

**Communauté d'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale  
Délégation de compétence d'attribution des aides au logement**

# **Programme d'actions de l'habitat privé n°7 Année 2017**

**Applicable aux dossiers déposés auprès des services de l'ANAH  
à compter du 11 juillet 2017**

**Présenté à la Commission locale d'amélioration de l'habitat du 25 avril 2017**

**Publié au recueil des actes administratif de Quimper Bretagne Occidentale le 11 juillet 2017**

## Sommaire

Introduction.....	3
1 – Les priorités d’intervention pour le parc privé .....	4
2 – Eléments de bilan : .....	5
2-1 PIG du Pays Glazik 2011-2016 : .....	5
2-2 PIG PASTEL de Quimper Communauté 2012-2016 :.....	5
2-3 Opération « Quimper, cœur de ville » 2016-2021 .....	6
3 – Perspectives et priorités pour 2017 .....	6
4 – Objectifs 2017 et moyens financiers .....	7
4-1 Les objectifs conventionnels pour 2017.....	7
4-2 – Les objectifs en secteur diffus pour 2017.....	8
4-3 – Le budget délégué et objectifs notifiés : .....	8
5 – Modalités de mise en œuvre de la politique locale de l’habitat privé .....	8
5-1 Principes généraux .....	8
5-2 Critères pour l’instruction des dossiers.....	9
■ 5-2-1 - Eligibilité des dossiers propriétaires bailleurs.....	9
■ 5-2-2 – Transformations d’usage.....	9
■ 5-2-3 - Handicap et perte d’autonomie liée au vieillissement .....	9
■ 5-2-4 – Rénovation énergétique.....	10
■ 5-2-5 Le traitement de la lutte contre l’habitat indigne et très dégradé .....	10
■ 5-2-6 Les copropriétés.....	11
6 – Conventionnement - Dispositif « Louer abordable » .....	11
7 – Définition des loyers maîtrisés applicables aux conventions avec travaux.....	12
8 – Aides complémentaires de Quimper Bretagne Occidentale .....	12
9 - Application du programme d’actions.....	12
10 – Suivi, évaluation et restitution annuelle des actions mises en œuvre .....	12
Annexes .....	13
Annexe 1 .....	14
Annexe 2.....	16

## Introduction

Par arrêté préfectoral 2016 322-0003 du 17 novembre 2016, la communauté d'agglomération Quimper Bretagne Occidentale a été créée, par fusion de Quimper Communauté, de la communauté de communes du pays Glazik et en y incluant la commune de Quéménéven, à date d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Conformément à l'article 9 de cet arrêté préfectoral, l'ensemble des biens et obligations de Quimper Communauté est transféré à Quimper Bretagne Occidentale, laquelle se substitue de plein droit à Quimper Communauté dans tous ses actes.

La convention de délégation des aides publiques au logement et la convention pour la gestion des aides privées sont transférées de plein droit à Quimper Bretagne Occidentale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, jusqu'à l'échéance normale. Elle porte donc sur le territoire de 14 communes : Briec, Eder, Ergué-Gabéric, Guengat, Landrévarzec, Langolen, Landudal, Locronan, Plomelin, Pluguffan, Plogonnec, Plonéis, Quéménéven, Quimper.

Au titre de sa politique locale de l'habitat, Quimper Bretagne Occidentale participe au développement de l'offre nouvelle de logements publics et privés, en complétant les financements de l'État sur la production de l'offre sociale et très sociale du parc locatif public et sur la rénovation du parc privé.

La loi n°2004-809 du 13 août 2004, relative aux « libertés et responsabilités locales des collectivités locales », autorise les établissements publics de coopération intercommunale ou les départements à bénéficier d'une délégation de compétence en matière de logement, plus particulièrement pour l'attribution des aides publiques à la pierre, en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, les aides destinées à la rénovation de l'habitat privé, celles en faveur de la location-accession et de la création de places d'hébergement.

Quimper Bretagne Occidentale exerce cette délégation de compétence logement pour la période 2012-2017 suite à la signature d'une convention le 2 février 2012. Dans ce cadre, la collectivité entend conduire son action avec les priorités qu'elle a définies en matière de politique de l'habitat.

