



**Délégation de compétence d'attribution
des aides publiques au logement**

Programme d'actions de l'habitat privé

Avenant n°15

**Applicable pour les dossiers déposés
auprès des services de l'ANAH
à partir du 1^{er} octobre 2018**

Validé par la CLAH du 11 septembre 2018

Arrêté, par délégation du Président,
du conseiller délégué à l'habitat de Morlaix Communauté
du 27 septembre 2018,

SOMMAIRE

INTRODUCTION

A/ LA STRATÉGIE D'INTERVENTION

- 1) La combinaison des deux OPAH

B/ ÉLÉMENTS DE BILAN

C/ LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME D'ACTIONS

- 1) Les principes généraux d'attribution des subventions
 - 1.1 Les priorités d'intervention pour le parc privé
- 2) Les modalités dérogatoires d'attribution des aides de l'ANAH
 - 2.1 Les règles de modulation des taux et plafonds de travaux
- 3) La définition des loyers maîtrisés sur le territoire de Morlaix Communauté
- 4) La politique de contrôle des subventions
- 5) Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre
- 6) Les modalités de fonctionnement de la commission locale

C/ LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROGRAMME D'ACTIONS EN 2018

- 1) Objectifs 2018
- 2) Modifications apportées au programme d'actions
- 3) Les aides complémentaires à celles de l'ANAH
 - 3.1 Les aides complémentaires de Morlaix Communauté
 - 3.2 Les aides complémentaires de la Ville de Morlaix

ANNEXES

- Annexe 1 - Tableaux des aides OPAH Durable et Solidaire (PO et PB)
- Annexe 2 - Tableau des aides OPAH Copropriétés
- Annexe 3 - Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants
- Annexe 4 - Loyers maîtrisés
- Annexe 5 - Loyers accessoires dans le parc locatif privé

INTRODUCTION

Morlaix Communauté mène depuis plusieurs années une politique active en matière de réhabilitation de l'habitat qui a permis de revaloriser le parc privé de manière significative tant en matière de propriété occupante que de parc locatif privé. Le bilan du Programme Local de l'Habitat 2008-2013 fait ainsi état d'une réhabilitation aidée dans le cadre des 2 précédentes OPAH qui a bénéficié à plus de 900 logements depuis octobre 2008. Les actions engagées ont permis d'engendrer une réelle dynamique sur le territoire, mais l'amélioration du parc des logements privés est loin d'être achevée et demande un effort continu.

Dans le cadre de son nouveau Programme Local de l'Habitat (2014-2019), approuvé le 9 décembre 2013, Morlaix Communauté poursuit son vaste programme de revalorisation du parc privé. A cet effet, il mobilise et coordonne plusieurs outils opérationnels dont les propriétaires privés pourront bénéficier :

- **L'OPAH DURABLE ET SOLIDAIRE**, sur l'ensemble du territoire communautaire.
- **L'OPAH COPROPRIÉTÉS**, sur le centre urbain de Morlaix Communauté.
- **LE DISPOSITIF D'AIDE A L'ACCESSION SOCIALE** dans le parc privé, sur le centre urbain et les centres-bourgs. Ce dispositif, qui complète l'action des OPAH, vise à sécuriser le parcours résidentiel de ménages venus s'installer dans le territoire communautaire et souhaitant s'y ancrer. Il apporte aux accédants à la propriété une aide financière communautaire qui s'accompagne d'un appui technique et juridique prodigué par des spécialistes.

Deux conventions d'OPAH ont ainsi été engagées le 10 juin 2014, pour une durée de 5 ans.

Après un bilan positif de la 1ère délégation de compétence des aides à la pierre sur la période 2008-2013, Morlaix Communauté a également renouvelé le 19 février 2014 la convention de délégation avec l'État, permettant de nouveau l'attribution des aides publiques à l'habitat privé pour une période de 6 ans.

Chaque EPCI faisant l'objet d'une délégation de compétence et auquel la gestion des aides a été confiée par l'ANAH, doit établir son propre programme d'actions afin de définir les modalités d'intervention de l'ANAH et de la communauté d'agglomération après la signature des conventions d'opérations. Ce programme d'actions évolue régulièrement sous forme d'avenants afin de s'adapter au contexte local, aux évolutions de la réglementation Anah et aux dotations allouées chaque année.

Le présent avenant au programme d'actions territorial (avenant n°15) redéfinit les montants de loyer conventionnés applicables sur le territoire, et notamment le conventionnement sans travaux suite à la prise de compétence, et le loyer intermédiaire. Un nouveau plafond de travaux est également proposé pour les dossiers de propriétaires bailleurs en transformation d'usage. Il intègre également une nouvelle aide aux copropriétés apportée par Morlaix Communauté, en substitution de l'aide apportée auparavant par la Ville de Morlaix.

A/ LA STRATEGIE D'INTERVENTION

La combinaison des deux OPAH :

Le programme d'actions de l'habitat privé repose sur la mise en œuvre et l'articulation de deux OPAH :

- **L'OPAH DURABLE ET SOLIDAIRE** (sur l'ensemble du territoire communautaire). Elle doit permettre le traitement des situations spécifiques (précarité énergétique, accessibilité, maintien à domicile, insalubrité, dégradation importante, ...) nécessitant la réalisation de travaux des logements occupés par leurs propriétaires, des logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, y compris dans les copropriétés.

Cette opération s'accompagne d'un dispositif d'aide au conventionnement sans travaux. Il s'agit d'une incitation forte au conventionnement des logements locatifs même lorsqu'ils ne nécessitent pas ou peu de travaux.

