



Délégation de compétence d'attribution des aides publiques au logement

Programme d'actions de l'habitat privé 2018

Validé par la CLAH du 12 juin 2018

Publié au recueil des actes administratifs de Brest métropole le 26 juillet 2018

Applicable aux dossiers déposés à compter de la publication du recueil des actes administratifs de Brest métropole.

Introduction

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004, relative aux "libertés et responsabilités des collectivités locales" a autorisé les établissements publics de coopération intercommunale et les départements à bénéficier d'une délégation de compétence pour l'attribution des aides publiques à la pierre.

Brest métropole qui mène depuis de nombreuses années une politique d'intervention sur le parc privé, a pris la délégation de compétence le 11 février 2005, convention qui a été renouvelée le 25 janvier 2011.

Par délibération en date du 16 décembre 2016, le Conseil de métropole a approuvé la signature d'une nouvelle convention de délégation des aides à la pierre pour la période 2017/2022.

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre du PLU-i facteur 4 adopté par délibérations du Conseil de Communauté en date du 20 janvier 2014.

I – Le cadre d'intervention : bilan et perspectives de la politique locale de l'habitat privé

1. Les constats

Le parc de logements sur Brest métropole représente 102 501 résidences principales dont 22 756 logements locatifs publics et 1 307 logements conventionnés privés au 1^{er} janvier 2017 (inventaire SRU).

La ville de Brest comprend 73 175 résidences principales dont 75 % en collectif. Le parc est à 57 % locatif. La majorité de ce parc de logement a été construit entre 1949 et 1977 (62 %) même si subsistent quelques quartiers anciens de centre ville : St Martin, Sanquer, Keruscun, Kérinou, Recouvrance.

Sur les communes hors Brest, le parc immobilier est globalement de construction récente, majoritairement occupé par des propriétaires (79 %) et nettement individuel (87 %).

En matière de construction neuve, les logements autorisés ont atteints en 2017 le nombre de 1 657. Ce volume d'autorisations a été porté par la progression du nombre de permis de construire pour des logements individuels, contribuant ainsi à répondre à l'objectif de renforcement et de diversification de l'offre nouvelle de logements familiaux.

Comme les années précédentes, la métropole a retenu la moitié de ses ménages candidats à l'accession, notamment grâce au développement d'une offre diversifiée et au dispositif « Passeport pour l'accession » sur la cible des accédants modestes à la propriété.

Concernant le marché de l'occasion, l'année 2017 conserve une tendance positive liée à une conjonction de conditions favorables et de prix stables. Le prix médian de vente de maisons

individuelles s'établit à près de 162 000 € en 2017 (près des 2/3 s'échangent entre 100 000 et 200 000 €). Concernant les appartements, le prix de vente est stable depuis 2015.

S'agissant du parc locatif social, la réponse à la demande apparaît fluide avec une moyenne de moins de deux demandes pour une attribution et des délais d'attribution plutôt rapides, 71% des demandeurs externes s'étant vu attribuer un logement dans les 6 mois.

Cependant une certaine tension demeure pour la demande la plus sociale et ce, malgré la marge de manœuvre réapparue dans le parc public en raison de la très grande activité des années passées en construction neuve et de la mobilité légèrement accrue des ménages du parc HLM. Les deux tiers des demandeurs ont des revenus en deçà des plafonds d'accès au parc le plus social.

Les ménages demandeurs sont essentiellement des personnes seules et des familles monoparentales, ce qui se traduit par une demande concentrée à 70% sur les logements de type 2 ou 3.

Sur le marché locatif privé, les loyers restent stables et abordables, signe d'un marché fluide. En 2017, le loyer médian de relocation des appartements est de 9 €/m² hors charges.

Concernant la politique locale d'intervention sur l'habitat privé de Brest métropole, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal « facteur 4 », validé en 2014, a posé l'enjeu d'une amplification et d'un renouvellement de son intervention autour de trois axes :

- Améliorer la qualité résidentielle et environnementale,
- Renforcer l'intervention et l'accompagnement du parc en copropriété,
- Préserver la diversité sociale et générationnelle.

Dans ce cadre, la collectivité brestoise souhaite améliorer l'efficacité des actions visant à traiter les dysfonctionnements du parc, à développer des logiques préventives, à appuyer la rénovation énergétique en recherchant en particulier des outils de financement adéquats, et plus globalement, à inscrire pleinement la requalification durable du parc des copropriétés dans les objectifs d'attractivité résidentielle et de satisfaction des besoins de logement qui conditionnent la mise en projet défini au PLU-I facteur 4.

A ce jour, plusieurs programmes opérationnels sont engagés sur le territoire de la métropole, concourant à l'atteinte de ces objectifs :

Une OPAH Renouvellement Urbain multi-sites, dont la convention d'opération a été signée le 12 septembre 2016, a démarré sur les quartiers de Recouvrance (projet d'intérêt régional de la politique de l'ANRU), Haut de Jaurès et Kérinou. Elle vise à accompagner la requalification du parc ancien dégradé et à améliorer la qualité des logements et des immeubles au sein de ces quartiers anciens de centre-ville concernés par des opérations de rénovation urbaine. Cette OPAH-RU s'achèvera en 2021.

Un Programme d'Intérêt Général « Habitat durable » constitue le cadre d'action de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Afin de prolonger ce programme, dont la convention d'opération, a été signée au printemps 2014, cette dernière a été prolongée par avenant jusqu'en juin 2019.

Un observatoire des copropriétés qui constitue l'outil de veille et de repérage des ensembles immobiliers en copropriété sur le territoire de la métropole. Géré par l'Adeupa dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, cet outil va prochainement intégrer les données du Registre National d'Identification des Copropriétés.

Un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) est mis en place, depuis le printemps 2018, pour accompagner les copropriétés en situation de fragilité sur le territoire métropolitain.

Enfin, s'agissant des enjeux énergétiques, Brest métropole dispose depuis 2012 de la Plateforme Locale de Rénovation Énergétique en partenariat avec l'ADEME et la région qui permet d'accompagner les propriétaires dans la mise en œuvre des projets de rénovation énergétique en lien avec des professionnels locaux qualifiés.

2. Les enjeux

L'habitat contribue à l'attractivité de l'agglomération, au même titre que le développement économique et les grands projets urbains (tramway, téléphérique, plateau des Capucins...). En complémentarité avec une production d'offre nouvelle et diversifiée de logements, la remise à niveau et la requalification du parc immobilier existant s'inscrivent dans cette démarche d'amélioration de la qualité résidentielle.

Dans ce contexte, les enjeux sont de :

- Poursuivre la politique de requalification du parc privé et notamment du parc en copropriété qui joue un rôle important par le locatif comme par l'accession au sein du marché de l'habitat, et conforter les éléments de connaissance du fonctionnement de ces ensembles immobiliers ;
- Mettre en œuvre de véritables projets urbains pour conforter l'action sur le bâti et sa requalification sur des secteurs à enjeux comme Recouvrance ou les quartiers et sites définis dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire et des études de préfiguration du NPNRU ;
- Intégrer les aspects liés à la santé et à la sécurité dans le logement en poursuivant et en renforçant le dispositif partenarial de lutte contre l'insalubrité et le péril ;
- Développer fortement les actions de prévention et d'appui aux copropriétés permettant de traiter le plus en amont possible les difficultés avant que celles-ci ne deviennent des dysfonctionnements, de renforcer à ce titre le partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés conseils syndicaux, syndics... ;
- Dynamiser la rénovation thermique du parc privé de l'agglomération dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial (PCET) et des objectifs du Programme national de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) en développant en particulier les actions spécifiques en direction des copropriétés et la recherche de financements adéquats ;
- Promouvoir la restructuration des logements de petite taille, pour adapter cette offre à une demande locative abordable et à une demande de logements de taille intermédiaire en centre-ville (accueil des familles), sans exclure le financement de logements de petite taille dès lors qu'ils répondent à un besoin ;
- Poursuivre les interventions pour le maintien à domicile des personnes âgées, et handicapées ;
- Promouvoir le développement durable dans les opérations de réhabilitation pour donner une attractivité et un « avenir de long terme » au parc privé issu de la reconstruction.