Le règlement général de l'ANAH prévoit que chaque EPCI faisant l'objet d'une délégation de compétence et auquel la gestion des aides a été confiée par l'ANAH établisse son programme d'actions.

Les objectifs opérationnels contenus dans le présent programme d'actions prennent ainsi en compte les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2011-2016 (prorogé jusqu'au 31 décembre 2018) de Quimper Communauté, approuvé le 7 octobre 2011 ainsi que le PLH 2012-2018 du Pays Glazik approuvé le 28 février 2013.

Les deux PLH cohabiteront jusqu'au 31 décembre 2018 ; au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le PLH de Quimper Bretagne Occidentale sera en vigueur sur le territoire de l'agglomération.

Le programme d'actions s'appuie également sur les objectifs et modalités d'intervention définis dans la convention de l'OPAH-RU « Quimper, cœur de ville » signée le 3 octobre 2016 pour la période 2016-2021.

Le présent programme d'actions a pour objet de préciser les conditions d'attribution des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) : critères de recevabilité, taux de subventions, plafonds de travaux. Ces critères sont définis au niveau national par l'Agence et adaptables dans le cadre de la délégation de compétence, au regard des dotations déléguées par l'ANAH à Quimper Bretagne Occidentale.

Ce programme d'actions intègre les dispositions issues du régime d'aides défini par le Règlement Général de l'ANAH et le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART. Dans ce cadre, il adapte en particulier les taux des subventions destinées aux propriétaires occupants réalisant des travaux d'économies d'énergie et éligibles à ce titre au programme « Habiter mieux ».

## 1 - Les priorités d'intervention pour le parc privé

La politique locale de l'habitat privé s'exerce dans le respect des orientations générales de l'Agence nationale de l'habitat fixées par son conseil d'administration et dans le respect des enjeux locaux et des orientations propres de Quimper Bretagne Occidentale tels qu'ils ressortent notamment des PLH de Quimper Communauté et du Pays Glazik et de la convention de délégation des aides au logement.

Le PLH de Quimper Communauté et la convention de délégations des aides au logement prévoient notamment pour la période considérée 2012-2017, la mise en œuvre d'actions d'amélioration du parc privé :

- **Une Opération d'Amélioration Programmée de l'habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU)**, l'opération « Quimper, cœur de ville » est en cours sur le territoire depuis le mois d'octobre 2016, pour la période 2016-2021.

Cette nouvelle opération s'inscrit dans les priorités de l'ANAH (Cf convention), l'opération « Quimper cœur de ville » incarne une ambition politique forte : réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville de Quimper.

Les objectifs sont nombreux :

- améliorer le cadre de vie,
  - préserver le patrimoine,
  - lutter contre l'habitat indigne et insalubre,
  - lutter contre la vacance,
  - favoriser le maintien des populations en améliorant le confort des logements existants,
  - créer une offre de logements plus diversifiée pour permettre le retour d'habitants notamment de familles, améliorer les performances énergétiques des bâtiments restaurés,
  - permettre le recyclage des immeubles voire des îlots les plus dégradés,
  - accompagner les copropriétés fragiles.
- **Un Observatoire copropriété** : en 2017, Quimper Bretagne Occidentale met en place un observatoire des copropriétés à l'échelle de l'agglomération dans la continuité du travail de repérage exhaustif réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU. Cette politique publique préventive doit permettre à la collectivité de mieux connaître la problématique du parc de logements en copropriété et de développer des fonctions de veille continue, en vue notamment de détecter à temps les évolutions négatives et de repérer par des indicateurs d'alerte les copropriétés nécessitant une intervention ciblée.

## 2 - Eléments de bilan :

Pour Quimper communauté, délégataire des aides à la pierre, l'enveloppe prévisionnelle des droits à engagements ANAH était fixée à 860 389 €, cette enveloppe a été consommée à hauteur de 777 533 €.

Dans le cadre du FART, l'enveloppe prévisionnelle était fixée à 214 089 €, 150 158 € ont été consommés.

Les aides propres prévisionnelles de la collectivité s'élevaient à 386 500 €, 182 197 € ont été consommés.

L'année 2016 marque la fin des Programmes d'Intérêt Général (PIG) de Quimper Communauté PASTEL et du Pays Glazik.