- **L'OPAH COPROPRIÉTÉS** (sur le centre urbain de Morlaix Communauté) permet d'accompagner et d'encadrer la requalification des copropriétés dégradées en engageant la réhabilitation des parties communes et des éléments de sécurité de ces immeubles.

52 copropriétés ont été identifiées dans la nouvelle convention d'OPAH. Cette liste d'immeubles est mise à jour annuellement dans le programme d'actions.

Engagées le 10 juin 2014 pour une durée de 5 ans, ces deux opérations s'achèveront le 9 juin 2019. Le recours à un prestataire chargé du suivi-animation de ces OPAH, formalisé par un marché, a été confié à l'opérateur Soliha.

B / ÉLÉMENTS DE BILAN

Les logements aidés depuis 2014 dans le cadre des politiques d'aides à l'habitat privé sont comptabilisés dans le tableau de la page suivante.

Avec une dotation plus importante que les autres années, les objectifs fixés pour l'année 2017 étaient ambitieux, notamment au niveau du programme Habiter Mieux.

L'enveloppe ANAH a été consommée à 83 % et celle du FART à 85 %.

Au total, ce sont 228 logements qui ont été aidés en 2017 : les résultats dépassent ceux des années précédentes.

Il est constaté une forte demande de dossiers adaptation : l'objectif a pu être dépassé grâce à un redéploiement en fin d'année. Une seule copropriété (56 logements) a finalement pu être engagée, reportant une partie de l'objectif sur l'année 2018. Le dispositif en faveur de copropriétés fragiles n'a pas pu être mobilisé faute d'identification de copropriétés éligibles.

	2014		2015		2016		2017		TOTAL
	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Financé 2014-2017
PARC PRIVE		157		196	187	216	307	228	797
Logements de propriétaires occupants :		153		136	111	141	188	165	595
• dont logements indignes et très dégradés	2	4	3	3	3	17	28	12	36
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	96	108	74	85	79	91	133	111	395
• dont aide pour l'autonomie de la personne	29	41	29	48	29	33	27	42	164
Logements de propriétaires bailleurs	11	1	4	10	4	17	12	7	35
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires									
• dont travaux d'amélioration des performances énergétiques en copropriétés fragiles	10	3	24	50	72	58	107	56	167
Total des logements Habiter Mieux :									
• dont PO		115		168	90	187	283	186	656
• dont PB	96	114	74	108	86	112	164	125	459
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	6	1	1	10	4	17	12	4	32
	1	0	0	50	0	58	107	56	164
Total droits à engagements ANAH	938 756	938 572	1 333 117	1 324 197	1 090 966	1 389 296	1 938 027	1 554 715	5 206 780 €
Total droits à engagements délégataire	182 000	279 781	182 000	200 289	182 000	190 523	182 000	118 814	789 407 €
Total droits à engagement Etat/FART (indicatif)	458 099	454 899	348 994	396 365	179 701	323 071	473 132	299 387	1 473 722 €

Type de propriétaires	Objectifs ANAH	Réalisé	Montants des travaux subventionnés	Montants engagés ANAH	FART	Morlaix Communauté	Ville de Morlaix
Propriétaires occupants	188	166	2 291 817 €	902 125 €	164 936 €	72 714 €	
Propriétaires bailleurs	12	7 12 CST	613 082 €	131 417 €	7 500 €	17 100 € 10 000 €	
Copropriétés	107 logts / 5 copro. (*)	1 immeuble 56 logts	978 351 €	430 065 €	84 000 €	19 000 €	146 753 €
Ingénierie				91 108 €	42 951 €		
Total	307	229 + 12 CST 241	3 883 250 €	1 463 607 €	256 436 €	118 814 €	146 753 €

C'est ainsi que plus de 2,1 millions d'euros d'aides (tout confondu : Anah, Fart, Morlaix Communauté, ville de Morlaix, Caisses de retraite) ont été attribués en 2017 générant plus de 3,8 millions d'euros de travaux réalisés par des entreprises locales.

C/ — LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT PRIVÉ

1) Les principes généraux d'attribution des subventions

Une subvention de l'ANAH n'est jamais de droit.

En application du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'ANAH, de la convention de délégation, et conformément aux orientations et actions définies dans le Programme Local de l'Habitat :

- le délégataire décide de l'attribution des aides dans la 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.

1.1 Les priorités d'intervention

- **Quatre priorités pour les projets propriétaires occupants :**
 - travaux lourds de réhabilitation des logements indignes ou très dégradés
 - travaux pour la sécurité et la salubrité
 - travaux pour l'autonomie de la personne
 - travaux de lutte contre la précarité énergétique (Programme « Habiter Mieux »)
- **Une priorité aux projets locatifs sociaux ou très sociaux et aux logements situés dans le centre urbain et les centres bourgs.**

Pour les dossiers des propriétaires bailleurs, le programme d'actions de l'habitat privé de Morlaix Communauté fixe une priorité aux projets :

- sociaux et très sociaux. Il n'est pas prévu d'aides pour les logements à loyers intermédiaires. Il pourra être analysé des demandes exceptionnelles en loyers libres (travaux d'adaptation au handicap par exemple).
- dans le pôle urbain de l'agglomération et dans les centres bourgs.

Les projets non prioritaires pourront être examinés et notifiés sous réserve de dotations ANAH disponibles.