3. Le bilan 2017

Bilan opérationnel

	Nombre de dossiers	Nombre de logements	Objectifs convention de gestion 2017	Montant subvention Anah	Moyenne de subv / lgt	Montant de subvention FART
Propriétaires bailleurs dont :	1	4	31	62 016 €	15 504 €	2 056 €
- logements indignes, très dégradés et moyennement dégradés	1	1		27 694 €	27 694 €	
- gain énergétique						
- conventionnés très sociaux						
- conventionnés						
- intermédiaires						
Propriétaires occupants dont :	268	268	302	1 593 977 €	5 947. €	258 275 €
- logements indignes	5	5	16	59 456 €	11 891 €	4 800 €
- logements très dégradés				-	-. €	
- autonomie	78	78	82	354 939 €	4 550.5 €	0€
- gain énergétique > 25 %	185	185	225	1 179 582 €	6 376 €	253 475 €
Copropriétés dont :	4	36	74	963 218 €	26 756 €	25 500 €
- dégradées	4	36	33	963 218 €	26 756 €	
- fragilisées	0	0	41			
TOTAL réalisé	278	309	407	2 622 402 €		285 831
Ingénierie	4			243 725 €		55 461 €
TOTAL (subvention + ingénierie)				2 866 127 €		341 292 €
Dotation 2017				2 946 603€		341 292 €

Bilan qualitatif

Le bilan 2017, première année de la troisième convention de délégation de compétence, fait état de résultats satisfaisants

S'agissant de la lutte contre la précarité énergétique, 193 dossiers/225 logements ont été financés en 2017 au titre du programme Habiter Mieux : 188 dossiers de propriétaires occupants, 1 dossier de propriétaires bailleurs (4 logements) et 4 dossiers copropriétés (36

logements). Ces résultats, se situent dans les objectifs de la convention réévalués en cours d'année.

Les financements engagés ont permis aux propriétaires occupants de faire des gains énergétiques très importants de l'ordre de 40% en moyenne.

Cette action sur la précarité énergétique s'inscrit dans le champ d'action de la plateforme de rénovation énergétique Tinergie qui constitue le Point Rénovation Information Service Tout public sur le territoire de Brest métropole. Le dispositif a généré sur 2017, toutes filières confondues, 2 173 contacts et 297 logements rénovés générant plus de 7.8 millions d'euros de travaux sur le territoire. Le dispositif s'est ouvert en 2016 aux copropriétés dans le cadre d'une filière spécialisée mobilisant les crédits du Programmes des Investissements d'Avenir Ville de Demain.

Concernant la résorption de l'habitat indigne et très dégradé, 5 logements de propriétaires occupants ont été financés, ainsi que 1 logement de propriétaires bailleurs. Ces résultats viennent conforter l'action de la commission de Lutte contre l'Habitat Indigne et de son réseau de donneurs d'alerte qui repèrent environ 50 situations de mal logement par an.

L'action en direction des copropriétés dégradées est quant à elle caractérisée par des résultats en augmentation puisque la nouvelle convention d'OPAH RU multi-sites a été signée le 12 septembre 2016. De ce fait, la consommation de crédits Anah en copropriété est plus importante que l'année précédente.

A noter également, le nombre constant et toujours aussi important de dossiers financés pour des travaux d'adaptation ou de maintien à domicile. En 2017, 78 dossiers ont été financés.

II – La délégation des crédits 2017 - 2022

En 2017, la nouvelle convention de délégation des crédits a débuté pour une période de 6 ans. Ce renouvellement s'inscrit dans la poursuite de la dynamique engagée lors de la précédente convention de délégation et vise à répondre aux enjeux du PLUi facteur 4 en favorisant :

- le développement d'une offre de logements accessibles et de qualité à travers, notamment, le développement de logements économes en énergie et à loyers maîtrisés et la résorption de la vacance ;
- le traitement de cibles techniques jugées prioritaires : l'habitat indigne et les copropriétés en difficulté ;
- le maintien de l'approche sociale des politiques d'amélioration du parc privé : l'amélioration des logements de propriétaires occupants modestes, l'adaptation au grand âge, le soutien à la gestion sociale des logements à loyers maîtrisés.

Au travers de cette politique, Brest métropole a la volonté de s'adresser à l'ensemble du parc tout en maintenant une capacité d'intervention en direction des copropriétés en difficulté et la résorption de l'habitat indigne.

Les enjeux majeurs pour l'avenir de la métropole Brestoise ont été identifiés comme suit :

- permettre aux familles Brestoises de s'installer et de se maintenir sur le territoire,
- créer une nouvelle attractivité au sein du parc de centre-ville,
- dynamiser les actions de transition énergétique,

- favoriser le renouvellement urbain.

Au regard de ces objectifs, les priorités d'évolution de la troisième délégation sont :

- maintien d'une action forte en direction des propriétaires occupants sur les priorités de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ainsi que l'adaptation des logements. L'objectif proposé est d'environ 350 logements améliorés par an au regard de la hausse des objectifs du programme Habiter Mieux.
- poursuite et renforcement de la cible des propriétaires bailleurs afin de développer le logement conventionné en secteur de renouvellement urbain, de renforcer le partenariat avec Action Logement ainsi que de développer une offre de logement en faveur du public jeune.
- concernant les copropriétés, la convention d'OPAH-RU signée en 2016 propose un objectif moyen d'environ 52 logements par an ciblant les copropriétés très dégradées en quartier ancien. Il est par ailleurs nécessaire de majorer l'objectif global pour tenir compte de la montée en charge de la rénovation énergétique et des effets combinés du programme Tinergie copropriétés et du nouveau dispositif de rénovation énergétique des copropriétés fragiles.

III – Le programme d'actions 2018

Depuis plusieurs années, Brest métropole a orienté ses priorités en direction de certains parcs et de certains publics. Ces orientations, qui ont été renforcées dans les PLH successifs et dans le PLU-I en cours, rejoignent les priorités de l'Anah et plus largement de la politique nationale du logement.

Dans le cadre du PLUi facteur 4, approuvé en 2014, Brest métropole a réaffirmé ses priorités d'intervention en direction des copropriétés, notamment sur l'aspect requalification thermique, et plus généralement vers la lutte contre le mal logement sous toutes ses formes.

1. Les priorités d'intervention

Pour 2018, Brest métropole fixe les objectifs suivants, en cohérence avec les priorités de l'Anah :

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé et prévenir les situations de risques (insalubrité, péril, non décence) ;
- Requalifier de façon globale et pérenne les copropriétés en difficultés dans le cadre des OPAH et plus largement des opérations de renouvellement urbain (interventions sur les parties communes et sur les logements).
- Accompagner les transformations du parc immobilier des copropriétés des années 50/70, avec pour enjeu l'accueil et le maintien des familles dans l'agglomération en prenant appui :
 - sur le développement d'outils et de dispositifs d'accompagnement pour faciliter la réalisation des travaux de requalification notamment sur le plan thermique : mobilisation de la plateforme Tinergie, partenariats avec les acteurs financiers...
 - sur un dispositif de prévention, structuré autour d'un POPAC afin d'identifier le plus en amont les difficultés des copropriétés, de prévenir ou de stopper une

spirale de déqualification de certaines copropriétés par un premier accompagnement puis de proposer une action pérenne pour les copropriétés sortant d'un dispositif opérationnel (OPAH).

- Affirmer une priorité d'intervention vers les ménages économiquement les plus défavorisés, tout en développant des outils d'intervention s'adressant à l'ensemble des publics, dans une logique préventive et visant à construire des synergies entre les objectifs des politiques publiques et les mécanismes de marché,
- Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique, notamment en ce qui concerne les propriétaires occupants dans le cadre du programme "Habiter Mieux" et les locataires dans le cadre du SLIME,
- Favoriser l'adaptation des logements et des parties communes des immeubles au handicap et au vieillissement.
- Favoriser le conventionnement avec ou sans travaux dans le cadre de l'intermédiation locative.

