éligibilité de l'ANAH

➔ la production d'un parc social à vocation sociale via **l'aide aux propriétaires bailleurs**

➔ **les dossiers « autres travaux » ne permettant pas l'éligibilité au FART n'ont pas vocation à être aidés.**

En revanche, pourront être pris en compte, **sur avis favorable de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH)**, les travaux suivants en ciblant les ménages les plus modestes :

➤ travaux sous injonction de mise en conformité des **installations d'assainissement non-collectif**, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale

➤ **travaux en parties communes** donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire afin de faciliter les prises de décision collectives en copropriétés

➤ **travaux** dans des cas de **situations sociales difficiles, à titre exceptionnel et marginal**

👉 **Le couplage entre Habiter Mieux et les autres priorités** -lutte contre l'habitat indigne et dégradé, adaptation à la perte d'autonomie et aide aux propriétaires bailleurs- doit être recherché et développé autant que possible

II- ELEMENTS DE BILAN

Les logements aidés dans le cadre des politiques d'aide à l'habitat privé sont comptabilisés dans le tableau ci-dessous.

L'année 2016 a été marquée par :

- Des moyens conséquents alloués à la délégation;
- Une difficulté à relancer la dynamique sur la thématique énergie cependant, suite aux mesures 2014-2015 qui visaient à modérer la demande alors trop forte ; il s'en suit qu'en 2016 la demande n'a pas été à la hauteur des moyens et que des crédits ont été restitués (cette situation concerne tous les délégataires) ;
- L'instauration de quotas pour le couplage des aides Habiter Mieux avec les autres aides, notamment concernant l'autonomie
- 860 logements aidés toutes thématiques confondues, contre 972 en 2015 (auxquels il faudrait ajouter le financement par le Conseil départemental de 290 dossiers énergie en attente à l'ANAH pour un montant de 1 994 524 €), soit un résultat supérieur à ceux des années 2012-2013, le Conseil départemental étant le délégataire qui a aidé le plus de logements en Bretagne
- Une somme engagée sur crédits ANAH supérieure à celle engagée en 2015 en lien avec l'augmentation du niveau des aides ANAH par le Conseil départemental, fixées au maximum autorisé
- Une somme engagée sur crédits FART par contre inférieure en lien avec l'abaissement du niveau des primes FART par l'Etat, alors que 513 dossiers ont été aidés, contre 493 en 2015.

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012* | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| LOGEMENTS AIDES | 1445 | 1303 | 991 | 560 | 790 | 1114 | 984 | 873 |
| Logements locatifs | 95 | 82 | 22 | 9 | 4 | 16 | 12 | 13 |
| -indignes | 17 | 9 | 4 | 0 | | 7 | 0 | 1 |
| -très dégradés | 32 | 35 | 6 | 5 | 3 | 3 | 6 | 2 |
| -moyennement dégradés | | | | | | | 3 | 6 |
| -énergie | | | | | | | 3 | 4 |
| Logements propriétaires occupants | 1350 | 1221 | 969 | 551 | 786 | 1098 | 972 | 860 |
| -adaptation | | | 158 | 194 | 251 | 283 | 432 | 315 |
| -énergie | | | 113 | 220 | 496 | 840 | 493 | 513 |
| -indignes | 4 | 16 | 7 | 9 | 24 | 24 | 26 | 19 |
| -très dégradés | 38 | 34 | 16 | 15 | 13 | 15 | 5 | 3 |
| .CREDITS ANAH ENGAGES | 4 990 461€ | 3 784 646€ | 2 183 457€ | 2 382 391€ | 4 450 161€ | 5 662 646€ | 5 186 658€ | 5 354 721€ |
| .CREDITS FART ENGAGES | | | 197 630€ | 483 393€ | 1 941 450€ | 3 107 903€ | 1 637 372€ | 1 033 756€ |

* Au 1^{er} janvier 2012, Quimper communauté a pris la délégation des aides à la pierre

III – LE CADRE POUR 2017

III - 1 Les évolutions du cadre d'intervention

Afin de répondre aux priorités de l'année 2017 dans le cadre des moyens délégués, le programme d'action est revu sur les points suivants :

- Budget ;
- Objectifs ;
- Critères pour l'instruction des dossiers ;
- Loyers ;
- Financements complémentaires du Conseil départemental.

III - 2 Le budget 2017

Suite à l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 16 mars 2017 l'enveloppe prévisionnelle des droits à engagement de l'ANAH validée par le Préfet de Région s'élève à **6 581 166 €** pour 2017, soit **6 267 822 € en faveur des propriétaires** et **313 344 € pour l'ingénierie**.

Le conseil départemental se voit également déléguer une enveloppe de **1 398 098 €** du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) destinée à abonder les aides de l'ANAH aux propriétaires et à l'ingénierie dans le cadre du programme « habiter mieux ».