- **Une priorité aux projets de requalification des copropriétés dégradées et la recherche systématique de compensations sociales**

Les études préalables et les plans de patrimoine des projets de requalification des copropriétés comporteront systématiquement l'analyse de l'opportunité d'utilisation des outils de compensation sociale (aides mixtes pour les travaux sur les parties communes, conventionnement des logements locatifs avec ou sans travaux). Le principe des aides mixtes est que le cumul de l'aide directe au syndicat des copropriétaires et de l'aide individuelle ne peut dépasser le montant susceptible d'être versé au seul syndicat. Les aides mixtes pourront ainsi être mobilisées pour trouver des solutions financières fiables pour les propriétaires occupants les plus modestes en complément de la subvention accordée par le fonds d'aide aux copropriétaires impécunieux mis en place par Morlaix Communauté. Pour convaincre les propriétaires bailleurs d'accepter le conventionnement de leur logements, les aides mixtes peuvent être mobilisées ainsi que la subvention au conventionnement avec ou sans travaux (maximum 1 300 € par logement) financée par Morlaix Communauté.

2) Les modalités dérogatoires d'attribution des aides de l'ANAH

La collectivité délégataire peut définir des modalités dérogatoires d'attribution des aides en fonction de critères économiques, sociaux et géographiques¹.

2.1 Les règles de modulation des taux et plafonds de travaux

Morlaix Communauté adopte les modulations décrites dans les tableaux en annexe en s'appuyant sur des critères économiques (faisabilité financière des investissements, fonctionnement du marché local), des critères sociaux (niveaux de loyers, diversité sociale, accès et maintien dans le logement).

3) La définition des loyers maîtrisés sur le territoire de Morlaix Communauté

Les loyers maîtrisés s'appliquant sur le territoire de délégation de Morlaix Communauté sont précisés dans un tableau figurant en annexe 4 du présent document. Cette grille tient compte des valeurs des loyers maximaux autorisés par le barème annuel de la Direction Générale des finances Publiques, et de la tension du marché.

Elle est complétée par un tableau des valeurs des loyers accessoires (annexe 5), nécessaires à l'élaboration des conventions des logements conventionnés.

Le loyer conventionné social ou très social avec travaux :

Une analyse du marché locatif privé a été réalisée courant 2018 à partir du recensement de 271 annonces immobilières (sans double compte) des sites internet du Télégramme, Ouest France, Le Bon coin, Fnaim, se loger.com, et Logic Immo.

Les loyers moyens du marché ont été retranscrits par type et par taille de logement dans le tableau de l'annexe 4. Ils ont légèrement augmenté depuis l'année 2017, hormis la catégorie de logements de 65 à 90m².

Le montant moyen des loyers du marché s'élève à 7,46€/m², soit 6,57 % supérieur au montant conventionné social de référence (Cosse en zone C : 7€ maximum en 2018). Les grands logements sont à un prix inférieur de plus 17 % au plafond Cosse.

Afin de limiter les effets de seuils et d'obtenir des montants de loyer plus linéaires, un coefficient de structure sera appliqué aux montants de loyer définis, calculé selon la formule suivante :

$$0,77 \times [1 + (20\text{m}^2 / \text{SU}^*)]$$

Le coefficient obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche, et ne peut dépasser 1,20.

Le montant de loyer (plafond local) sera ainsi défini selon la formule suivante
 $\text{SU}^* \times \text{CS}^* \times \text{LS}^*$

* *SU* : surface utile du logement

* *CS* : coefficient de structure

* *LS* : montant du loyer social de référence

Pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal lié au dispositif Cosse (85 % d'abattement fiscal sur les revenus fonciers bruts du logement, en zone C), il est nécessaire de recourir à un dispositif d'intermédiation locative (location/sous location ou mandat de gestion par le biais d'un organisme agréé).

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, donc en l'absence du bénéfice de l'avantage fiscal.

¹ Article R321-21-21 du Code de la construction et de l'Habitation

Le loyer conventionné social sans travaux :

Le montant du loyer conventionné social sans travaux est désormais défini localement, suite à la prise de compétence du conventionnement sans travaux défini dans l'avenant n°12 à la convention de gestion. Les montants sont alignés sur ceux du conventionnement avec travaux, et sont donc indiqués dans le tableau de l'annexe 4.

Le loyer intermédiaire sans travaux :

Le loyer intermédiaire est applicable en conventionnement sans travaux uniquement pour les petits logements (inférieurs à 25m²), là où l'écart entre les loyers du marché et le loyer social est important (supérieur à 30 %).

Le faible écart entre les montants des loyers libres pratiqués et le conventionné social, ne justifie pas l'instauration d'un loyer intermédiaire pour toutes les typologies de logements.

Le plafond de loyer à appliquer est égal à 8,50€/m² (inférieur au plafond réglementaire).

4) La politique de contrôle des subventions

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.

5) 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. Ils servent à alimenter les réflexions du comité technique et comité de pilotage des OPAH, qui sont chargés de suivre l'état d'avancement de l'opération, de l'évaluer et éventuellement de la réorienter si nécessaire.

En outre, un bilan global est présenté en CLAH chaque année. Il doit permettre de décrire l'avancement des opérations et identifier tous les problèmes éventuellement rencontrés.

6) Les modalités de fonctionnement de la commission locale

La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) est présidée par le représentant de Morlaix communauté.

Les dossiers de demande de subvention doivent être déposés à la délégation de l'ANAH
située

1, square Marc Sangnier à Brest.

Les modalités de travail sont précisées dans la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé signée entre Morlaix Communauté et l'État, et dans le règlement intérieur de la CLAH.

7) Application du programme d'actions

Le présent programme a reçu l'avis (favorable) de la Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) du 11 septembre 2018. Le Programme d'actions s'applique aux dossiers déposés à compter du 1^{er} octobre 2018.

Il est modifiable sur décision du représentant de Morlaix Communauté après avis de la CLAH.