Il s'agira également au travers de ces actions, de maintenir une offre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés, notamment en secteurs d'OPAH et de favoriser, à chaque fois que possible, l'offre de logements à loyer intermédiaire, social ou très social avec intermédiation en prenant, en compte les objectifs de mixité prévus dans le PLU.

2. Le programme d'actions

2.1 Les actions prioritaires 2018

1°) Au titre de la lutte contre l'habitat indigne

L'activité de la délégation sur la problématique de l'habitat indigne a été marquée par une rapide montée en charge des acteurs locaux grâce notamment à l'impact positif de la cellule opérationnelle et partenariale en place depuis plus de cinq ans. Cette cellule a permis de renforcer le repérage, d'organiser la formalisation d'une stratégie d'intervention adaptée et d'améliorer le suivi et le traitement des situations. Ce travail collectif a été l'occasion d'une responsabilisation des acteurs publics qui a favorisé l'émergence d'une culture commune sur le sujet.

Au regard de ces constats, les priorités pour l'année 2018 sont les suivantes :

- a. Poursuivre l'amélioration du repérage des situations
 - en développant un partenariat dans le cadre du le Fonds de solidarité logement (FSL), compétence métropolitaine depuis 2017,
 - en sensibilisant les travailleurs sociaux et les communes de l'agglomération sur la base des résultats obtenus,
 - en poursuivant l'expérimentation de nouvelles actions initiées dans le cadre de l'OPAH-RU en partenariat avec le Service Communal d'Hygiène et de Santé, la CAF et le PIMMS,
 - en renforçant et développant le repérage en articulant fortement les méthodes de détection statistiques avec la collecte des données qualitatives et signalement fournis par les acteurs et partenaires.

- b. Prioriser les travaux de mise en sécurité (électricité, gaz, prévention des risques d'accident, prévention des risques incendies...) et la santé des habitants (risque de saturnisme, présence de radon, humidité ...) dans les logements. Un partenariat a été passé avec GRDF pour la sécurisation des installations gaz.
- c. Favoriser les projets d'auto-réhabilitation encadrée qui permettent l'amélioration des conditions d'habitat tout en favorisant l'insertion sociale des personnes concernées grâce à leur participation à la réalisation des travaux et à la présence d'un dispositif d'encadrement,
- d. Renforcer les dispositifs ciblés dédiés au redressement des copropriétés en très grandes difficultés (insalubrité, péril, présence de marchand de sommeil) : portage immobilier, ORI, THIRORI, DUP. Dans ce cadre, renforcer la mise en œuvre des actions coercitives.
- e. Afin d'éviter des « effets d'aubaine » attirant des investisseurs indécents vers l'habitat indigne « fortement subventionné », possibilité de créer des modulations à la baisse pour les opérations considérées comme potentiellement porteuses de ce risque.

2°) Au titre de la qualité énergétique et environnementale

- a. « Promouvoir l'efficacité énergétique des opérations de réhabilitation au bénéfice des occupants modestes dans le cadre du Programme d'Intérêt Général habitat durable, du programme Habiter Mieux et du Plan Climat Energie Territorial
 1. Sobriété énergétique : bien définir les besoins et les minimiser en isolant le logement,
 2. Efficacité énergétique : équiper le logement d'appareil de chauffage et de ventilation performant.

Ce programme permet d'octroyer aux ménages éligibles Anah une aide spécifique aux travaux dite « prime Habiter Mieux », émanant du programme Habiter Mieux (HM) de l'Anah, dans la mesure où ces derniers réalisent des travaux générant un gain énergétique au moins égal à 25%. Cette prime est égale à 10% du coût HT des travaux subventionnables dans la limite de 1 600 € ou 2 000 €, selon les ressources du propriétaire (voir tableau de répartition des aides PO et les plafonds de ressources applicable – annexe 7).

Cette prime HM se cumule avec une subvention de l'ANAH qui se module suivant le niveau de ressources des propriétaires occupants (voir tableau de répartition des aides PO) pour constituer l'aide HM Sérénité.

Dans le cadre du PIG et conformément à l'instruction du 10 avril 2018 de l'Anah, deux types de dossiers PO énergie pourront être déposés. Il s'agit des dossiers dit sérénité ou des dossiers agilité (conformément au programme Habiter Mieux).

Les dossiers propriétaires occupants : programme « Habiter mieux - Sérénité » :

Les propriétaires occupants sollicitant des aides au titre de l'amélioration énergétique de leur logement (subvention ANAH + prime « Habiter mieux ») devront répondre aux conditions suivantes :

- Avoir des ressources inférieures aux plafonds de ressources « modestes » fixés par l'ANAH.
- Avoir recours à une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) intégrant une évaluation énergétique du logement avant et après travaux,
- S'engager dans un programme de travaux financé par l'ANAH ;
- Améliorer de 25 % la performance énergétique de leur logement.

Les dossiers propriétaires occupants : programme « Habiter mieux - Agilité » :

Le dispositif Habiter mieux « agilité » est une nouvelle aide financière permettant de faire l'un des trois types de travaux suivant (en maison individuelle) :

- Changement de chaudière ou de mode de chauffage,
- Isolation des murs extérieurs ou intérieurs,
- Isolation des combles aménagés et aménageables.

Les travaux doivent, obligatoirement, être réalisés par une entreprise ou un artisan qualifié RGE (reconnu garant de l'environnement). L'accompagnement par un opérateur-conseil n'est pas obligatoire.

Conformément à la circulaire de programmation de l'Anah pour 2018, le montant de l'aide Habiter Mieux agilité n'est pas modulé et le taux de subvention est identique à celui de la filière classique (sérénité), sans la prime Habiter Mieux.

Les spécificités du PAT de Brest métropole.

Les propriétaires occupants modestes sont subventionnables en tant que priorités du PAT de Brest métropole (voir tableau de répartition des aides PO) dans l'ordre suivant :

- Les propriétaires occupants TRES TRES MODESTES (priorité 1)
- Les propriétaires occupants TRES MODESTES (priorité 2)
- Les propriétaires occupants MODESTES (priorité 3)

Enfin, une prime complémentaire modulable octroyée par Brest métropole est prévue notamment pour les dossiers générant une performance supérieure à 38% de gain énergétique (voir tableau de répartition des aides PO).

En ce qui concerne l'ingénierie mise en œuvre dans le cadre du PIG « Habitat durable », elle est déterminée par le niveau de ressources des pétitionnaires :

- Concernant les propriétaires occupants « TRES MODESTES » et « TRES TRES MODESTES », l'accompagnement est pris en charge par Brest métropole dans le cadre du PIG. Il est gratuit pour les particuliers.
- Concernant les propriétaires occupants « MODESTES », l'accompagnement est à la charge des particuliers et subventionnable au même titre que les travaux selon le règlement de l'Anah.
- Début 2018, Brest métropole a passé un partenariat avec GRDF pour la sécurisation des installations gaz chez les propriétaires occupants s'engageant dans un programme de rénovation énergétique avec l'Anah. GRDF participe au niveau de financement de l'ingénierie des dossiers PO et s'engage à réaliser un diagnostic sécurité de leur installation gaz, à fournir un tuyau flexible gaz pour équiper l'appareil de cuisson des PO et à participer financièrement au remplacement de certains de leurs équipements.

b. Poursuivre la dynamique globale de rénovation énergétique du parc immobilier en maison individuelles et copropriétés dans le cadre de la plateforme Tinergie

- o Tinergie : filière maisons individuelles

- Mobilisation des organismes bancaires en lien avec l'appel à manifestation d'intérêt initié par la Région Bretagne,
- Réflexion sur la restructuration de l'offre de service des professionnels du bâtiment
- Mise en place d'un suivi de qualité des travaux en lien avec la DDTM,
- Initier des opérations exemplaires visant le Bâtiment Basse Consommation (BBC).

o Tinergie : filière copropriétés

- Mobiliser les acteurs de la copropriété,
- Renforcer les actions de communication et de formation envers les copropriétés,
- Construire une programmation du traitement des copropriétés fragiles basée sur l'analyse et le croisement des données entre l'observatoire des copropriétés et le registre national d'immatriculation..

c. Conforter la montée en charge du dispositif de repérage de la précarité énergétique via le SLIME (Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie) en collaboration avec Ener'gence, l'agence locale de l'énergie. L'objectif est de repérer les situations de précarité énergétique, d'apporter à l'occupant une première réponse d'amélioration du confort par la fourniture de petits équipements et de l'orienter notamment vers les aides du FSL. Enfin depuis 2018, des chèques énergies sont attribués automatiquement aux personnes pouvant en bénéficier.