III - 3 Les objectifs du Conseil départemental pour 2017

III – 3-1 Les objectifs globaux 2017

Les objectifs donnés au Conseil départemental sont les suivants:

| Type de priorité | Nombre de logements |
|---|---------------------|
| PROPRIETAIRES BAILLEURS | 42 |
| Habitat indigne, très dégradé, moyennement dégradés, travaux énergétiques | 42 |
| PROPRIETAIRES OCCUPANTS | 1002 |
| Habitat indigne, très dégradé | 92 |
| Autonomie, handicap | 294 |
| Travaux énergétiques | 616 |
| HABITER MIEUX (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) | 838 |
| TOTAL | 1044 |

III – 3-2 Les objectifs par OPAH et PIG actifs au 25 avril 2017

| Objectifs 2016 | Bailleurs | Occupants | dont « habiter mieux » |
|--|-----------|------------------------|------------------------|
| • OPAH Communauté d'agglomération de Concarneau Cornouaille Agglomération (janvier 2016 - décembre 2020) | 7 | 153 (moyenne annuelle) | 133 |
| • OPAH Communauté d'agglomération de Quimperlé communauté (janvier 2015 – décembre 2019) | 8 | 155 | 110 |
| • OPAH Communauté de communes de Douarnenez communauté (février 2013 - février 2018) | 7 | 72 | 50 |
| • OPAH Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin- Porzay ((janvier 2016 - décembre 2020) | 2 | 32 | 23 |
| • OPAH des Communautés de communes du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud (juillet 2016- juillet 2021) | 8 | 103 | 66 |
| • PIG Communautés de communes des Pays d'Iroise, des Abers, de Lesneven Côte des Légendes (janvier 2014 – décembre 2018) | 8 | 176 | 90 |
| • PIG des îles du Ponant-Molène, Ouessant, Sein- (novembre 2012-novembre 2017) | 2 | 26 | 22 |
| Total des objectifs OPAH PIG | 42 | 717 | 494 |

III - 4 Les dispositifs d'OPAH et PIG projetés

Les actions concertées d'amélioration de l'habitat privé, Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et Programmes d'Intérêt Général (PIG), constituent le cadre privilégié pour mobiliser les aides de l'ANAH en prenant en compte les besoins des territoires, aussi le Conseil départemental soutient leur développement.

Au moment de la validation du présent programme d'actions il y a lieu de signaler concernant l'année 2017:

- une OPAH en renouvellement sur les communautés de communes du Centre-Finistère, menée par le Syndicat mixte du Centre-Finistère
- une OPAH en renouvellement sur la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas
- une OPAH en renouvellement sur la communauté de communes du Pays de Douarnenez avec extension au territoire de la communauté de communes du Cap Sizun
- un avenant pour adapter la convention d'OPAH lancée sur le territoire de Châteaulin Porzay au territoire de la nouvelle communauté de communes de Pleyben- Châteaulin- Porzay.

Orientations pour les nouveaux dispositifs à venir :

Les dispositifs à venir intégreront un volet traitement de la **précarité énergétique** et un volet traitement de **l'habitat indigne** et un **volet social**, en cohérence avec les orientations de l'ANAH, le programme « habiter mieux » et avec les politiques du Conseil départemental sur ces thèmes. Le financement des travaux réalisés en **auto réhabilitation accompagnée** y sera encouragé.

La lutte contre l'habitat indigne est à relier au contexte du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne créé le 11 mars 2011 dont le rôle est d'impulser et de créer une synergie entre les acteurs impliqués. Elle s'appuie sur l'organisation mise en place par le Conseil départemental à l'échelle de son territoire de délégation, pour favoriser le repérage et le traitement des situations. Les repérages, centralisés par l'ADIL, peuvent être orientés vers les OPAH et PIG lorsque la situation nécessite des travaux pouvant être aidés dans ce cadre.

Ainsi les volets habitat indigne des OPAH et PIG doivent prévoir et décrire les modalités de traitement des situations d'habitat indigne et de précarité énergétique qui leur sont communiquées ainsi que les modalités de coopération avec les acteurs concernés : territoires d'action sociale, services sociaux, Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), Agence Régionale de Santé (ARS), maires....

Le Conseil départemental de son côté s'assure que les situations d'habitat indigne ou de précarité énergétique repérées, en particulier lors des visites eau énergie qu'il propose au niveau des CDAS, soient bien orientées. Il peut proposer un accompagnement social en tant que de besoin et si le propriétaire concerné le souhaite. Il s'appuie sur la ressource dont il dispose -conseillers logement, travailleurs sociaux, Agence Locales de l'Énergie, ADIL- et mobilise des aides aux travaux,

Par ailleurs, les OPAH et PIG sont des outils contribuant à la **revitalisation des bourgs ou centres villes et à lutte contre la vacance**, politiques dans lesquelles le Conseil départemental est engagé. Les dispositifs d'opérations programmées devront prendre en compte cette dimension.

IV - LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT PRIVE

IV – 1 Principes généraux

Une subvention n'est jamais un droit. En application du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'ANAH et de la convention de délégation:

- le délégataire décide de l'attribution des aides dans le limite des droits à engagement qui lui sont alloués ;
- la décision est prise en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet.

Sur ces bases la subvention peut être refusée ou un taux minoré peut être appliqué par rapport aux taux affichés dans le présent programme qui sont des taux maximum.

Le plafonnement des aides publiques se fait conformément à l'article 12 du Règlement Général de l'Agence (financement à 100% du TTC dans les cas prévus par le Conseil d'administration).