D/ LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROGRAMME D' ACTIONS DE L'HABITAT PRIVÉ DE MORLAIX COMMUNAUTÉ EN 2018

1) Objectifs 2018

Les objectifs prévisionnels annuels convenus avec l'ANAH dans le cadre de la délégation de compétence, sont mentionnés dans la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé et son avenant en vigueur.

2) Modifications apportées au programme d'actions

Par cet avenant, Morlaix Communauté maintient les dispositions du précédent programme d'actions. Seules les règles d'écrêtement ont été modifiées (voir tableau annexe 1 : *aides aux propriétaires occupants*), ainsi que des ajustements répondant aux dispositions 2018 de l'ANAH (suppression de la prime d'intermédiation locative pour les propriétaires bailleurs, suppression du FART puisque les aides Habiter Mieux sont désormais intégrées au budget de l'ANAH, abondement de 500€ de la prime Habiter mieux en copropriété, réactualisation des conditions de ressources des PO...). L'aide « Habiter Mieux Agilité » mise en œuvre par l'Anah en 2018 ne fait pas l'objet d'ajustements dans le cadre du présent programme d'actions.

3) Les aides complémentaires à celles de l'ANAH

3.1 Les aides complémentaires de Morlaix Communauté

Morlaix Communauté applique sur ses fonds propres des aides complémentaires à celles de l'ANAH, telles que définies dans la convention de l'OPAH Durable et Solidaire.

- *Aide communautaire portant sur la lutte contre l'insalubrité et la forte dégradation en travaux lourds (propriétaires bailleurs) : 10 % de la dépense HT subventionnée ANAH, aide plafonnée à 2000€ par logement.*
- *Aide communautaire portant sur la lutte contre l'insalubrité et la forte dégradation en travaux lourds (propriétaires occupants) : 10 % de la dépense HT subventionnée ANAH, aide plafonnée à 3000€ par logement, si recours à un maître d'œuvre.*
- *Aide communautaire portant sur les travaux d'économie d'énergie engagés par les propriétaires occupants à revenus modestes, très modestes : prime de 500€ par logement en complément de la prime Habiter Mieux.*
- *Aide communautaire au vieillissement et au handicap de la population portant sur tous travaux d'amélioration des logements de propriétaires occupants (hors travaux lourds) et les travaux d'adaptation des logements de propriétaires bailleurs : 5 % de la dépense HT subventionnée ANAH, aide plafonnée à 700€ par logement (occupants de plus de 75 ans et plus).*
- *Aide communautaire en faveur du conventionnement des logements : 5% de la dépense HT subventionnée ANAH, aide plafonnée à 1300€ par logement.*
- *Aide communautaire en faveur du conventionnement avec travaux légers (non subventionnés par l'ANAH) ou sans travaux : prime de 1000€ par logement, si niveau de performance énergétique au moins équivalent à étiquette « E ».*
- *Aide communautaire portant sur la production de petits logements conventionnés de moins de 60m² à destination des jeunes (de 25 ans ou moins) : prime de 1000€ par logement.*
- *Aide communautaire aux copropriétaires impécunieux : aide mobilisée en dernier recours, montant de l'aide étudié au cas par cas par une commission d'attribution spécifique.*

À propos de l'aide communautaire portant sur la production de logements conventionnés – loyer social – dans le cadre du conventionnement sans travaux :

Il s'agit d'une aide aux projets de « conventionnement sans travaux » et aux projets de petites améliorations devenues non subventionnables à la suite de la réforme des aides de l'ANAH.

Pour les logements atteignant au moins la classe énergie E du diagnostic énergie, une prime forfaitaire de 1 000 € est proposée en complément du dispositif fiscal lié au « conventionnement sans travaux ». Le dispositif fiscal « conventionnement sans travaux » permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une déduction forfaitaire de 85 % des revenus fonciers des logements conventionnés, sous condition de recours à une intermédiation locative. La prime permet de conserver une politique volontariste de conventionnement des logements qui demandent peu ou pas de travaux. Elle définit aussi une éco-conditionnalité pour ces nouveaux logements conventionnés sur le territoire de Morlaix communauté. La prime ne pourra être accordée qu'une seule fois par logement conventionné.

Morlaix Communauté apporte également sur ses fonds propres des aides complémentaires aux copropriétés dégradées, comme indiqué dans l'avenant à la convention de l'OPAH Copropriétés, dès lors que l'enveloppe allouée par la Ville de Morlaix à cette opération sera épuisée :

- *Aide communale en faveur des syndicats de copropriétés dégradées :*
abondement de 10 % de la dépense HT subventionnée ANAH.
- *Aide communale en faveur des syndicats de copropriétés très dégradées :*
abondement de 15 % de la dépense HT subventionnée ANAH.

3.2 Les aides complémentaires de la Ville de Morlaix

La Ville de Morlaix applique sur ses fonds propres des aides complémentaires, telles que définies dans la convention de l'OPAH Copropriétés :

- *Aide communale en faveur des syndicats de copropriétés dégradées :*
abondement de 10 % de la dépense HT subventionnée ANAH.
- *Aide communale en faveur des syndicats de copropriétés très dégradées :*
abondement de 15 % de la dépense HT subventionnée ANAH.

Après expiration des crédits de la Ville de Morlaix, cette aide complémentaire sera financée par Morlaix Communauté.