Dans un second temps, il s'agit d'accompagner le propriétaire occupant ou bailleur dans la réalisation de travaux d'économies d'énergie sur le logement. La réponse à l'appel à projet européen « Climate Active Neighbourhoods » a permis le développement des moyens humains pour mettre en œuvre la politique de lutte contre la précarité énergétique de la métropole. Il est réalisé plus de 150 visites par an.

d. Contribuer aux actions de la maîtrise de la demande en électricité conformément aux orientations du Pacte Electrique Breton via des actions d'isolation des logements, voire, quand cela est possible, de conversion d'un système de chauffage électrique vers un système de chauffage centralisé au gaz ou au bois.

e. Prioriser les travaux générant des économies d'eau et d'énergie, favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables, garantissant une bonne isolation acoustique et une qualité de l'air des logements, assurant la mise aux normes des installations d'assainissement collectif et autonome.

3°) Au titre de la requalification globale et pérenne des copropriétés en difficultés :

Depuis le début de la délégation des crédits du logement, Brest métropole intervient en priorité sur le parc le plus dégradé repéré dans le cadre de l'observatoire des copropriétés.

Du fait de ce ciblage, l'ensemble des dossiers financés dans le cadre des OPAH successives se caractérise par la complexité - technique, sociale et financière... - des programmes de réhabilitation nécessitant un investissement lourd de la part de l'équipe de suivi animation des opérations.

Dans le cadre du traitement des copropriétés dégradées, il est précisé que le système d'aides mixtes sera mis en place en cas de besoin notamment en présence de propriétaires occupants impécunieux.

En parallèle de l'activité sur les copropriétés dégradées et très dégradées, la politique brestoise repose sur une importante démarche de sensibilisation et d'accompagnement sur les copropriétés d'après-guerre et des années 50/70. Ces démarches seront dorénavant valorisées dans le cadre du POPAC à intervenir.

Au regard de ces constats, les priorités pour l'année 2018 sont les suivantes :

- a) Poursuivre le travail engagé dans le cadre des OPAH précédentes pour renforcer l'efficacité de l'OPAH-RU multi sites en lien avec la stratégie de renouvellement intégré de la métropole :
 - Finaliser les études de recyclage d'îlots engagés sur haut de Jaurès et Kérinou en vue de leur validation en comité national de lutte contre l'habitat indigne,
 - Poursuivre le travail d'accompagnement des copropriétés repérées en difficultés pour mettre en œuvre des programmes de redressement,
 - Renforcer le partenariat avec les professionnels pour optimiser la qualité de travaux et des réhabilitations, constituer une l'ingénierie financière opérationnelle et renforcer, en lien avec les syndicats, la gestion des ensembles immobiliers.
 - Poursuivre et renforcer l'observation des copropriétés Publication d'une seconde analyse globale de l'ensemble du parc pour la rentrée 2018,
 - Favoriser le rapprochement et l'intégration des données issues du registre national d'immatriculation des copropriétés dans l'observatoire local.
- b) Mettre en place le nouveau dispositif d'aide concernant la rénovation énergétique des copropriétés fragiles conformément à la réglementation de l'Anah. Les copropriétés devront à minima répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :
 - Une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique,
 - Un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8% et 25%. Ce taux d'impayés sera appréhendé sur la base du compte de gestion général de l'exercice clos de l'année N-2 par rapport à la demande de subvention. Toutefois, pour les copropriétés en périmètre NPNRU, l'éligibilité pourra s'appuyer sur le diagnostic multicritères.
 - L'aide au syndicat de copropriétaires est plafonnée à 25 % du montant HT des travaux subventionnables au titre de l'amélioration de performances énergétiques et dans la limite de 15 000 € HT par lot d'habitation principale. Le syndicat des copropriétaires peut aussi bénéficier d'une prime Habiter Mieux d'un montant de 1 500 € par lot d'habitation principale.

Pour les copropriétés accompagnées par la plateforme Tinergie s'inscrivant dans un projet de rénovation énergétique à l'échelle de la copropriété, le délégataire décide de limiter l'AMO prise en charge par l'Anah à 300 € par lot pour les propriétaires occupants modestes et très modestes.

4°) Au titre de la diversité de l'offre de logements locatifs, en adéquation avec le marché :

- a) Sont prioritaires aux financements de l'Anah les projets de logement locatifs à loyer modéré liés aux opérations de renouvellement urbain, à la lutte contre l'habitat indigne et à la requalification des copropriétés en difficultés.

Au-delà de ces priorités, et compte tenu de l'augmentation des objectifs de logements conventionnés dans le cadre de la convention de délégation des crédits des aides à la pierre, les projets localisés hors des secteurs en opération programmée pourront également être financés après un avis préalable de Brest métropole.

- b) Afin de garantir l'utilité sociale des logements notamment en faveur du public jeune (intermédiation locative - réservation). Un dispositif spécifique sera proposé par Brest métropole en 2018 en partenariat avec l'AIVS ALMA.

Le projet vise à mobiliser le conventionnement sans travaux pour favoriser l'intervention locative via la mise en place d'une prime spécifique pour les porteurs de projets permettant de vérifier le caractère de décence et les performances énergétique des logements proposés.

- c) Il est également proposé de maintenir, sauf cas exceptionnel prévu par la réglementation de l'Anah, la condition de production de loyers maîtrisés en contrepartie d'une subvention Anah.
- d) Les logements locatifs issus d'une transformation d'usage ne sont pas prioritaires sauf sur les secteurs de renouvellement urbains sous réserve de la qualité du projet, de sa localisation hors secteur à enjeu commercial et après validation d'un avis préalable de Brest métropole

5°) Au titre de la qualité de vie des occupants :

- a. Favoriser le maintien à domicile des propriétaires occupants et l'adaptation au handicap selon les règles définies par la nouvelle réglementation de l'Anah applicable depuis le 1er janvier 2011.
- b. Les logements issus d'une transformation d'usage ne sont pas prioritaires sauf sur les secteurs de renouvellement urbains sous réserve de la qualité du projet, de sa localisation hors secteur à enjeu commercial et après validation d'un avis préalable de Brest métropole
- c. Les dossiers de demande de subvention doivent comporter, d'une part un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie et d'autre part, un document permettant de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins de la personne (ex : rapport d'ergothérapeute)
- d. Concernant les propriétaires bailleurs, les besoins spécifiques à prendre en compte sont ceux du locataire.
- e. Sélectivité des dossiers : compte tenu de la forte tension sur les objectifs annuels en autonomie, à partir du moment où le nombre de dossiers engagés au titre de l'autonomie atteint 80 % de l'objectif annuel, il est proposé de prioriser les dossiers en fonction de l'urgence des situations. Si en fin d'année, il reste des possibilités d'engagement, la date de dépôt servira de critère.

2.2 La définition des loyers maîtrisés sur le territoire de Brest métropole

- **Grille des loyers** (voir annexe n°2 et 3) : elle tient compte des valeurs des loyers maximaux autorisés par la circulaire¹ et de la tension du marché. Cette grille est complétée par un tableau des valeurs des loyers accessoires, nécessaires à l'élaboration des conventions des logements conventionnés (annexe n°4).
- **Mixité des loyers** : les opérations locatives viseront, dans la mesure du possible, à développer des loyers maîtrisés : conventionné intermédiaire, social et très social.
- Concernant **l'attribution des logements à loyer conventionné très social**, le propriétaire aura l'obligation de contacter et de contractualiser avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) qui proposera les logements aux ménages relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées par le biais d'un mandat de gestion en vue d'une location ou d'une sous-location.
- Considérant le besoin en logement d'insertion, notamment pour les jeunes, les projets bailleurs, notamment, sans travaux, devront être orientés, dans la mesure du possible, vers l'agence Immobilière à vocation Sociale « Alma » ou Action Logement en capacité d'offrir un service adapté à ce profil de locataire (garantie d'impayés de loyer, réparations locatives...).