### **BILAN DES 2 PIG – Dossiers déposés :**

#### ***2-1 PIG du Pays Glazik 2011-2016 :***

Statut	Nb logements	Montant de travaux HT	Subvention FART	Subvention Pays Glazik	Subvention ANAH	Caisses de retraites et prêts sociaux
Propriétaires Occupants	109	1 758 281 €	211 278 €	61 600 €	555 967 €	65 450 €
Propriétaires Bailleurs						
<b>TOTAL</b>	<b>109</b>	<b>1 758 281 €</b>	<b>211 278 €</b>	<b>61 600 €</b>	<b>555 967 €</b>	<b>65 450 €</b>

Total : 894 295 € d'aides publiques attribuées

#### ***2-2 PIG PASTEL de Quimper Communauté 2012-2016 :***

Statut	Nb logement	Montant de travaux TTC	Subvention ANAH+FART	Subvention Quimper Communauté	Total Subvention
Propriétaires Occupants	751	9 491 348 €	4 149 380 €	614 640 €	4 764 020 €
Propriétaires Bailleurs	49	1 485 005 €	469 026 €	62 633 €	531 659 €
<b>TOTAL</b>	<b>800</b>	<b>10 976 353 €</b>	<b>4 618 406 €</b>	<b>677 273 €</b>	<b>5 295 679 €</b>

ANAH : 3 386 123 €

FART : 1 232 830 €

Montant ingénierie : 513 241 €

## **2-3 Opération « Quimper, cœur de ville » 2016-2021**

Le 3 octobre 2016, Quimper Bretagne Occidentale a lancé une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain), nommée « Quimper, cœur de ville », pour une durée de 5 ans par voie de convention engageant l'Agence nationale de l'habitat. Le recours à un prestataire chargé du suivi-animation de ce programme est formalisé via un marché, confié à l'opérateur URBANIS.

Au titre de l'année 2017, Quimper Bretagne Occidentale a sollicité l'attribution de deux subventions de l'ANAH :

- d'un montant prévisionnel de 76 139,65 €, ainsi qu'une subvention du programme « Habiter mieux », d'un montant prévisionnel de 15 012 €, pour le suivi et l'animation de l'OPAH-RU,
- d'un montant prévisionnel de 12 830 € pour la réalisation d'études de faisabilité concernant les îlots Saint Corentin et Kéréon où les conditions d'éligibilité au projet de financement RHI THIRORI seront examinées.

## **3 – Perspectives et priorités pour 2017**

Pour l'année 2017, les priorités pour Quimper Bretagne Occidentale se déclinent de la manière suivante en cohérence avec les priorités de l'ANAH (circulaire C 2017-01 du 30 janvier 2017 – Orientations pour la programmation 2017 des actions et des crédits de l'ANAH) :

- ❖ **la lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;**
- ❖ **la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme « Habiter mieux » ;**
- ❖ **la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles et le traitement des copropriétés en difficulté ;**
- ❖ **l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement ; le couplage avec des travaux d'économie éligibles au programme Habiter mieux doit constituer une part importante des projets financés ;**
- ❖ **l'accès au logement des personnes en difficulté :**
  - **en produisant un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs**
  - **en humanisant les structures d'hébergement.**

Les dossiers conformes aux priorités définies à l'article 1 du présent document seront examinés et traités prioritairement.

De plus, les dossiers seront appréciés prioritairement dans le cadre d'un projet global. Cependant, des travaux partiels pourront être acceptés. Les taux d'application de subvention sont fixés en annexe 1 du présent document.

## 4 - Objectifs 2017 et moyens financiers

### 4-1 Les objectifs conventionnels pour 2017

Les objectifs prévisionnels annuels pour Quimper Bretagne Occidentale, tels que convenus avec l'ANAH dans le cadre de la convention OPAH-RU, sont les suivants :

*NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception des lignes « total des logements bénéficiant de l'aide du FART » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »*