Envoyé en préfecture le 28/09/2018

Reçu en préfecture le 28/09/2018

Affiché le

ID : 029-242900835-20180927-A18_223-AI

ANNEXES

Annexe 1 - Tableaux des aides (PO et PB)

Envoyé en préfecture le 28/09/2018
Reçu en préfecture le 28/09/2018
Affiché le
ID : 029-242900835-20180927-A18_223-AI

1/ PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Subventions ANAH					Prime Habiter Mieux ⁽³⁾	Aides de Morlaix communauté	Aides complémentaires du Conseil Départemental
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Ressources Très modestes		Ressources modestes				
	Occupé	Vacant	Occupé	Vacant			
TRAVAUX LOURDS de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé Plafond de travaux occupé : 50 000€ HT Plafond de travaux vacant : 20 000€ HT						Logement occupé par un ménage à ressources modestes ou très modestes : 10% plafonné à 3 000€ si recours à un maître d'œuvre Mission de M.O complète par M.O professionnel	
PROJET DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION Plafond de travaux 20 000€ HT	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de petite LHI)		50 %	35 %	35%	0%	
	Travaux pour l'autonomie de la personne		50%		35%		
	Travaux d'amélioration de la performance énergétique (Habiter Mieux « Sérénité » ou « Agilité »)		50 %		35 %	35% ⁽²⁾ <small>en copropriété</small>	
	Autres situations ⁽¹⁾		30%		20%		

(1) Autres travaux conformément à la circulaire annuelle de programmation de l'Anah : travaux sous injonction de mises en conformité des installations d'assainissement non collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un financement de l'Agence de l'Eau / travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire, pour les copropriétés / travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal-logement donnant lieu à subvention individuelle dans le cas de copropriétés en difficulté.

(2) pour travaux sur parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du propriétaire et/ou pour travaux en parties privatives si gain énergétique global de + 25 %, en copropriété

(3) la prime Habiter Mieux s'applique : aux travaux lourds, aux travaux pour l'autonomie de la personne (si travaux mixtes), et aux travaux d'amélioration de la performance énergétique. Elle ne s'applique pas aux travaux de petite Lhi et aux autres situations.

Plafonnement des subventions attribuées aux propriétaires occupants :

Le plafonnement des aides publiques se fait conformément à l'article 12 du RGA, c'est-à-dire un financement à 80 % pouvant être porté à titre exceptionnel à 100 % pour des opérations spécifiques visant à préserver la sécurité des personnes et des biens ou certaines opérations à caractère social (très modestes, autonomie, travaux d'office, insalubrité, saturnisme, hébergement, catastrophes naturelles,...). Les dossiers dérogatoires (plafonnement 100%) devront faire l'objet d'un avis préalable du délégataire avant tout dépôt de dossier de demande de subvention (cet avis devra être joint au dossier).

2/ PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Subventions ANAH ⁽¹⁾				Prime Habiter Mieux ⁽³⁾	Aides complémentaires du Conseil Départemental	Conditions particulières à l'attribution de subventions		production de LCTS	
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximum de subvention				Majoration Développement Durable ⁽²⁾	Conv. entonnement		Eco-conditionnalité
		Logement < 60 m ²	Logement 60 m ² et +						
TRAVAUX LOURDS de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé Logement vacant Logement occupé	1 000€ HT/ m² dans la limite de 80 000 € par logement	30 % 30 %	25 % 30 %	10%	1500€ Si gain énergétique minimum de 35 %	10% / logement - limité à 4500 € si logement indigne ou très dégradé etoyer social - Limité à 5 500 € si logement indigne ou très dégradé etoyer très social - Limité à 3 500 € si logement moyennement dégradé etoyer social - Limité à 5 000 € si logement moyennement dégradé etoyer très social (sous condition d'une consommation énergétique après travaux inférieure à 180Kwh/m ² /an d'énergie primaire et 230 Kwh/m ² /an pour un système « tout électrique »)	9 ans	Niveau de performance exigé (sauf cas des travaux en parties communes) après travaux : étiquette « D » en principe et « E » dans certaines situations avec dérogation exceptionnelle possible dans certains cas (LHI, autonomie, RSD/décence) dans l'intérêt de l'occupant des lieux, à justifier impérativement)	Au vu du projet, la CLAH peut imposer le conventionnement très social pour les logements subventionnés (en partie ou en totalité)
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750€ HT/m ² ou 937€ HT/m ² pour des logements de moins de 60 m ² dans la limite de 60 000 € par logement, et pour les transformations d'usage quelle que soit la surface ⁽⁴⁾ .	30%	25%						
Travaux pour l'autonomie de la personne		30%	20%						
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		20%	15%						
A la suite d'une procédure RSD ou un contrôle décence									
Transformation d'usage									
Travaux d'amélioration des performance énergétique (Gain énergétique > à 35 %)	15%								

(1) Priorité aux projets dans les centres villes ou bourgs : les projets « non prioritaires » pourront être examinés et notifiés sous réserve de dotations ANAH disponibles.

(2) Majoration Développement Durable : + 10% si étiquette « C » au moins après travaux ou + 10% si étiquette « D » au moins pour un chauffage électrique, dans un logement de – de 60 m² de SU, si difficulté technique de proposer un autre mode de chauffage (impossibilité de chauffage collectif, gaz de ville, de stockage gaz ou fuel). La solution de chauffage la plus efficace sera recherchée avec l'opérateur. Celui-ci indiquera ses remarques sur la fiche de visite transmise avec le dossier de demande de subvention.

(3) La prime Habiter Mieux s'applique : aux travaux lourds, aux travaux pour l'autonomie de la personne (si travaux mixtes), aux travaux de réhabilitation d'un logement dégradé, aux travaux RSD/décence et aux travaux d'amélioration de la performance énergétique. Elle ne s'applique pas aux travaux de sécurité et salubrité (petite LHI) et aux transformations d'usage.