2.3 Le budget délégué

Pour l'année 2016, le budget délégué à Brest métropole s'est élevé à 2 009 601 € pour les crédits Anah et à 317 088 € pour les crédits FART.

Pour l'année 2017, la dotation impartie à Brest métropole s'élève à 3 032 048 € pour les crédits Anah et 575 181 € pour les crédits FART.

Pour l'année 2018, la dotation impartie à Brest métropole s'élève à 3 639 377 € incluant 576 533 € pour la prime Habiter Mieux

3. Objectifs quantitatifs : CRHH de 15 mars 2018

Objectifs	Anah	Habiter Mieux
Propriétaires bailleurs	25	
- Sorties d'habitat indigne		
- Sorties d'habitat très dégradé	25	
- Logements moyennement dégradés et/ou gain énergétique > à 35 %		
Propriétaires occupants	263	
- Sorties d'habitat indigne	9	
- Sorties d'habitat très dégradé		
- Autonomie et handicap	65	
- Energie	189	

¹

La grille a été mise à jour suite à la circulaire HUP/LO2 du 26 décembre 2008 relative à la fixation du loyer maximal des conventions mentionnées à l'article L.321-8 du code de la construction et de l'habitation.

Copropriétés (nombre de logements)		80	
En difficultés		163	
Fragiles			
TOTAL PB + PO + Copropriétés		513	396

4. Les dispositifs opérationnels en cours ou prévus

Pour atteindre ces objectifs et conduire ces évolutions, Brest métropole s'appuie sur :

- OPAH Renouvellement Urbain Multi sites :
 - Maître d'ouvrage : SEMPI
 - Périmètre d'intervention : quartier de Recouvrance, Haut de Jaurès et Kerinou
 - Date de signature : 12 septembre 2016
 - Durée de la convention : 5 ans soit du 12/09/16 au 12/09/21
 - Objectifs qualitatifs : requalifier durablement l'habitat du quartier en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation sur leur logement et sur leur immeuble et en engageant une démarche de renouvellement urbain sur les îlots à restructurer et à reconstruire.
 - Objectifs quantitatifs :
 - 5 immeubles très dégradés en recyclage, 50 immeubles en redressement et 5 immeubles en requalification de façades (hors Anah)
- Opération concertée d'amélioration et d'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées.
 - Maître d'ouvrage : Brest métropole
 - Périmètre d'intervention : ensemble des communes de Brest métropole
 - Date de signature : mise en place du dispositif en 2000, action reconduite en janvier 2005, en juillet 2017 et passation d'un marché d'une durée de 3 ans
 - Objectifs : développer un plan global d'actions pour l'amélioration et l'adaptation de l'habitat des personnes âgées afin de répondre aux enjeux actuels et futurs du maintien à domicile de cette population.
- Programme d'Intérêt général "Habitat Durable"
 - Maître d'ouvrage : Brest métropole
 - Périmètre d'intervention : ensemble des communes de Brest métropole
 - Date de signature : 19 juin 2014+ avenant 1 signé le 29/12/2017
 - Durée de la convention : 5 ans jusqu'au 18/06/2019
 - Objectifs qualitatifs : lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, dynamiser la rénovation thermique et plus généralement améliorer et adapter le parc de logements privés de l'agglomération.
 - Objectifs quantitatifs annuels :
 - Volet "Habitat indigne et précarité énergétique" : remise aux normes de salubrité de 8 logements de propriétaires occupants et de 35 logements de propriétaires bailleurs.
 - Volet performance thermique du parc immobilier : réhabilitation de 242 logements de propriétaires occupants via le dispositif Habiter Mieux
 - Volet amélioration, adaptation et diversification du parc : réhabilitation de 252 logements de propriétaires occupants et de 35 logements locatifs conventionnés.

- les outils de suivi et de gouvernance de la politique sur le parc privé : comités de suivi des opérations programmées, commission de Lutte contre l'Habitat Indigne et la précarité énergétique, Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, observatoire des copropriétés, mission d'assistance à Brest métropole sur la problématique des copropriétés en très grandes difficultés et le SLIME (Service Local d'Intervention pour la maîtrise de l'Energie).

- de nouveaux dispositifs pour un démarrage en 2018 :
 - o La création d'un POPAC - Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés - qui permettra de proposer une ingénierie opérationnelle susceptible de remédier, de façon précoce, aux difficultés rencontrées par copropriétés : veuille active en lien avec l'observatoire des copropriétés, actions de sensibilisation et de formation (loi de 1965, accession à la copropriété...), réalisation de diagnostic « flash » (technique et de gestion), expertise et accompagnement (juridique, technique...)...

Ce dispositif, qui sera mis en place à l'échelle du territoire métropolitain, s'inscrit en soutien et cohérence avec les autres dispositifs opérationnels en cours de mise en place : l'OPAH-RU multi-sites, la plateforme de rénovation énergétique Tinergie copropriété, l'observatoire des copropriétés, Le POPAC interviendra également spécifiquement sur le quartier de Bellevue dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain aujourd'hui en cours de conventionnement avec l'ANRU.

5. Principes généraux d'attribution des subventions et politique de contrôle des subventions

5.1 Les principes généraux d'attribution des subventions

Une subvention de l'ANAH n'est jamais de droit. Le délégataire apprécie l'opportunité de la prise en compte des travaux envisagés et du niveau de l'aide octroyée en fonction, d'une part, de l'intérêt économique, social, environnemental ou technique du projet ; et, d'autre part, de la cohérence des projets avec les orientations et actions du Programme local de l'habitat et de celles fixées par le Conseil d'administration de l'ANAH.

En cas de taux variables, ceux-ci seront précisés lors de la tenue du comité partenarial mis en place par Brest métropole. Ils resteront applicables pendant la durée de validité de cet avis préalable.

Les aides de l'Anah concernent les logements achevés depuis au moins 15 ans à la date où la décision d'accorder la subvention est prise. Une dérogation est possible, sur avis du délégataire, lorsque les travaux portent sur le traitement de la précarité énergétique ou l'adaptation du logement aux besoins spécifiques des personnes handicapées ou âgées.

5.2 Politique de contrôle des subventions

La politique de contrôle incombe au délégué local de l'Anah. Elle est mise en œuvre conformément au volet de la charte de contrôle pluriannuelle de la délégation de l'Anah du Finistère relatif aux contrôles externes.

6 – Le plan de communication

Dans le cadre du plan de communication, différentes actions ou dispositifs sont mis en œuvre :

- Les interventions des opérateurs d'OPAH et de PIG, de la CLCV et de l'ADIL via des ateliers à destination des propriétaires et copropriétaires.
- Les actions de communication « précarité énergétique » : plaquettes, boîtage, animation SLIME, ...
- Participation au salon de l'Habitat.
- Visites d'immeubles et de logements réhabilités avec les aides de l'ANAH.
- Panneaux de chantier.
- Le dispositif « Tinergie » pour la rénovation thermique des logements sur Brest métropole : site web, plaquette...
- Les actions de communication, en partenariat avec ENERGENCE, sur les économies d'énergie, énergies renouvelables, économies de charges.

7 - Les modalités de fonctionnement de la commission locale

La commission locale d'amélioration de l'Habitat est présidée par le représentant de Brest métropole. Celle-ci formule des avis en vue des décisions prises par le Président de la commission.

Les dossiers de demande de subvention sont déposés à la délégation de l'ANAH, 1, square Marc Sangnier à Brest.

Les dossiers relevant de l'OPAH RU et du PIG "Habiter Mieux" seront déposés à l'Anah par l'opérateur en charge de ces opérations.

Les modalités de travail sont précisées dans la convention signée entre Brest métropole et l'État.

8 – 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 font l'objet, chaque année, de la présentation à la CLAH d'un bilan global par thématiques prioritaires et par types de programme (OPAH Renouvellement Urbain et Programme d'Intérêt Général).