<b>Logements indignes et très dégradés traités</b>	<b>26</b>
<i>dont logements indignes PO</i>	2
<i>dont logements indignes PB</i>	9
<i>dont logements très dégradés PO</i>	2
<i>dont logements très dégradés PB</i>	13
<i>dont logements indignes syndicats de copropriétaires</i>	0
<b>Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)</b>	<b>11</b>
<i>dont moyennement dégradés</i>	6
<i>dont énergie (FART)*</i>	5
<b>Autres logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)</b>	<b>14</b>
<i>dont autonomie de la personne</i>	3
<i>dont énergie (FART)*</i>	9
<b>Nombre de logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors LHI)</b>	<b>10</b>

<b>Total des logements bénéficiant de l'aide du FART*</b>	<b>46</b>
<i>dont PO</i>	12
<i>dont PB</i>	24
<i>dont aides aux syndicats de copropriétaires</i>	10

<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers</b>	<b>33</b>
<i>dont loyer intermédiaire</i>	3
<i>dont loyer social</i>	27
<i>dont loyer très social</i>	3

<b>Nombre de logements bénéficiant uniquement d'aides de Quimper Communauté</b>	<b>33</b>
<i>PO travaux d'économie d'énergie</i>	3
<i>Primes de sortie de vacance</i>	10
<i>Aides au ravalement de façades</i>	20

## 4-2 – Les objectifs en secteur diffus pour 2017

L'opération « Quimper, cœur de ville » jugée prioritaire, la réussite de l'OPAH-RU nécessite que l'effort financier de la collectivité soit axé sur cette opération. Cependant Quimper Bretagne Occidentale souhaite que les demandes des propriétaires occupants en secteur diffus puissent être satisfaites.

Propriétaires Occupants	
<i>Habitat indigne ou très dégradé</i>	2
<i>Autonomie de la personne</i>	11
<i>Précarité énergétique</i>	24

## 4-3 – Le budget délégué et objectifs notifiés :

Suite à l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 16 mars 2017, l'enveloppe prévisionnelle des droits à engagement de l'ANAH validée par le Préfet de région s'élève à 955 294 € et une enveloppe de 166 600 € du Fonds d'Aide à la Rénovation énergétique (FART) destinés à abonder les aides de l'ANAH aux propriétaires et à l'ingénierie dans le cadre du programme « Habiter mieux ».

Le montant affecté par le délégataire pour cette même année est de 213 695 € en crédits de paiement (dont 150 000 € d'aides aux travaux et 63 695,50 € de financement de l'ingénierie).

Les objectifs de logements ANAH et FART notifiés à la collectivité par le CRHH sont les suivants :

- 27 propriétaires bailleurs
- 8 propriétaires occupants – HI/TD (habitat indigne ou très dégradé)
- 60 propriétaires occupants – énergie
- 15 propriétaires occupants – autonomie
- 5 logements – copropriétés en difficulté
- 100 logements FART

## 5 – Modalités de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat privé

### 5-1 Principes généraux

Une subvention n'est jamais un droit.

En application du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'ANAH et de la convention de délégation :

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



## 5-2 Critères pour l'instruction des dossiers

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

### ■ 5-2-1 - Eligibilité des dossiers propriétaires bailleurs

Seuls seront aidés les logements correspondant aux situations suivantes :

- logement indigne,
- logement très dégradé,
- logement dégradé,
- risque (sécurité, salubrité...),
- non décence mise en évidence suite à un contrôle CAF ou MSA,
- non-conformité avec le règlement sanitaire départemental mise en évidence dans le cadre d'une procédure de contrôle,
- adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie du locataire,
- lutte contre la précarité énergétique des locataires,
- transformations d'usage (voir aussi point 5-2-2).

Pour être aidés, les logements devront être situés en ville, en centre-bourg et zone agglomérée dotée de services et de commerces. Les logements locatifs pourront toutefois être aidés en dehors des centres villes ou centres bourgs dans certaines situations, qui seront étudiées au cas par cas, notamment : logement indigne en particulier si le logement est occupé ; logement occupé par une personne en situation de handicap.

Un loyer conventionné social ou très social sera systématiquement appliqué à tous les logements locatifs aidés. Le conventionnement en loyer intermédiaire ne sera ouvert qu'aux propriétaires bailleurs bénéficiant des subventions aux travaux dans le cadre de l'OPAH-RU 2016-2021 au centre-ville de Quimper.

Les logements situés dans le périmètre dans l'opération « Quimper, cœur de ville » OPAH-RU sont prioritaires.