(4) Le plafond de travaux pour les transformations d'usage peut être majoré à 937 €/m², selon l'intérêt du projet (renouvellement urbain, lutte contre la vacance, redynamisation de centre-ville...). L'opérateur devra solliciter l'avis du délégataire sur le type de plafond à appliquer, qui devra être joint au dossier déposé à l'Anah.

Aides de Morlaix Communauté			
Types d'interventions	Plafonds de subvention	Taux max de subvention	Conditions
Adaptation du logement au handicap ou vieillissement (1)	plafonné à 700€	5%	Critère d'âge de l'occupant : 75 ans et plus
Projet de travaux lourds ou petite LHI (1)	plafonné à 2 000 €	10%	
Conventionnement (1)	plafonné à 1 300 €	5%	
Location à destination des jeunes (1)	Prime fixe	1000 € / logt	Critère d'âge du premier locataire : 25 ans ou moins + critère typologie de logement : logement de moins de 60 m ²
Conventionnement sans travaux	Prime fixe	1000 € / logt	Niveau de performance exigée à la validation de la convention étiquette « E » (sauf cas exceptionnels)

(1) aides cumulables à l'exception de l'aide à l'adaptation du logement au handicap ou vieillissement et de l'aide à la location à des jeunes en raison des critères d'âge des occupants.

Annexe 2 - Tableau des aides OPAH Copropriétés

Ces règles évolueront avec les règles de l'ANAH et la mise à jour du programme d'actions annuel de Morlaix Communauté

Tableau de la modulation des taux maximum des aides à l'amélioration ou à l'adaptation de l'habitat privé sur le territoire de Morlaix Communauté

Bénéficiaires	Plafond Travaux	Taux	Prime Habiter Mieux	Ville de Morlaix ou Morlaix Communauté	Observations
Copropriétés – Parties communes					
Syndicat de copropriété Copropriétés dégradées Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « Copropriétés dégradées »	150 K € par bâtiment + 15 000 €/ logement d'habitation principale	35%	1500 € /lot d'habitation principale si gain énergétique de 35 % + 500€ si aide de la collectivité	10%	Analyse systématique de l'opportunité des aides mixtes pour la recherche de compensation sociale (majoration de l'aide pour les propriétaires impécunieux, incitation au conventionnement des logements locatifs) Les aides aux PO et PB définis pour L'OPAH durable et solidaire pourront alors être mobilisés.
	DEPLAFONNEMENT Si dégradation très importante (ID ≥ 0,55) ou si désordres structurels particulièrement importants ou si gain énergétique supérieur à 50 % (déplafonnement limité aux seuls travaux concernés).	50% si dégradation très importante (ID ≥ 0,55) ou si désordres structurels particulièrement importants (ce taux ne s'applique qu'aux travaux nécessaires pour résoudre la situation).		15%	
PO Ressources modestes En copropriété		15%			Uniquement pour les travaux en parties communes donnant lieu à une subvention individuelle sur la quote-part du propriétaire
PB Copropriétés classiques	Au taux et plafonds de travaux du logement conventionné des aides de l'OPAH Durable et Solidaire				
PO Copropriétés classiques	Au taux des aides de l'OPAH Durable et solidaire et pour un plafond de travaux de 20 000 € ou 50 000 € pour les bâtiments très dégradés ou insalubres				
Copropriétés – Parties privatives					
PB	Au taux et plafonds de travaux du logement conventionné des aides de l'OPAH Durable et Solidaire		→ Dossiers financés dans le cadre de l'OPAH Durable et Solidaire		
PO	Au taux et plafonds de travaux des aides de l'OPAH Durable et Solidaire		→ Dossiers financés dans le cadre de l'OPAH Durable et Solidaire		

Annexe 3 – Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants

Envoyé en préfecture le 28/09/2018

Reçu en préfecture le 28/09/2018

Affiché le

ID : 029-242900835-20180927-A18_223-AI

<u>Nombre de personnes Composant le ménage</u>	ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources Modestes
1	14 508	18 598
2	21 217	27 200
3	25 517	32 710
4	29 809	38 215
5	34 121	43 742
Par personne supplémentaire	+4301	+5510

Plafonds en vigueur au 1^{er} janvier 2018

Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1^{er} janvier de l'année en cours.

Annexe 4 - Loyers maîtrisés

Ces règles évolueront avec les règles de l'A.N.A.H. et la mise à jour du programme d'actions annuel de Morlaix Communauté (ainsi que dans les avenants à la convention de délégation des aides à la pierre).

Le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer maîtrisé ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées par l'annexe III du code général des impôts (barème BOFIP du 11/06/18).

Rappel en zone C :

- pour le loyer conventionné social : 7 €/ m²
- pour le loyer conventionné très social : 5,44 €/m²
- pour le loyer intermédiaire : 8,82 €/m² multiplié par un coefficient de structure (0,7+19/S) plafonné à 1,20

Définition de la surface habitable dite fiscale :

Surface habitable (m²) + 50 % de la surface des annexes dans la limite de 8 m² / logement

Définition de la surface habitable :

La surface habitable est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des annexes ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1.80 m.

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.