L'évaluation des politiques mises en œuvre s'appuie également sur les instances de pilotage et de suivi des opérations programmées qui permettent de faire remonter les problématiques ou difficultés rencontrées dans l'objectif de procéder ensuite à des adaptations éventuelles des modalités d'intervention.

9 – Application du programme d'actions 2018

Les dispositions relatives aux priorités d'intervention, aux critères de sélectivité des projets et aux modalités financières du présent programme d'actions s'appliquent aux décisions prises après sa publication, pour les dossiers déposés à compter de la date précisée en page de garde

Liste des annexes

Annexe n°1 Tableaux des aides PO, PB et syndicats des copropriétaires

Annexe n°2 Loyers maîtrisés de niveau intermédiaire

Annexe n°3 : Loyers maîtrisés de niveau social*

Annexe n°4 Loyers maîtrisés de niveau très social*

Annexe n°5 Loyers accessoires

Annexe n° 6 Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants

Annexe n°7 Les aides propres de Brest métropole

ANNEXE 1 : tableau des aides - Tableau de répartition des aides aux PROPRIETAIRES OCCUPANTS selon Délibération n° 2017-31 du 29 novembre 2017

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		Plafond des travaux subventionnés	Taux maximum de la subvention		Au titre du PIG : AMO ou S-A	Aide propre BM	Écrêtement des aides publiques à x % du montant TTC	Prime Habiter Mieux 10 % plafonnée à 1600 € M ou 2000 € M		
<p>Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation grille : ID ≥ 0,55), nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré, avec obligation de produire une évaluation énergétique dans tous les cas</p> <p>*En cas d'acquisition récente, la cellule habitat indigne (LHIPE) pourra décider de conserver le plafond et le taux maximum. Dans ce cas, l'avis sera joint au dossier au moment du dépôt.</p>		50 000 € HT	TTM	50%		S-A (suivi-animation, gratuit)	500 € (si gain compris 25% - 38%) , 1000 € si gain >38%	100 %	Prime HM (si gain >= 25%)	
			TM	50%			500 € si gain > 38%			
			M	50%			-			
		Acquisition récente *: 40 000 € HT	TTM	Acquisition récente : 40 %			500 € (si gain compris 25% - 38%) , 1000 € si >38%			
			TM	Acquisition récente : 40 %			500 € si gain > 38%			
			M	Acquisition récente : 40 %						
<p>Projet de travaux d'amélioration (projet visant à répondre à une autre situation)</p>	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de "petite LHI" : insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin)	25 000 € HT	50 %		S-A	TM : 500 € (si gain ≥ 38%), TTM : 500 € (si gain compris 25% - 38%), 1 000 € (si gain ≥ 38%)	100 %	-		
	Travaux pour l'autonomie de la personne		TTM – TM 50 % (60 % si couplé à amélioration énergétique)	AMO (subventionnable)		-	100 %	Prime HM (si travaux couplés avec travaux énergie dont le gain >= 25%)		
			M 35 % (45 % si couplé à amélioration énergétique)							
	Travaux d'amélioration de la performance énergétiques - Travaux avec un gain énergétique d'au moins 25% (habiter mieux sérénité : aide Anah + prime Habiter Mieux) - Travaux simples en maison individuelle (Habiter Mieux agilité :				Gain < 38 % et HM Agilité	Gain ≥ 38 %				
			TTM	50 %	60 %	S-A	500 € (si gain compris 25% - 38%) , 1 000 € (si gain ≥ 38%)	80 %	Prime HM (si gain >= 25%)	
			TM	40 %	50 %		500 (si gain ≥ 38%)			

	aide Anah sans prime Habiter Mieux) exclusivement travaux d'isolation des combles aménagés ou aménageables, travaux de changement du système de chauffage ou de la chaudière ou travaux d'isolation des parois opaques verticales ;réalisation des travaux par une entreprise RGE, pas d'accompagnement obligatoire, absence de gain énergétique minimal et absence d'exclusivité des CEE pour l'Anah		M	30 %	40 %	AMO	-		
	Autres situations / autres travaux selon la circulaire de programmation 2018 : -mise en conformité d'ANC, -travaux de sécurité incendie en parties communes de copropriété donnant lieu à aide individuelle, -suppression des conditions de mal logement en parties privatives, en copropriété en difficulté			TTM - TM 35 %		AMO	-	100 %	
				M 20 %(en pratique, uniquement pour les travaux en parties communes de copropriété en difficultés)		AMO	-		

Propriétaires BAILLEURS – régime d'aide applicable aux demandes selon Délibération n° 2017-32 du 29 novembre 2017

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnables	Plafond des travaux subventionnables	Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide			Prime Habiter Mieux (4)	
		LI- LC- LCS	Conventionnement et niveau de loyer maximum	Éco-conditionnalité	Conditions générales d'octroi	
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation (grille de dégr. : ID 0,55) nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond des travaux majorés)	1 250 € / m² dans une limite de 80 m ² par logement	(1) (2) (3) 35 %	Engagement de conclure une convention en application des articles L.321-4 et L.321-8 du CCH. Il peut être dérogé à cette règle, à titre		Conditions générales d'octroi	- en complément d'une subvention de l'Anah au bénéficiaire (uniquement si le bailleur bénéficie d'une aide individuelle de l'Anah

Projet de travaux d'amélioration (visant à répondre à une autre situation)	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de petite LHI insalubrité – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin)	937 € HT / m² dans la limite de 80 m ² par logement	(1) (2) (3) 35 %	exceptionnel, uniquement dans certaines situations LHI, autonomie, RSD / décence (dérogation dans l'intérêt de l'occupant des lieux, à justifier impérativement) Durée de conventionnement 9 ans en LI, LC et LCS	Obligation générale de produire une évaluation énergétique (sauf cas particuliers de travaux en parties communes ne pouvant pas avoir d'impact sur les performances énergétiques)	dans les conditions normales) - amélioration de la performance énergétique d'au moins 35 % - secteur diffus accompagnement non obligatoire - exclusion des travaux de transformation d'usage sauf en OPAH RU t de petite LHI - exclusivité obligé référent pour la valorisation des CEE générés par le projet (modalités particulières dans le cas des travaux en parties communes de copropriété)
	Travaux pour l'autonomie de la personne		35 %			
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé ("MD") (grille de dégradation avec 0,35 = ID 0,55)		(1) (2) (3) 25 %			
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques (travaux d'économies d'énergies dans un logement peu ou pas dégradé : gain de perf. Énergétique > 35 % et production obligatoire de la grille de dégradation. (ID<0,35)		(1) (2) 25 %			
	Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		25 %			
	Travaux de transformation d'usage		25 % (5)			

(1) Majoration de 5 points en cas de conventionnement avec un organisme agréé d'intermédiation locative ou en cas réservation en lien avec Action Logement

(2) Majoration de 5 points si le logement est classé après travaux au moins en étiquette énergétique « B »

(3) Aides de Brest métropole: logements avec conventionnement social sur 9 ans (LC et LCTS) : 5 % en OPAH et PIG, plafonné à 3000 € par logement

(4) La prime HM est octroyée en complément de l'aide principale de l'Anah exclusivement pour les projets de travaux lourds, les travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé, les travaux d'amélioration de la performance énergétique, les travaux faisant suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence, et les travaux de transformation d'usage en OPAH RU et ORQAD

(5) Majoration de 10 points après mise en cohérence avec la convention de délégation par avenant

Syndicats des copropriétaires / travaux en parties communes selon délibération 2017-36 du 29 novembre 2017