### ■ 5-2-2 – Transformations d'usage

Conformément à la décision du conseil d'administration de l'ANAH de septembre 2010, les transformations d'usage ne sont pas admises, excepté :

- concernant les logements locatifs : dans les secteurs où il y a pénurie de logements et dans le périmètre de l'OPAH-RU,
- concernant les logements de propriétaires occupants : dans les cas où il est démontré que les travaux répondent à une difficulté particulière du ménage occupant.

Ces exceptions seront étudiées au cas par cas par la collectivité.

### ■ 5-2-3 - Handicap et perte d'autonomie liée au vieillissement

Pour les propriétaires de moins de 60 ans, il n'est pas apporté d'aide à la motorisation de volets, (considérée comme un élément de confort), excepté dans les cas d'intervention pour l'autonomie de la personne (sur justificatifs).

La collectivité s'engage auprès de l'ANAH à encourager le couplage des aides à l'autonomie et du programme Habiter Mieux. Ainsi, conformément à l'article R. 321-21-1 du CCH, la collectivité a décidé de majorer de 10 points le taux de subvention pour les dossiers où les aides à l'autonomie et du programme Habiter Mieux sont réunies.

## ■ 5-2-4 – Rénovation énergétique

### Evaluation énergétique

Une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux doit être jointe au dossier de demande de subvention dans les cas suivants :

- tous dossiers propriétaires bailleurs (sauf cas exceptionnels fixés dans le Décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART),
- dossiers propriétaires occupants pour lesquels une aide de solidarité énergétique (ASE = prime FART du programme « Habiter mieux ») est sollicitée,
- dossiers propriétaires occupants « travaux lourds » (conformément au Décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015)

Cette évaluation permettra de connaître la consommation du logement en  $\text{kWh/m}^2/\text{an}$  avant travaux et son « étiquette énergie-climat » et d'apporter au maître d'ouvrage des conseils d'amélioration. Elle comprendra, en outre, l'affichage de « l'étiquette énergie-climat » après travaux.

Elle sera établie avec la méthodologie 3CL (méthodologie du diagnostic de performance énergétique – DPE) ou avec le logiciel Dialogic de l'ADEME, ou par une méthode équivalente. Elle sera réalisée par une personne compétente.

Une évaluation énergétique après travaux doit être jointe à la demande de paiement du solde de la subvention concernant les logements pour lesquels une aide a été engagée dans le cas où la réalisation n'est pas conforme au projet. Cette évaluation permettra de connaître la consommation du logement en  $\text{kWh/m}^2/\text{an}$  et son étiquette « énergie-climat ». Cette évaluation sera également réalisée par une personne compétente.

### Dossiers propriétaires bailleurs : éligibilité des dossiers soumis à l'évaluation énergétique

Seuls les projets de propriétaires bailleurs dont le niveau de consommation énergétique par logement après travaux est inférieure à  $230 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$  (= équivalent au moins à l'étiquette D d'un diagnostic de performance énergétique) sont éligibles (sauf cas exceptionnels fixés dans l'instruction de l'ANAH du 8 janvier 2013).

### Dossiers propriétaires occupants : programme « Habiter mieux »

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

- **avoir des ressources inférieures aux plafonds de ressources « modestes » fixés par l'ANAH.** Toutefois compte tenu des crédits disponibles et de la nécessité de financer en priorité les ménages disposant de ressources très modestes, **les dossiers de propriétaires occupants sous plafonds de ressources « très modestes » seront traités de manière prioritaire. Les dossiers de propriétaires occupants sous plafonds de ressources « modestes » ne pourront être traités que dans la limite des crédits disponibles.**
- avoir recours à une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) intégrant une évaluation énergétique du logement avant et après travaux, ou dans le cas de travaux simples, à un accompagnement technique (cf instruction de l'ANAH du 18-01-2012) ;
- s'engager dans un programme de travaux financé par l'ANAH ;
- améliorer de 25 % la performance énergétique de leur logement.