IV - 2 Les critères pour l'instruction des dossiers

Ce point précise les adaptations locales par rapport à la réglementation ANAH

- 1-** Les dossiers doivent être conformes aux **priorités** listées dans le présent document
- 2-** Les dossiers seront appréciés **prioritairement dans le cadre d'un projet global**. Cependant, des travaux partiels pourront être acceptés.
- 3-** Les travaux destinés exclusivement à l'**embellissement** des locaux et les travaux de **petit entretien** (article R. 321-15 du code de la construction et de l'habitation) ne sont pas éligibles.

4- Logements locatifs

↪ Pour être aidés les logements devront être situés **dans les centres-villes, les centres bourgs et zones agglomérées dotées de services et commerces**

↪ Pourront également être aidés à titre dérogatoire quel que soit le secteur où ils se situent, les **logements indignes** (travaux lourds, petite LHI, travaux suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence), dans certaines situations sensibles, notamment si le logement est **occupé**, ces situations étant à **apprécier au cas par cas en CLAH**.

↪ Un **loyer maîtrisé** devra être systématiquement appliqué à tous les logements aidés.

↪ La promotion du **conventionnement sans travaux** pourra être **encouragée** dans les opérations programmées.

↪ Une **prime de 1 000 €** sera attribuée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à loyer social ou très social et qui recourent à un **dispositif d'intermédiation locative** pour une durée de 3 ans au moins via un organisme agréé en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre du droit d'asile.

5- Transformations d'usage

Conformément au guide d'instruction des demandes et en cohérence avec la politique de revitalisation des centres-bourgs dans laquelle le Conseil départemental est engagé,

☞ **les transformations de locaux initialement affectés à un autre usage que celui d'habitation sont subventionnables** aussi bien pour les propriétaires bailleurs que pour les propriétaires occupants, au vu de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet ,

⇒ au vu, notamment pour les propriétaires bailleurs, de la demande locative dans le secteur concerné, de l'intérêt urbanistique et/ou architectural de l'opération, de son coût, des engagements complémentaires éventuellement souscrits par le propriétaire

Ces projets sont examinés au cas par cas en CLAH Seuls les projets dont l'intérêt apparaît manifeste sont retenus.

6- Travaux lourds

L'aide aux travaux lourds sur des **logements indignes ou très dégradés de propriétaires occupants** est attribuée sous réserve que le logement ait été **acquis depuis au moins 2 ans**

Des exceptions sont toutefois admises:

☞ **en cas d'héritage, donation, indivision**

☞ **après avis de CLAH** en lien avec les orientations du PDH, **lorsque les logements sont situés dans les centres-villes, les centres bourgs et zones agglomérées dotées de services et commerces :**

dans ce cas le taux appliqué au calcul du montant de l'aide est minoré (**taux de 25%** maximum au lieu de 50% maximum).

Une attestation notariée sera jointe à la demande.

7- Auto-réhabilitation

Les travaux réalisés dans le cadre d'une opération dite d'« **auto-réhabilitation** » par les **propriétaires occupants** sont admis :

☞ dans les territoires à OPAH PIG où la coopération entre l'opérateur chargé du suivi-animation et l'organisme réalisant l'accompagnement et l'encadrement en auto-réhabilitation est organisée conformément à la délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 7 octobre 2014 ; dans les OPAH PIG élaborés avant cette date, une note précisant l'organisation et montrant que celle-ci est conforme à la délibération sera admise ;

Au moment de la validation du présent programme d'actions, les OPAH PIG qui répondent à cette condition sont les suivants:

- . Quimperlé communauté,
- . Concarneau Cornouaille Agglomération,
- . Châteaulin Porzay,
- . Haut Pays Bigouden et Pays Bigouden Sud.

☞ à l'échelle d'EPCI en diffus dès lors qu'un accord global formalisant un soutien de l'EPCI à l'organisme a été passé

8- Problématique handicap, personnes âgées

La réglementation nationale de l'ANAH s'applique.

9- Projets d'importance

Les projets pour lesquels le montant projeté des travaux dépasse **750 000€ H.T.** constituent des **opérations importantes de réhabilitation.(O.I.R.)** et se voient appliquer la réglementation spécifique de l'ANAH correspondante ;

Les projets d'envergure pour lesquels le montant projeté des travaux se situe entre **400 000€ H.T.et 750 000€ H.T. seront traités de façon similaire aux O.I.R** en raison des sommes en jeu, afin de s'assurer du bon usage des fonds publics et parce que ces opérations doivent être conçues comme des opérations exemplaires, notamment au regard du **développement durable**. Ainsi, elles devront comporter systématiquement des contreparties spécifiées dans une **convention** (montant de la subvention attribuée, niveau des loyers, durée du conventionnement, qualité technique et architecturale du projet, prise en compte d'impératifs de développement durable, adaptation des logements au handicap, éventuelles garanties financières,...).

- **Un travail le plus en amont possible** avec les propriétaires sera recherché sur ces dossiers.
- La décision d'attribution de la subvention sera prise après avis de la CLAH portant sur l'intérêt de l'opération et sur le projet de convention.

10- Problématique énergie

La mobilisation de « l'Eco-PTZ Habiter Mieux » sera encouragée car il constitue une modalité du financement du reste à charge à un moindre coût par les propriétaires.

- Dossiers bailleurs

Eligibilité des dossiers

Les projets de propriétaires bailleurs, dont la consommation énergétique par logement après travaux est **supérieure à 230 kwhep/m²/an ne sont pas éligibles**. En outre, pour bénéficier de l'aide du programme « **habiter mieux** », le projet doit apporter un gain énergétique de **35% au moins**.