Aides au syndicat Anah			
Cas dans lesquels le syndicat peut bénéficier d'une subvention	Plafond des travaux subventionnables (HT)	Taux maximal de la subvention	Conditions d'octroi
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH "copropriétés dégradées" ou d'un volet "copropriétés dégradées" d'une opération programmée (suppression de la notion de pathologie lourde)	150 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale DEPLAFONNEMENT possible - si dégradation très importants (ID≥0,55) - ou si désordres structurels particulièrement importants - ou si gain énergétique > 50 % (déplafonnement pour travaux concernés)	35 % ou 50 % - si dégradation très importante (ID≥0,55) - ou si désordres structurels particulièrement importants (le taux de 50 % ne s'applique qu'aux travaux nécessaires pour résoudre la situation) (a)	Octroi de l'aide conditionné : - à la réalisation préalable d'un diagnostic complet de la copropriété - à l'existence d'un potentiel de redressement et à l'élaboration d'une stratégie établie en vue d'un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété - à la définition préalable d'un programme de travaux cohérent (voir la note (1)) - dérogation possible pour une première tranche de travaux d'urgence La réalisation d'une évaluation énergétique avant / projetée après travaux est obligatoire dans tous les cas pour chaque dossier (sauf tranche de travaux d'urgence lorsqu'ils ne peuvent pas avoir d'impact sur les performances énergétiques).
Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris travaux à réaliser en urgence dans la phase d'élaboration)	Pas de plafond	50 %	
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne	Pas de plafond – Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50 % (a)	
Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art.29-1 et 29-11 de la loi du 10/07/65) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond – Travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50 %	
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès modifié et rendu adapté	50 %	
(1) Pour la réalisation du diagnostic complet, l'élaboration de la stratégie de redressement et de la définition du programme de travaux, la copropriété est assistée par un opérateur spécialisé intervenant : - soit dans le cadre d'un dispositif d'ingénierie (études pré-opérationnelles, suivi-animation d'une opération programmée ou d'un plan de sauvegarde) sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité; - soit, à défaut, dans le cadre d'un contrat passé directement avec la copropriété. La prescription peut alors être financée par l'Anah par le biais d'un financement ingénierie, ou, pour les prestations liées à la mise en œuvre de la stratégie, par l'intégration des dépenses d'AMO dans la dépense subventionnable dans le cadre du dossier travaux.			

(a) Une subvention complémentaire de Brest métropole pourra être octroyée au regard de la situation socio-économique des propriétaires et des caractéristiques du projet : jusqu'à 10%

Aides individuelles Anah aux copropriétaires PO et PB
<p>Systèmes des "Aides mixtes" (art. 15-H du RGA) sur les mêmes travaux : Aides au syndicat + aides Anah aux PO → impact nouveau régime PO (délib. N° 2013-07) : meilleur financement des travaux de lutte contre la précarité énergétique et davantage de ménages éligibles + aides Anah aux PB ... → si travaux permettent ouverture de l'aide : LHI, dégradation ... + impact adaptation du régime PB (délib. N° 2013-08) : prise en compte des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 % dans les logements peu ou pas dégradés.</p> <p>Le total de ces aides ne peut dépasser un maximum qui aurait pu être attribué au syndicat.</p> <p>→ le système des aides mixtes permet de moduler le taux d'effort des copropriétaires en fonctions de leurs profits (PO/PB) et des engagements qu'ils prennent (engagement de conventionnement lié à l'aide individuelle PB).</p>

Prime Habiter Mieux
<p>Travaux permettant un gain de performance énergétique d'au moins 35%</p> <p>Exclusivité de l'Anah pour la valorisation des CEE générés par le projet</p> <p>1 500 € par lot d'habitation principale + 500 € si cofinancement des travaux par une collectivité territoriale</p> <p>En dispositif d'aides mixtes, le cumul des aides individuelles aux copropriétaires PO/PB (aide de base+prime HB) et de l'aide au syndicat des propriétaires (aide de base + prime HM) ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat (aide de base+prime HM)</p>

Syndicat des copropriétaires / copropriétés fragiles

Subvention Anah délibération n°2017-37 du 29 novembre 2017

	Plafond des travaux/ dépenses subventionnables (montants HT)			Prime Habiter Mieux	
Travaux d'amélioration de la performance énergétique Critère d'éligibilité : -Etiquette initiale comprise entre D et G -Taux d'impayés entre 8 et 25 % (ou 15% dans le cas des copro de plus de 200 lots) – Cas particulier en secteur NPNRU (éligibilité sur la base du diagnostic multi-critère)	15 000 € par lot d'habitation principale	25 %	+	Si les travaux permettent un gain de performance énergétique d'au moins 35 % Exclusivité de l'Anah pour la valorisation des CEE générés par le projet	
				Montant	1 500 € par lot d'habitation principale

Le système des aides mixtes est également possible en copropriétés fragiles. Le cumul des aides individuelles aux copropriétaires PO/PB (aide de base+ prime HM) et de l'aide au syndicat des propriétaires (aide de base+ prime HM) ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat (aide de base + prime HM)

ANNEXE 2 **LOYERS MAÎTRISES**

CONVENTIONNEMENT Intermédiaire AVEC & SANS TRAVAUX

Plafond réglementaire 2018 Zone B2 :

Le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer Intermédiaire 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 2018 et en zone B2 (BOI 11/06/2018) :

Plafond national : $8.82 \text{ €/m}^2 * \text{CS}$

CS= $0,7*(1+19/\text{Sf fiscale})$

CS arrondi à 2 décimales et plafonné à 1,20

Plafond local 2018 Zone B2 :

Le loyer intermédiaire n'est possible sur Brest métropole que pour les petits logements, de surface comprise entre 15 et 30 m².

Le plafond de loyer à appliquer est égal à 8.75 €/m^2
(toujours inférieur au plafond réglementaire ci-avant)

Annexe 3
CONVENTIONNEMENT SOCIAL AVEC & SANS TRAVAUX

Secteur 1 Zone B2 / Conventionnement - Social avec & sans travaux

Plafond réglementaire 2018 Zone B2 :

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 2018 et en zone B2 (BOI 11/06/2018) :

Plafond national 2018 : 7.55 €/m² pour le LS

Plafond local 2018 Zone B2 :

	Surface Utile (SU)	Coefficient de structure (CS)	Loyer de base 2018 (LS)	Proposition 2018
Studio / T1	De 15 à 30m ² inclus	= 1	7.49 €/m ²	SU*LS
T2	Au-delà de 30 jusqu'à 50m ² inclus	=0.77*(1+20m ² /SU))	6.48 €/m ²	SU*CS*LS
T3	Au-delà de 50 jusqu'à 55 m ² inclus	=0.77*(1+20m ² /SU))	6.44 €/m ²	SU*CS*LS
T4	Au-delà de 55 jusqu'à 70 m ² inclus	=0.77*(1+20m ² /SU))	6.30 €/m ²	SU*CS*LS
T5	Au-delà de 70 m ² jusqu'à 90 m ² inclus	=0.77*(1+20m ² /SU))	6.15 €/m ²	SU*CS*LS
T5 +	Au-delà de 90 m ² et +	=0.77*(1+20m ² /SU))	6.10 €/m ²	SU*CS*LS

Le plafond de loyer local au m² à appliquer sera donc égal au produit
-du loyer de base au m² (fonction de la surface habitable du logement) fixé dans le tableau ci-dessus,
-multiplié par le coefficient de structure CS = 0,77 x [1 + (20 m² /SU)] arrondi au dixième

(dans la limite du plafond réglementaire national ci-avant).

ANNEXE 4 :
LOYERS MAÎTRISES

CONVENTIONNEMENT TRÈS SOCIAL

Plafond réglementaire 2018 Zone B2 :

Le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer très social ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées à l'article 2 *duodécies* B de l'annexe III du code général des impôts, soit pour 2018 et en zone B2 (BOI 11/06/2018) :

Plafond national 5.86 €/m² pour le LTS

Plafond local 2018 Zone B2 :

LTS : 5.52 €/m²

(toujours inférieur au plafond réglementaire ci-avant)

Le loyer très social ne s'applique que sur les logements conventionnés **avec** travaux.

ANNEXE 5

Loyers accessoires dans le parc locatif privé

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

	<u>Loyer conventionné</u>
Garage individuel fermé Zone B	31,16 €
Parking couvert Zone B	20,71 €
Parking aérien non couvert Zone B	8,79 €
Jardins Zone B De 50 à 100 m ² De 101 à 300 m ² Au-delà de 300 m ²	2 % maxi du loyer principal 4 % maxi du loyer principal Forfait maxi 20 €/mois

Définition de la surface utile fiscale

Surface habitable + 50 % des annexes dans la limite de 8 m²

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.