## ■ 5-2-5 Le traitement de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

La collectivité a créé en 2013 un dispositif de lutte contre l'habitat indigne : la cellule opérationnelle mal-logement. Animée par le service habitat de Quimper Bretagne Occidentale, elle regroupe les partenaires suivants : l'ARS, l'ADIL, le CDAS, la DDCS, le CCAS, la CAF, la CLCV, la Fondation Abbé Pierre, SCHS et service juridique de la Ville de Quimper et acteurs associés selon les situations,

Cette cellule permet de renforcer le repérage des situations et de formaliser une stratégie d'intervention, d'améliorer le suivi de leur traitement.

Le lancement de l'OPAH-RU marque une montée en charge du nombre des signalements de non décence, d'insalubrité et de péril.

Les priorités pour l'année 2017 sont donc les suivantes :

- Les travaux lourds pour des logements indignes (péril ou insalubrité) ou très dégradés. Sont concernés les logements ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou de péril ; ou si un rapport d'évaluation établi sur la base de la grille de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

La réalisation d'une évaluation énergétique est exigée ; en effet les travaux lourds sont susceptibles de générer des économies d'énergie et de rendre le dossier éligible à l'aide complémentaire du programme Habiter Mieux.

- Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat : ces travaux permettent de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds, ou de répondre à une procédure.

### ■ 5-2-6 Les copropriétés

Les subventions au syndicat de copropriétaires pour les travaux portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble peuvent être accordées dans les cas suivants :

La copropriété relève d'une procédure liée à un arrêté d'insalubrité, péril, sécurité des équipements communs ;

La réalisation de travaux d'accessibilité ;

La copropriété est sous administration judiciaire

La réalisation de travaux de rénovation énergétique « Aide Habiter Mieux – Copropriété »

Dans le cadre du périmètre de l'OPAH-RU, Quimper Bretagne Occidentale finance, en complément de l'ANAH et à hauteur de 10% du montant HT des travaux subventionnables, les travaux en partie commune. Ce financement n'intervient que pour les copropriétés dont la dégradation des parties communes est très importante ou en cas d'habitat indigne. Conformément aux dispositions prises par l'ANAH en son CA du 13 juin 2012 – délibération n° 2012-1e- 4°, la copropriété devra faire l'objet d'un diagnostic préalable complet intégrant les facteurs endogènes (organisation foncière, gestion et fonctionnement, état du bâti, occupation) et exogènes (environnement urbain) ayant un impact sur la situation de la copropriété et la stratégie de redressement.

## 6 – Conventionnement - Dispositif « Louer abordable »

Le nouveau dispositif Louer abordable (loi n°2016-1918 du 19 décembre 2016) permet aux propriétaires de louer leur logement à un niveau de loyer plafonné, à des ménages sous conditions de ressources, en bénéficiant d'une déduction fiscale sur leurs revenus locatifs. Pour bénéficier du dispositif le propriétaire doit signer une convention (durée : 6 ans pour la convention sans travaux et 9 ans pour la convention travaux) avec l'ANAH.

## 7 - Définition des loyers maîtrisés applicables aux conventions avec travaux

Les loyers maîtrisés s'appliquant sur le territoire de délégation de Quimper Bretagne Occidentale sont précisés dans le règlement des aides de Quimper Bretagne Occidentale en annexe du présent document.

Cette grille tient compte des valeurs des loyers maximaux autorisés par la circulaire annuelle du ministère en charge du logement et de la tension du marché.

Dans le cadre de sa délégation de compétence, Quimper Bretagne Occidentale entend proposer aux propriétaires bailleurs un conventionnement avec travaux sur son territoire **uniquement dans le cadre de loyers social ou très social.**

**Toutefois le conventionnement en loyer intermédiaire sera possible dans le cadre de l'OPAH-RU du centre-ville de Quimper dans un périmètre et des conditions définis par la convention d'opération.**

La grille des loyers maximaux ainsi établie est complétée par un tableau des valeurs des loyers accessoires, nécessaires à l'élaboration des conventions des logements conventionnés.

## 8 - Aides complémentaires de Quimper Bretagne Occidentale

Quimper Bretagne Occidentale versera sur ses fonds propres des aides complémentaires à celles de l'ANAH dans le cadre de l'OPAH-RU 2016-2021 « Quimper, cœur de ville » ; les critères d'attributions, barèmes et montants de ces aides spécifiques sont définis dans la convention d'opération.