LE LOYER INTERMÉDIAIRE :

*il sera possible pour le conventionnement **SANS travaux** uniquement*

Surface utile du logement	Prix au m ²
< 25m ²	8,50€
≥ 25 m ²	Sans objet

LE LOYER CONVENTIONNÉ SOCIAL, AVEC OU SANS TRAVAUX :

Loyer social			
Surface utile SU	Coefficient de Structure CS (arrondi à 2 décimales et plafonné à 1,20)	Loyer de base 2018 LS	Calcul du loyer 2018
de 10m ² à 40 m ² inclus	= 0,77 x [1 + (20 m ² /SU)]	5,83 €/m²	= SU x CS x LS
de plus de 40 jusqu'à 60 m ² inclus	= 0,77 x [1 + (20 m ² /SU)]	6,00 €/m²	= SU x CS x LS
de plus de 60 jusqu'à 75 m ² inclus	= 0,77 x [1 + (20 m ² /SU)]	5,80 €/m²	= SU x CS x LS
de plus de 75 jusqu'à 90 m ² inclus	= 0,77 x [1 + (20 m ² /SU)]	5,65 €/m²	= SU x CS x LS
au-delà de 90 m ² et +	= 0,77 x [1 + (20 m ² /SU)]	5,45 €/m²	= SU x CS x LS

*(sous réserve que CS*LS soit inférieur au plafond de loyer national de 7,0 €/m²)*

LE LOYER CONVENTIONNÉS TRÈS SOCIAL, AVEC TRAVAUX :

Loyer très social			
Surface utile SU	Coefficient de Structure CS (plafonné à 1,20)	Loyer de base 2018 LTS	Calcul du loyer 2018
de 10m ² à 40 m ² inclus	= 0,77 x [1 + (20 m ² /SU)]	4,53 €/m²	= SU x CS x LTS
de plus de 40 jusqu'à 60 m ² inclus	= 0,77 x [1 + (20 m ² /SU)]	4,75 €/m²	= SU x CS x LTS
de plus de 60 jusqu'à 75 m ² inclus	= 0,77 x [1 + (20 m ² /SU)]	4,85 €/m²	= SU x CS x LTS
de plus de 75 jusqu'à 90 m ² inclus	= 0,77 x [1 + (20 m ² /SU)]	4,91 €/m²	= SU x CS x LTS
au-delà de 90 m ² et +	= 0,77 x [1 + (20 m ² /SU)]	4,74 €/m²	= SU x CS x LTS

*(sous réserve que CS*LTS soit inférieur au plafond de loyer national de 5,44 €/m²)*

Grille des plafonds locaux de loyers conventionnés sociaux (avec ou sans travaux) et très sociaux (avec travaux):

Surface S	Loyer social		Loyer très social	
	loyer/m ² LS = L x CS	Loyer = S x L x CS	loyer/m ² LTS = L x CS	Loyer LTS = S x L x CS
10	7,00	69,96 €	5,44	54,36 €
11	7,00	76,96 €	5,44	59,80 €
12	7,00	83,95 €	5,44	65,23 €
13	7,00	90,95 €	5,44	70,67 €
14	7,00	97,94 €	5,44	76,10 €
15	7,00	104,94 €	5,44	81,54 €
16	7,00	111,94 €	5,44	86,98 €
17	7,00	118,93 €	5,44	92,41 €
18	7,00	125,93 €	5,44	97,85 €
19	7,00	132,92 €	5,44	103,28 €
20	7,00	139,92 €	5,44	108,72 €
21	7,00	146,92 €	5,44	114,16 €
22	7,00	153,91 €	5,44	119,59 €
23	7,00	160,91 €	5,44	125,03 €
24	7,00	167,90 €	5,44	130,46 €
25	7,00	174,90 €	5,44	135,90 €
26	7,00	181,90 €	5,44	141,34 €
27	7,00	188,89 €	5,44	146,77 €
28	7,00	195,89 €	5,44	152,21 €
29	7,00	202,88 €	5,44	157,64 €
30	7,00	209,88 €	5,44	163,08 €
31	7,00	216,88 €	5,44	168,52 €
32	7,00	223,87 €	5,44	173,95 €
33	7,00	230,87 €	5,44	179,39 €
34	7,00	237,86 €	5,44	184,82 €
35	7,00	244,86 €	5,44	190,26 €
36	6,98	251,39 €	5,43	195,33 €
37	6,92	255,88 €	5,37	198,82 €
38	6,85	260,37 €	5,32	202,31 €
39	6,79	264,86 €	5,28	205,80 €
40	6,73	269,35 €	5,23	209,29 €
41	6,87	281,82 €	5,44	223,11 €
42	6,82	286,44 €	5,40	226,77 €
43	6,77	291,06 €	5,36	230,42 €
44	6,72	295,68 €	5,32	234,08 €
45	6,67	300,30 €	5,28	237,74 €
46	6,63	304,92 €	5,25	241,40 €
47	6,59	309,54 €	5,21	245,05 €
48	6,55	314,16 €	5,18	248,71 €
49	6,51	318,78 €	5,15	252,37 €
50	6,47	323,40 €	5,12	256,03 €
51	6,43	328,02 €	5,09	259,68 €
52	6,40	332,64 €	5,06	263,34 €
53	6,36	337,26 €	5,04	267,00 €
54	6,33	341,88 €	5,01	270,66 €
55	6,30	346,50 €	4,99	274,31 €
56	6,27	351,12 €	4,96	277,97 €
57	6,24	355,74 €	4,94	281,63 €
58	6,21	360,36 €	4,92	285,29 €
59	6,19	364,98 €	4,90	288,94 €
60	5,95	357,28 €	4,98	298,76 €
61	5,93	361,75 €	4,96	302,49 €
62	5,91	366,21 €	4,94	306,23 €
63	5,88	370,68 €	4,92	309,96 €
64	5,86	375,14 €	4,90	313,70 €
65	5,84	379,61 €	4,88	317,43 €
66	5,82	384,08 €	4,87	321,17 €
67	5,80	388,54 €	4,85	324,90 €
68	5,78	393,01 €	4,83	328,64 €
69	5,76	397,47 €	4,82	332,37 €
70	5,74	401,94 €	4,80	336,11 €
71	5,72	406,41 €	4,79	339,84 €
72	5,71	410,87 €	4,77	343,57 €
73	5,69	415,34 €	4,76	347,31 €
74	5,67	419,80 €	4,74	351,04 €
75	5,51	413,30 €	4,79	359,39 €
76	5,50	417,65 €	4,78	363,17 €
77	5,48	422,00 €	4,77	366,96 €
78	5,47	426,35 €	4,75	370,74 €
79	5,45	430,70 €	4,74	374,52 €
80	5,44	435,05 €	4,73	378,30 €