Extrait circulaire du 24 décembre 2007

« 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 ne rentrent pas dans la catégorie des annexes. ».

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 6

Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants

Compte tenu de la nécessité d'améliorer le financement des ménages disposant de ressources les plus modestes, il est institué, pour les dossiers d'amélioration énergétique un plafond de ressources "très très modestes" équivalent à la moitié du plafond de ressources "modestes" majoré de 10%.

Les dossiers de propriétaires occupants sous ce nouveau plafond de ressources seront traités de manière prioritaire.

Ces plafonds sont indiqués ci-dessous (**plafonds en vigueur eu 1^{er} janvier 2018**).

S'ils font l'objet d'une révision par l'ANAH durant la validité du présent programme d'actions, les nouveaux plafonds institués par l'ANAH se substitueront de droit à ceux présentés ci-dessous et les plafonds "prioritaires" seront ajustés de manière à équivaloir à la moitié des plafonds "modestes" actualisés majorés de 10%, en arrondissant à l'euro supérieur.

Ressources considérées = revenu fiscal de référence (RFR) – en euros

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources "très très modestes" (programme "habiter mieux")	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
1	10 229	14 508	18 598
2	14 960	21 217	27 200
3	17 990	25 517	32 710
4	21 018	29 809	38 215
5	24 058	34 121	43 742
Par personne supplémentaire	3 030	+ 4 301	+ 5 510

Annexe n° 7 : FONDS D'INTERVENTION POUR L'HABITAT (F.I.H) : Tableau des aides financières

AIDES AUX COPROPRIETES				
Type d'aide	Bénéficiaire	Montant	Modalités d'attribution	Modalités de versement
Aide aux travaux de réhabilitation (Aide complémentaire Anah)	Le Syndicat des copropriétaires (SDC) engagé dans un programme opérationnel conventionné avec l'Anah.	10 % du montant hors taxe des travaux dans la limite des plafonds Anah. Pour les copropriétés sous Opération de Restauration Immobilière (ORI) une majoration de 5 % supplémentaire est accordée.	Convention entre Brest métropole et le Syndicat des copropriétaires	L'aide est versée après réalisation des travaux sur présentation de facture. Elle peut faire l'objet d'avances ou d'acomptes tel que précisé dans la convention.
Aide au Préfinancement des subventions publiques	Le SDC engagé dans un programme opérationnel conventionné avec l'Anah.	Prime de 2 % du montant des travaux HT sous présentation des justificatifs de contractualisation d'un prêt relais de préfinancement des subventions (*)		
Aide au surcout architectural	Le SDC engagé dans un programme opérationnel conventionné avec l'Anah ou une campagne de requalification de façade situé dans un périmètre de protection et de mise en valeur du patrimoine.	Liste des primes forfaitaires (**): Fenêtre en bois avec petits bois en applique (unité) 100 € Volets persiennés bois (la paire) 200 € Garde-corps ouvragé avec lisse bois (unité) 150 € Balconnet ouvragé (unité) 350 € Balcon ouvragé (mètre linéaire) 250 € Porte bois mouluré avec imposte vitré (unité) 1 600 € Isolation Thermique par l'Extérieur avec traitement spécifique des modénatures et du revêtement (m²) Enduits à chaux majoritaire (m²) 30 €		
Aide au financement des diagnostics préalables	Le SDC engagé dans un programme opérationnel conventionné Anah.	Prise en charge de 50 % du montant TTC des diagnostics préalables nécessaires à la phase étude et conception du projet : amiante, structure, plomb, parasite et thermique.	Formulaire de subvention signé par le Vice-Président délégué	L'aide est versée après réalisation des travaux, sur présentation des factures.
Aide à la requalification de façades	SDC ciblés par une campagne de requalification de façades en secteur d'OPAH	Subvention à hauteur de 15% maximum du montant HT des travaux complété d'une aide au surcout architectural (voir plus haut) conformément au règlement de la campagne de requalification des façades approuvé par la métropole.		

(*) Pour les copropriétés ayant validé une offre de prêt avant le 17 mars 2017, l'ancien système de subvention reste applicable (cf. délibération du conseil de métropole du 14 décembre 2012).

(**) Sous réserve de l'avis conforme de la consultance architecturale

Aide au regroupement de logements	Propriétaire au sein d'une copropriété engagé dans un programme opérationnel conventionné avec l'Anah et sous Opération de restauration immobilière (*)	Prime forfaitaire de 250€/m ² de surface habitable ajoutée au plus grand des logements à regrouper (pour les logements inférieurs à 30 m ²)	Formulaire de subvention signé par le Vice-Président délégué	L'aide est versée après réalisation des travaux, sur présentation des factures.
--	---	--	--	---

(*) L'aide au regroupement de logement peut être octroyée hors Opération de Restauration Immobilière sur avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Anah (CLAH)

AIDES AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS				
Type d'aide	Bénéficiaire	Montant	Modalités d'attribution	Modalités de versement
Aide aux travaux de rénovation de logements à loyer modéré,	Propriétaire bailleur sous conventionnement avec l'Anah (loyer social ou très social)	5% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah, dans la limite de 3 000 € par logement. Pour les immeubles sous Opération de Restauration Immobilière (ORI) une majoration de 5 % supplémentaire est accordée.	Formulaire de subvention signé par le Vice-Président délégué ou conventionnement si le montant de la subvention est supérieur à 23 000€.	L'aide est versée après réalisation des travaux sur présentation de facture. Elle peut faire l'objet d'avances ou d'acomptes tel que précisé dans la convention.
Aide au surcoût architectural	Propriétaire bailleur sous conventionnement avec l'Anah se situant dans un périmètre de protection et de mise en valeur du patrimoine (ZPPAUP – AVAP).	Liste des primes forfaitaires : Fenêtre en bois avec petits bois en applique (unité) 100 € Volets persiennés bois (la paire) 200 € Garde-corps ouvragé avec lisse bois (unité) 150 € Balconnet ouvragé (unité) 350 € Balcon ouvragé (mètre linéaire) 250 € Porte bois mouluré avec imposte vitré (unité) 1 600 € Isolation Thermique par l'Extérieur avec traitement spécifique des modénatures et du revêtement (m ²) 30 € Enduits à chaux majoritaire (m ²) 30 €		
Aide au regroupement de logements	Propriétaire bailleur sous conventionnement Anah concerné par une Opération de restauration immobilière	Prime forfaitaire de 250€/m ² de surface habitable ajoutée au plus grand des logements à regrouper (pour les logements inférieurs à 30 m ²)		
Aide à la requalification de façades	Propriétaire d'immeuble ciblé par une campagne de requalification de façades en secteur d'OPAH	Subvention à hauteur de 15% maximum du montant des travaux complété d'une aide au surcoût architectural (voir plus haut) conformément au règlement de la campagne de requalification des façades approuvé par la métropole.	Formulaire de subvention signé par le Vice-Président délégué	L'aide est versée après réalisation des travaux, sur présentation des factures.

AIDES AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Type d'aide	Bénéficiaire	Montant	Modalités d'attribution	Modalités de versement
Aide de lutte contre la précarité énergétique	Propriétaire modeste qui réalisé des travaux de rénovation énergétique conformément à la réglementation Anah	Aide forfaitaire de Brest métropole de 500 € ou 1 000 € selon le revenu du propriétaire tel que précisé dans le Programme d'Action Territorial de l'Anah	Formulaire de subvention signé par le Vice-Président délégué	L'aide est versée après réalisation des travaux, sur présentation des factures.
Aide exceptionnelle pour le maintien dans le logement	Propriétaire occupants modeste ou très modeste conformément à la réglementation Anah	Aide d'un montant maximum de 5 000€ attribuée lorsque l'ensemble des aides existantes ne permettent pas la finalisation du plan de financement individuel du propriétaire	Formulaire de subvention signé par le Vice-Président délégué après avis positif de la CLAH	