Pour qu'un **système tout électrique** puisse être financé, le propriétaire doit apporter la preuve, par une **explication écrite jointe au dossier de demande de subvention**, que son choix découle notamment des cas suivants :

- . absence de réseau de gaz à proximité immédiate du logement ;
- . absence de réseau de chaleur à proximité immédiate du logement ;
- . projet réalisé dans une copropriété non raccordée au gaz ou au réseau de chaleur ;
- . logement dépourvu de toute installation de chauffage avant travaux ;
- . impossibilité technique liée au bâti, empêchant l'installation d'un système de chauffage et de production d'eau chaude de très haute qualité listé dans le présent programme d'action.
- . mauvais rapport entre le coût d'une installation autre qu'électrique et les avantages qui en découleraient

Systèmes de chauffage et production d'eau chaude financables (hors système électrique)

Afin de favoriser une meilleure maîtrise des consommations d'eau et d'énergie, seules les **chaudières et systèmes de chauffage de très haute qualité** ainsi que les systèmes de **production d'eau chaude sanitaire** qui suivent seront financés :

- poêles à bois, sous réserve que le programme de travaux amène une économie de 35% sur la consommation d'énergie ;
- chaudières à bois ;
- chaudières à condensation ;
- systèmes thermodynamiques air/eau ;
- systèmes thermodynamiques à capteurs enterrés ;

- systèmes solaires combinés ;
- chauffe-eau solaires individuels.

En cas d'impossibilité technique liée au bâti empêchant l'installation d'un système de chauffage ou de production d'eau chaude figurant dans liste ci-dessus, une dérogation est possible à condition que l'impossibilité soit attestée par l'entrepreneur ou par le syndic de l'immeuble,.

Les équipements installés seront conformes à la Réglementation thermique élément par élément de 2007

- Dossiers de propriétaires occupants

Eligibilité des dossiers

Pour qu'un propriétaire occupant puisse bénéficier d'une subvention de l'ANAH au titre des travaux énergie et des aides du programme « **habiter mieux** » (ASE, AMO), le projet doit remplir les conditions prévues dans le décret relatif au règlement du FART, notamment **apporter un gain énergétique de 25% au moins et avoir bénéficié d'un accompagnement approprié.**

Chaudières financables

L'ensemble des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire recevables par l'ANAH seront financés dès lors que le projet est éligible.

Les équipements installés seront conformes à la Réglementation thermique élément par élément de 2007.

IV – 3 La définition des loyers maîtrisés sur le territoire de la délégation du Conseil départemental

La grille (voir annexe n°3) tient compte de la tension des marchés et des valeurs des loyers maximum autorisés par la circulaire annuelle du Ministre en charge du logement. Elle répond notamment aux critères de dérogation visant les petits logements existants. Elle n'interdit pas que des modalités particulières concernant les loyers intermédiaires puissent être prises dans des OPAH en cours de réalisation ou futures. Cette grille est complétée par un tableau des valeurs des loyers accessoires, nécessaires à l'élaboration des conventions des logements conventionnés (annexe n°4).

IV - 4 La politique des contrôles

Une politique de contrôle est définie par le délégué de l'ANAH dans le département. Elle doit permettre d'assurer la régularité et la qualité de l'instruction des dossiers. Elle est formalisée dans un document transmis à la direction générale de l'ANAH.

Le plan annuel de contrôles externes ainsi que le bilan du plan de contrôles externes de l'année N-1 sont présentés à la CLAH en début d'année.

IV - 5 Le plan de communication

Des rencontres spécifiques seront organisées en tant que de besoin, avec :

- Les établissements publics de coopération intercommunale ;
- Les opérateurs et équipes d'animation intervenant sur les actions concertées du Finistère ;

Le programme d'actions sera mis en ligne sur les sites INTRANET et EXTRANET du Conseil départemental. Il sera diffusé:

- aux membres de la Commission locale d'amélioration de l'Habitat
- aux EPCI à OPAH PIG du département
- aux opérateurs et équipes d'animation et de suivi des OPAH
- à l'ADIL
- aux directions territoriales d'action sociale du Département, notamment aux chefs des services insertion logement et aux conseillers logement.

IV - 6 Les modalités de fonctionnement de la commission locale

La commission locale d'amélioration de l'Habitat est présidée par la présidente du Conseil départemental ou son représentant. Les dossiers de demande de subvention doivent être déposés à la délégation de l'ANAH, 3, square Marc Sangnier à Brest. Les modalités de travail sont précisées dans les conventions signées entre le Conseil départemental, l'Etat et l'ANAH.

IV – 7 Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre

L'engagement des crédits délégués et la réalisation des objectifs délégués chaque année font l'objet d'un suivi permanent formalisé par la tenue de tableaux de bord mensuels donnant des informations globales, par type de politique et par OPAH ou PIG.

Un bilan global est réalisé chaque année montrant les résultats par exercice depuis la prise de délégation en 2006.

L'évaluation des politiques mises en œuvre s'appuie également sur des rencontres régulières avec les partenaires qui permettent de faire ressortir les besoins des territoires, de mesurer les conditions de mise en œuvre du programme d'action pour ensuite adapter les interventions aux besoins et problématiques locales. Le Conseil départemental participe en outre aux comités de suivi mis en place dans les territoires avec lesquels il a passé des conventions d'OPAH ou de FIG.