Dans le cadre de sa mission d'information et de communication, la collectivité pourra solliciter le propriétaire en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques destinés à alimenter ses publications et sites internet.

Le propriétaire s'engage, sur demande de la collectivité, à apposer une bâche ou panneau d'information de l'opération « Quimper, cœur de ville » sur l'immeuble pendant, au minimum, la durée des travaux.

## 9 - Application du programme d'actions

Le présent programme a reçu l'avis favorable de la Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) du 25 avril 2017. Le Programme d'actions s'applique aux dossiers déposés à compter de la date précisée en page de garde.

Il est modifiable sur décision du Président de Quimper Bretagne Occidentale après avis de la Commission locale de l'amélioration de l'habitat.

## 10 - Suivi, évaluation et restitution annuelle des actions mises en œuvre

Le suivi de la mise en œuvre des priorités et des mesures particulières du présent programme d'actions sera effectué à périodicité régulière pour en mesurer les effets sur la consommation des crédits.

Le bilan annuel d'activité du programme d'actions sera réalisé dans le cadre du bilan annuel de la délégation et transmis au délégué de l'Agence dans la région.

## Annexes

### **Annexe 1**

Tableau des taux maximum et plafonds des aides de l'ANAH pour l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire de délégation de Quimper Bretagne Occidentale

### **Annexe 2**

Intervention de Quimper Bretagne Occidentale en complément de l'ANAH de sur le financement des travaux dans le périmètre de l'OPAH-RU

### **Annexe 3**

Définition des loyers maîtrisés (principaux et accessoires) sur le territoire de Quimper Bretagne Occidentale

## Annexe 1

### Tableau des taux maximum et plafonds des aides de l'ANAH pour l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire de délégation de Quimper Bretagne Occidentale

Les taux et les plafonds de travaux mentionnés sont issus de la réglementation nationale de l'ANAH (valeurs applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2013), auxquelles certaines modulations locales ont été apportées. Il est rappelé ici qu'il s'agit de **taux maximum** ; **la subvention ne constitue pas un droit**. Selon l'intérêt économique, social, environnemental et technique de chaque projet, une subvention peut être refusée ou un taux minoré peut être appliqué par rapport aux taux affichés dans le présent programme.

#### A - BAREME DES AIDES AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS HORS OPAH-RU

Uniquement pour conventionnement en loyer social ou très social. Pas d'aides délivrées pour le conventionnement en loyer intermédiaire.

		Plafond de travaux HT	Taux maximum
<b>TRAVAUX LOURDS</b> <b>pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (ID &gt;= 0,55)</b> <i>Situation de péril, d'insalubrité, ou de forte dégradation constatée sur grille, nécessitant des travaux lourds dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré</i>		1 000 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € par logement	35 %
<b>TRAVAUX D'AMELIORATION</b>	<b>Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</b> <i>Travaux de « petite LHI » : insalubrité - péril - sécurité des équipements communs - risque saturnin.</i>	750 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 60 000 € par logement	35 %
	<b>Pour l'autonomie de la personne</b> <i>Travaux d'adaptation ou d'accessibilité sur justificatifs.</i>		
	<b>Pour réhabiliter un logement dégradé (0,35 &lt;= ID &lt; 0,55)</b> <i>Dégradation constatée sur grille</i>		25 %
	<b>Pour lutter contre la précarité énergétique des locataires</b> <i>Travaux d'économie d'énergie dans un logement peu ou pas dégradé (ID &lt; 0,35 / production obligatoire de la grille de dégradation) avec gain de perf. énergétique &gt; 35 %</i>		
	<b>A la suite d'une procédure RSD (Règlement sanitaire départemental) ou d'un contrôle de décence</b>		
	<b>Dans le cadre d'une transformation d'usage</b>		

## B – BAREME DES AIDES AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS HORS OPAH-RU

Aides sur crédits délégués Anah (règles particulières prévues à l'article R. 321-21-1 du CCH)