Surface S	Loyer social		Loyer très social	
	loyer/m ² LS = L x CS	Loyer = S x L x CS	loyer/m ² LTS = L x CS	Loyer LTS = S x L x CS
81	5,42	439,40 €	4,72	382,09 €
82	5,41	443,75 €	4,71	385,87 €
83	5,40	448,10 €	4,69	389,65 €
84	5,39	452,45 €	4,68	393,44 €
85	5,37	456,80 €	4,67	397,22 €
86	5,36	461,15 €	4,66	401,00 €
87	5,35	465,50 €	4,65	404,79 €
88	5,34	469,85 €	4,64	408,57 €
89	5,33	474,20 €	4,63	412,35 €
90	5,13	461,62 €	4,46	401,40 €
91	5,12	465,81 €	4,45	405,05 €
92	5,11	470,01 €	4,44	408,70 €
93	5,10	474,20 €	4,43	412,35 €
94	5,09	478,40 €	4,43	416,00 €
95	5,08	482,60 €	4,42	419,65 €
96	5,07	486,79 €	4,41	423,30 €
97	5,06	490,99 €	4,40	426,95 €
98	5,05	495,19 €	4,39	430,60 €
99	5,04	499,38 €	4,39	434,25 €
100	5,04	503,58 €	4,38	437,90 €
101	5,03	507,78 €	4,37	441,54 €
102	5,02	511,97 €	4,36	445,19 €
103	5,01	516,17 €	4,36	448,84 €
104	5,00	520,37 €	4,35	452,49 €
105	5,00	524,56 €	4,34	456,14 €
106	4,99	528,76 €	4,34	459,79 €
107	4,98	532,96 €	4,33	463,44 €
108	4,97	537,15 €	4,32	467,09 €
109	4,97	541,35 €	4,32	470,74 €
110	4,96	545,55 €	4,31	474,39 €
111	4,95	549,74 €	4,31	478,04 €
112	4,95	553,94 €	4,30	481,69 €
113	4,94	558,13 €	4,29	485,33 €
114	4,93	562,33 €	4,29	488,98 €
115	4,93	566,53 €	4,28	492,63 €
116	4,92	570,72 €	4,28	496,28 €
117	4,91	574,92 €	4,27	499,93 €
118	4,91	579,12 €	4,27	503,58 €
119	4,90	583,31 €	4,26	507,23 €
120	4,90	587,51 €	4,26	510,88 €
121	4,89	591,71 €	4,25	514,53 €
122	4,88	595,90 €	4,25	518,18 €
123	4,88	600,10 €	4,24	521,83 €
124	4,87	604,30 €	4,24	525,47 €
125	4,87	608,49 €	4,23	529,12 €
126	4,86	612,69 €	4,23	532,77 €
127	4,86	616,89 €	4,22	536,42 €
128	4,85	621,08 €	4,22	540,07 €
129	4,85	625,28 €	4,21	543,72 €
130	4,84	629,48 €	4,21	547,37 €
131	4,84	633,67 €	4,21	551,02 €
132	4,83	637,87 €	4,20	554,67 €
133	4,83	642,06 €	4,20	558,32 €
134	4,82	646,26 €	4,19	561,97 €
135	4,82	650,46 €	4,19	565,62 €
136	4,81	654,65 €	4,19	569,26 €
137	4,81	658,85 €	4,18	572,91 €
138	4,80	663,05 €	4,18	576,56 €
139	4,80	667,24 €	4,17	580,21 €
140	4,80	671,44 €	4,17	583,86 €
141	4,79	675,64 €	4,17	587,51 €
142	4,79	679,83 €	4,16	591,16 €
143	4,78	684,03 €	4,16	594,81 €
144	4,78	688,23 €	4,16	598,46 €
145	4,78	692,42 €	4,15	602,11 €
146	4,77	696,62 €	4,15	605,76 €
147	4,77	700,82 €	4,15	609,40 €
148	4,76	705,01 €	4,14	613,05 €
149	4,76	709,21 €	4,14	616,70 €
150	4,76	713,41 €	4,14	620,35 €

Annexe 5 - Loyers accessoires dans le parc locatif privé

(Annexes n'entrant pas dans le calcul de la surface habitable dite fiscale)

	<u>Loyer intermédiaire</u>	<u>Loyer conventionné</u>
Garage individuel fermé Zone C	42,60 € / mois	28,19 € / mois
Parking couvert Zone C	28,38 € / mois	18,79 € / mois
Parking aérien non couvert Zone C	14,30 € / mois	9,49 € / mois
Jardins Zone 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 30 €/mois	2% maxi du loyer principal / mois 4 % maxi du loyer principal/ mois Forfait maxi 20 €/mois

Dans les baux en cours, les loyers accessoires seront revalorisés dans les mêmes conditions que le loyer principal

Extrait du « guide du conventionnement ANAH » - mai 2012 :

« 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. »