Liste des annexes

| | | |
|------------|--|------|
| Annexe n°1 | Les critères de sélectivité des dossiers en cas de crédits insuffisants | p.15 |
| Annexe n°2 | Tableau des taux des aides à l'amélioration ou à l'adaptation de l'Habitat privé | p.16 |
| Annexe n°3 | Tableau des plafonds de loyers locaux 2017 | p.18 |
| Annexe n°4 | Loyers accessoires dans le département du Finistère | p.20 |
| Annexe n°5 | Tableau des modalités des subventions d'ingénierie | p.21 |
| Annexe n°6 | Les aides sur le budget propre du Conseil départemental | p 22 |

Annexe 1

Sélectivité des dossiers pour examen en CLAH

Les dossiers instruits, prêts à être validés, sont sélectionnés en fonction des priorités en appliquant les principes suivants (**à valider au cas par cas par le Président de la CLAH**):

Priorité 1 : respect de la convention de délégation quant à l'équilibre entre les objectifs délégués

☞ traiter en premier lieu la catégorie de dossiers la plus éloignée de l'objectif à atteindre en nombre de dossiers

Priorité 2 : respect des conventions avec les collectivités et syndicats ayant des OPAH ou PIG à concurrence des objectifs fixés dans les conventions liant le Conseil départemental aux collectivités en s'appuyant sur le tableau de pilotage des engagements par OPAH PIG présenté à chaque CLAH

◆◆◆◆

Une attention particulière sera portée aux travaux qui doivent être réalisés sans attendre pour le propriétaire

Concernant l'autonomie, domaine où les demandes peuvent excéder les moyens, la sélectivité des dossiers se fera selon les priorités suivantes :

- 1 - justificatif de handicap ou GIR de 1 à 4, ressources très modestes
- 2 - justificatif de handicap ou GIR de 1 à 4, ressources modestes
- 3 - autres dossiers autonomie

Annexe 2

Tableau **des taux maximum** applicables aux aides à l'amélioration ou à l'adaptation de l'Habitat privé sur le territoire de la délégation du Conseil départemental

| PROPRIETAIRES OCCUPANTS | Plafond Travaux H.T. Maxi | Taux Maxi | Conseil départemental Aides complémentaires |
|---|---------------------------|---|--|
| <p>TRAVAUX LOURDS de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé (ID >= 0.,55) (situation de péril, d'insalubrité, ou de forte dégradation constatée sur grille, nécessitant des travaux lourds dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré).</p> <p>-logements acquis depuis plus de 2 ans</p> <p>-logements acquis depuis moins de 2 ans (en centre-bourg, centre-ville, zone agglomérée dotée de commerces et services)</p> | 50 000€ | <p>50%</p> <p>25%</p> | <p>> 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; aide plafonnée à .5 000€ si ressources ≤ RSA socle .3 000€ autres cas de logements indignes ou très dégradés</p> <p>> ou aide de 2000 € maxi suite à une visite eau énergie (AMEE)</p> |
| <p>TRAVAUX D'AMELIORATION pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de petite LHI : insalubrité-péril- sécurité des équipements communs- risque saturnin)</p> | 50 000€ | 50% | <p>> 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; aide plafonnée à .5 000€ si ≤ RSA socle .3 000€ autres cas de logements indignes ou très dégradés</p> <p>> ou aide de 2000 € maxi suite à une visite eau énergie (AMEE)</p> |
| <p>TRAVAUX D'AMELIORATION pour l'autonomie de la personne (travaux d'adaptation ou d'accessibilité sur justificatifs)</p> <p>-Ressources très modestes</p> <p>-Ressources modestes</p> | 50 000€ | <p>50%</p> <p>35%</p> | <p>> Si ressources ≤ RSA socle 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; Aide plafonnée à 5 000€ par logement</p> |
| <p>TRAVAUX D'AMELIORATION</p> <p>• Lutte contre la précarité énergétique (« habiter mieux » (amélioration énergétique > à 25%)</p> <p>- Ressources très modestes</p> <p>-Ressources modestes</p> <p>• Projets couplant lutte contre la précarité énergétique et autonomie</p> <p>- Ressources très modestes</p> <p>- Ressources modestes</p> | 20 000€ | <p>50%</p> <p>35%</p> <p>60%</p> <p>45%</p> | <p>> Si ressources ≤ RSA socle 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; Aide plafonnée à 5 000€ par logement</p> <p>> ou aide de 2000 € maxi suite à une visite eau énergie (AMEE)</p> |
| <p>TRAVAUX D'AMELIORATION -autres travaux (conformément à la page 3 sur les priorités)</p> <p>- Ressources très modestes</p> <p>- Ressources modestes</p> | 20 000€ | <p>35%</p> <p>20%</p> | <p>> Si ressources ≤ RSA socle 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; Aide plafonnée à 5 000€ par logement</p> <p>> ou aide de 2000 € maxi suite à une visite eau énergie (AMEE)</p> |

- Les travaux induits liés à des travaux prioritaires sont finançables.

- Par contre si des travaux sont prioritaires et éligibles aux aides de l'ANAH et que le projet comporte aussi d'autres travaux non liés au projet prioritaire, seuls les travaux prioritaires peuvent être financés.

Tableau des taux maximum applicables aux aides à l'amélioration ou à l'adaptation de l'Habitat privé sur le territoire de la délégation du Conseil départemental

| PROPRIETAIRES BAILLEURS | Plafond Travaux H.T. Maxi | Taux Maxi | Conseil départemental Aides complémentaires |
|--|--|------------------|---|
| TRAVAUX LOURDS de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé (ID >= 0,55) (situation de péril, d'insalubrité, ou de forte dégradation constatée sur grille, nécessitant des travaux lourds dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré. -si logement occupé -si logement vacant | 1 250 €/m ² 1 000 €/m ² Dans la limite de 80m ² par logement | 45% 35% | 10%/logt si OPAH, PIG limité à : . 4 500 € si loyer social . 5 500 € si loyer très social |
| TRAVAUX D'AMELIORATION sécurité et salubrité de l'habitat (travaux de petite LHI : insalubrité-péril- sécurité des équipements communs- risque saturnin) -si logement occupé -si logement vacant | | 45% 35% | 10%/logt si OPAH, PIG limité à : . 4 500 € si loyer social . 5 500 € si loyer très social |
| TRAVAUX D'AMELIORATION Pour l'autonomie de la personne ((travaux d'adaptation ou d'accessibilité sur justificatifs) | | 35% | |
| TRAVAUX D'AMELIORATION Pour réhabiliter un logement dégradé (0,35<= ID<0,55) (dégradation constatée sur grille) | | 35% | 10%/logt si OPAH, PIG limité à : . 3 500 € si loyer social . 5 000 € si loyer très social |
| TRAVAUX D'AMELIORATION Amélioration des performances énergétiques des logements | 750 €/m ² Dans la limite de 80m ² par logement (soit au maximum 60 000 € par logement) | 35% | |
| TRAVAUX D'AMELIORATION Suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence | | 35% | 10%/logt si OPAH, PIG limité à : . 3 500 € si loyer social . 5 000 € si loyer très social |
| TRAVAUX D'AMELIORATION Transformation d'usage | | 35% | |

- Une prime de réduction de loyer peut être accordée dans les cas où l'écart entre le loyer du marché et le loyer social est supérieur à 5 € : cas des T1 et des T1 bis.

- Une prime de réservation du logement à un public prioritaire désigné par le Préfet (DALO, PDALPD, habitat indigne) peut être mobilisée sous condition d'un loyer très social et que le conventionnement s'inscrive dans le cadre d'un dispositif opérationnel permettant l'attribution effective du logement à tel ménage

- Une prime de 1 000€ sera attribuée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à loyer social ou très social et qui recourent à un dispositif d'intermédiation locative pour une durée de 3 ans au moins via un organisme agréé en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre du droit d'asile.

Annexe 3

Tableau des loyers

Mise

à jour en conformité avec la décision du conseil d'administration de l'ANAH du 6 décembre 2007 et la circulaire de la DGUHC du 28 décembre 2008

Les loyers maîtrisés sont définis conformément aux textes en vigueur. Le montant du loyer maximal est fixé sur la base des loyers maximaux de zone figurant dans les tableaux suivants.

Pour les loyers maîtrisés du parc privé, la surface de référence est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes, dans les limites de 8m² par logement (surface définie par le code général des impôts et utilisée pour les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif visés à l'article 31 de ce même code). Les annexes, retenues pour la moitié de leur surface dans la limite de 8 m², doivent être à l'usage exclusif de l'occupant du logement et faire au moins 1.80 m de haut. Il s'agit des caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs et celliers extérieurs au logement, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias, vérandas. Les terrasses ne sont considérées comme annexes que si elles sont accessibles en étages ou aménagées sur ouvrage enterré ou semi-enterré ; dans tous les cas, leur superficie n'est prise en compte que pour 9 m² maximum.

Pour déterminer le montant de loyer applicable, le 1^{er} critère de choix retenu est la surface habitable du logement. Dans le cas où la surface habitable du logement se situe dans deux colonnes à la fois, le 2^{ème} critère est le type du logement.

Les loyers en zone C

| Surface utile en m ² | de 12 à 40 m ² | de 40 à 60 m ² | de 60 m ² à 75 m ² | de 75 à 90 m ² | 90 m ² et + |
|--|---------------------------|---------------------------|--|---------------------------|------------------------|
| Type de logement | T1 et T1 bis | T2 | T3 | T4 | T5 et + |
| Loyer de marché | 11,00 | 9,40 | 7,60 | 6,80 | 6,00 |
| Plafond loyer social (en €/m ²) | 6,95 | 6,95 | 6,08 | 5,44 | 5,40 |
| Plafond loyer très social (en €/m ²) | 5,40 | 5,40 | 5,40 | 5,25 | 5,21 |

Loyers en zone B2

| Surface utile en m ² | de 12 à 40 m ² | de 40 à 60 m ² | de 60 m ² à 75 m ² | de 75 à 90 m ² | 90 m ² et + |
|--|---------------------------|---------------------------|--|---------------------------|------------------------|
| Type de logement | T1 et T1 bis | T2 | T3 | T4 | T5 et + |
| Loyers de marché | 12,20 | 9,70 | 8,20 | 7,60 | 6,80 |
| Plafond loyer social (en €/m ²) | 7,49 | 7,49 | 6,56 | 6,08 | 6,00 |
| Plafond loyer très social (en €/m ²) | 5,82 | 5,82 | 5,82 | 5,70 | 5,30 |

Loyer social ou très social :

Le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer social et très social ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées à l'article 2 *duodecies* B de l'annexe III du code général des impôts, soit pour 2017 :

-en zone C : 6,95 €/m² pour le loyer social et 5,40 €/m² pour le loyer très social

-en zone B2 : 7,49 €/m² pour le loyer social et 5,82 €/m² pour le loyer très social.

Loyer intermédiaire :

L'objectif étant d'offrir du logement à loyer abordable aux ménages les plus modestes, il ne sera pas fait application du loyer intermédiaire sur le territoire de délégation du Conseil départemental.

&&&&

Pour les dossiers déposés à l'ANAH jusqu'au 31 janvier 2017, les conventions sont conclues dans le cadre du « Borloo dans l'ancien » selon les grilles de loyers des programmes d'actions précédents en fonction de leur date de dépôt.

En zone C dans le cadre du dispositif Louer Abordable, le recours à un dispositif d'intermédiation locative est nécessaire pour bénéficier de l'avantage fiscal. En revanche, les plafonds de loyers continuent de s'appliquer aux conventions conclues par tous les propriétaires bailleurs bénéficiaires d'une aide de l'agence, y compris en l'absence de recours à un dispositif d'intermédiation locative et donc en l'absence du bénéfice de l'avantage fiscal.

Annexe 4

Loyers accessoires

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, à savoir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire. Les éléments mobiliers n'entrent pas dans la catégorie des annexes (circulaire MLVU08331411C du 26 décembre 2008).

| | <u>Loyer intermédiaire</u> | <u>Loyer conventionné</u> |
|---|---|---|
| Garage individuel fermé Zone B Zone C | 49,91 € / mois 41,85 € / mois | 33,00 € / mois 27,70 € / mois |
| Parking couvert Zone B Zone C | 33,22 € / mois 27,90 € / mois | 21,93 € / mois 18,47 € / mois |
| Parking aérien non couvert Zone B et C | 14,06 € / mois | 9,31 € / mois |
| Jardins Zone B et C De 50 à 100 m ² De 101 à 300 m ² Au-delà de 300 m ² | 3 % maxi du loyer principal / mois 6 % maxi du loyer principal / mois forfait maxi 31,54 €/mois | 2 % maxi du loyer principal / mois 4 % maxi du loyer principal / mois Forfait maxi 20,87 €/mois |

Les loyers accessoires seront revalorisés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice de révision des loyers en vigueur.

Le loyer total (loyer principal + loyer accessoire) ne peut pas excéder le loyer plafond fixé par la convention dès lors que la dépendance fait partie de la consistance du logement (par exemple, le garage en sous-sol ou le jardin sur lequel est construite la maison) et ne peut être louée à un tiers sans porter atteinte à la jouissance du locataire.

Dans les autres cas, seul le loyer principal du logement devra respecter le loyer plafond de la convention. Toutefois, des plafonds maximum peuvent être fixés localement pour les loyers des dépendances.

Annexe 5

Tableau des modalités des subventions d'ingénierie

1- Diagnostics, études préalables et études d'évaluation

| Type de prestations | Taux maximum | Plafond des dépenses subventionnables |
|--|--------------|---------------------------------------|
| Etude et diagnostic préalable ou de repérage. | 50% | 100 000€ HT |
| Etude d'évaluation | 50% | 100 000€ HT |
| Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes | 50% | 100 000€ HT |

2- Etudes pré-opérationnelles

| Type de prestations | Taux maximum | Plafond des dépenses subventionnables |
|-----------------------------|--------------|---------------------------------------|
| OPAH, OPAH RU, OPAH RR, PIG | 50% | 200 000€ HT |
| copropriétés | 50% | 100 000€HT+ 500€HT/ logement |

3- Suivi-animation

La subvention est calculée sur la base d'une part fixe à laquelle peut s'ajouter une part variable liée aux objectifs et résultats annuels de l'opération.

| Part fixe | | |
|---------------------|--------------|--|
| Type de prestations | Taux maximum | Plafond annuel des dépenses subventionnables |
| OPAH, OPAH RR, PIG | 35% | 250 000€ HT |
| OPAH RU | 50% | 250 000€ HT |

| Part variable en secteur programmé | |
|--|--------------------|
| Type de prime | Montant |
| -Appui renforcé du propriétaire occupant -Appui renforcé du propriétaire bailleur | 332 € par logement |
| -Prime « habiter mieux » du propriétaire occupant -Prime « habiter mieux » du propriétaire bailleur | 417 € par logement |
| -Prime au développement du logement social dans le parc privé en secteur tendu | 332 € par logement |
| -Prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire en secteur tendu | 664 € par logement |
| -Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé (habitat indigne) | 1 436 € par ménage |

Annexe 6

Les dispositifs de financement propres du Conseil départemental

(Délibéré chaque année en première séance plénière)

I- Aides aux propriétaires complémentaires à l'aide ANAH

1 – Les aides aux propriétaires bailleurs

Le Conseil départemental accorde aux propriétaires bailleurs une subvention de **10 % de la dépense subventionnée par l'A.N.A.H** si les logements sont dans des communes couvertes par un P.I.G ou une O.P.A.H.

A titre dérogatoire, après avis de la CLAH, quel que soit le secteur où ils se situent, les **logements locatifs indignes** (travaux lourds, petite LHI, procédure, contrôle de décence) aidés par l'ANAH peuvent bénéficier de l'aide départementale quel que soit le secteur où ils se situent, dans certaines situations sensibles, notamment si le logement est **occupé**.

Quatre types de plafonds sont distingués :

| <i>Aides aux bailleurs, plafonds applicables</i> | Logement indigne ou très dégradé (travaux lourds, petite LHI, procédure RSD, contrôle de décence) | Logement moyennement dégradé |
|--|---|-------------------------------------|
| Loyer social | 4 500€ | 3 500€ |
| Loyer très social | 5 500€ | 5 000€ |

L'attribution de l'aide est conditionnée à une consommation énergétique du logement inférieure à 180kwh/m²/an après travaux et, par dérogation, à 230kwh/m²/an pour les systèmes « tout électrique ».

2 – Les aides aux propriétaires occupants

Le Conseil départemental accorde aux propriétaires occupants une subvention de **35 % de la dépense subventionnée par l'A.N.A.H** selon les modalités suivantes :

2.1 - sur le territoire de délégation du Conseil départemental :

3 000 € maximum par logement indigne ou très dégradé

2.2 - sur l'ensemble du territoire finistérien :

5 000 € maximum par logement si le propriétaire dispose de ressources inférieures ou équivalentes aux plafonds R.S.A

Cette aide, appelée subvention départementale à l'amélioration de l'habitat **-S.D.A.H-**, figure au règlement départemental d'aide sociale, qui précise que :

- le demandeur doit être propriétaire occupant depuis plus de 2 ans

- qu'un délai inférieur à 2 ans peut être admis en cas de :

.succession

.situation sociale grave ou exceptionnelle

.habitat indigne très dégradé au sens de l'ANAH, situé en centre-ville, centre bourg ou zone agglomérée dotée de commerces et services, après avis de la **CLAH** ;

II- Autres aides aux propriétaires (indépendantes d'une aide de l'ANAH)

1 - politique de maintien à domicile

Le Conseil départemental peut apporter une aide financière à l'adaptation de l'habitat des personnes âgées en bonifiant des prêts d'un montant maximum de 4 600 € pour des ménages propriétaires ou locataires disposant de ressources sous les plafonds du prêt d'accession sociale (dispositif Gérontix).

2 – lutte contre le mal logement

- Prime habitat propriétaire décence: aide financière mobilisable sur l'ensemble du territoire finistérien d'un montant maximum de 2 000 € pour des travaux destinés à mettre le logement aux normes de décence **pour les propriétaires disposant de ressources inférieures ou équivalentes aux plafonds R.S.A**

. Aide non cumulable avec la subvention départementale d'aide à l'amélioration de l'habitat

3 – lutte contre la précarité énergétique

- Aide à la maîtrise et aux économies d'énergie (AMEE): aide mobilisable suite à une visite eau-énergie déclenchée par un travailleur social du Conseil départemental, réalisée par une agence locale de l'énergie. S'agissant des propriétaires occupants l'aide finance les travaux énergétiques préconisés par la visite à hauteur de 2 000 € maximum, ainsi que l'achat d'équipements non énergivores (électroménager,...) à hauteur de 610€ maximum. L'aide peut se cumuler avec une aide de l'ANAH mais il n'est pas obligatoire d'avoir obtenu une aide de l'ANAH pour en bénéficier.

III - Aides à l'ingénierie

Le Département participe aux études et au suivi-animation des opérations concertées d'amélioration de l'habitat en attribuant des aides complémentaires à celles de l'ANAH, selon les modalités suivantes :

| | P.I.G, O.P.A.H O.P.A.H R.R | P.I.G, O.P.A.H, O.P.A.H RR si regroupement de collectivités | O.P.A.H RU |
|--|-------------------------------|--|------------|
| <u>Etudes pré-opérationnelles</u> | | | |
| .Dépense subventionnable H.T/an | 35 000 € | 35 000 € | 35 000 € |
| .Taux | 15 % | 15 % | 20 % |
| .Subvention maximum | 5 250 € | 5 250 € | 7 000 € |
| <u>Suivi-animation</u> | | | |
| . dépense subventionnable H.T/an | 50 000 € | 60 000 € | 80 000 € |
| . taux | 20 % | 30 % | 30 % |
| .subvention maximum | 10 000 € | 18 000 € | 24 000 € |
| .durée maximum | 5 ans | 5 ans | 5 ans |

Les financements apportés par le Conseil départemental sont ceux délibérés chaque année par l'Assemblée en première séance plénière.

Le dispositif 2017 figurant dans le tableau ci-dessus, voté par l'Assemblée réunie le 26 et 27 janvier 2017 :

- s'applique aux opérations lancées à partir de 2017 ainsi qu'aux opérations dont le suivi-animation a démarré antérieurement à 2017 ;
- s'applique exclusivement sur le territoire de délégation des aides à la pierre du Conseil départemental.

Le montant de la subvention accordée par le Conseil départemental ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques à plus de 80% du coût de l'opération TTC. En tant que de besoin, il sera procédé à un écrêtement de l'aide accordée par le Conseil départemental.