		Plafond de travaux HT	Taux maximum	
			PO très modestes	PO modestes
<b>TRAVAUX LOURDS</b> <b>pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (ID &gt;= 0,55)</b> <i>Situation de péril, d'insalubrité, ou de forte dégradation constatée sur grille, nécessitant des travaux lourds dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré</i>		50 000 €	50 %	
<b>TRAVAUX D'AMELIORATION</b>	<b>Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</b> <i>Travaux de « petite LHI » : insalubrité - péril - sécurité des équipements communs - risque saturnin</i>	20 000 €	50 %	
	<b>Pour l'autonomie de la personne</b> <i>Travaux d'adaptation ou d'accessibilité sur justificatifs</i>		50 % 60% pour les dossiers autonomie/Habiter Mieux	35 % 45% pour les dossiers autonomie/Habiter Mieux
	<b>Pour la lutte contre la précarité énergétique</b> <i>Travaux d'économies d'énergie permettant l'octroi de l'ASE – prime FART du programme « Habiter Mieux », avec gain de perf. énergétique &gt; 25 %</i>		50 % 60% pour les dossiers autonomie/Habiter Mieux	40 % (non prioritaires) 45% pour les dossiers autonomie/Habiter Mieux
	<b>Autres travaux (non prioritaires)</b>		35 %	20 %

### Plafonnement des subventions attribuées aux propriétaires occupants

Conformément à l'article 12 du Règlement général de l'ANAH :

Pour chaque dossier de propriétaire occupant, il sera appliqué si nécessaire une réduction à l'engagement visant à plafonner le total des subventions publiques délivrées à 80 % du coût global d'opération TTC.

Toutefois, ce plafond peut être porté, à titre exceptionnel, jusqu'à 100 % pour des opérations spécifiques visant à préserver la santé ou la sécurité des personnes et des biens ou certaines opérations à caractère social définies par délibération n°2010-10 du conseil d'administration de l'ANAH.

Ces dossiers dérogatoires feront l'objet d'un avis préalable du délégataire avant tout dépôt de dossier de demande de subvention.

## Annexe 2

### Intervention de Quimper Bretagne Occidentale en complément de l'ANAH de sur le financement des travaux dans le périmètre de l'OPAH-RU

#### A - BAREME DES AIDES AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS

Catégories Anah	Plafonds de travaux Anah	Loyer conventionné	Taux Anah	Aides complémentaires de Quimper Bretagne Occidentale	
				Taux QBO	Subvention max.
LHI – Très dégradé	1 000 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € / logt	Li	25%	0%	-
		LS	35%	15%	6 000 €
		LTS		20%	8 000 €
<i>En Opération de Restauration Immobilière</i>	1 250 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 100 000 € / logt	LS / LTS		20%	10 000 €
Sécurité / salubrité / autonomie*	750 € HT / m <sup>2</sup> dans la limite de 60 000 € / logt	Li	25% *35%	0%	-
		LS	35% *45%	10%	4 000 €
		LTS	35% *45%	10%	4 000 €
Précarité énergétique		LS	25%	0%	-
		LTS	25%	0%	-
Dégradé / transformation d'usage		LS	35%	20%	6 000 €
	LTS	35%	20%	6 000 €	
Prime sortie de vacance**		LI/LS/LTS	-	3 000 € / logement	

\* Conformément à l'article R. 321-21-1 du CCH, la collectivité majore de 10 points le taux de subvention pour les dossiers où les aides à l'autonomie et du programme Habiter Mieux sont couplées.

\*\*Uniquement pour les logements de plus de 55 m<sup>2</sup> et vacants depuis au moins un an (une prime par logement en sortie d'opération).

Le principe d'attribution et le montant des subventions de Quimper Bretagne Occidentale seront validés, par une instance composée de l'équipe projet « Quimper, cœur de ville » ainsi que les élus référents de l'opération, avant le passage du dossier en CLAH, pour les dossiers dont les subventions de l'agglomération seraient supérieures ou égales à 20 000 €.



Cette instance prendra en compte la qualité du projet.

Le propriétaire bailleur devra respecter les préconisations de l'équipe chargée du suivi-animation de l'opération.

L'intervention de la collectivité porte prioritairement sur les logements de plus de 40 m<sup>2</sup>.

## **B - AIDES A DESTINATION DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS :**

Catégories Anah	Plafonds de travaux Anah	Revenus	Anah	Aides Quimper Bretagne Occidentale	
				Financement du reste à charge TTC	Subvention max
Habitat indigne	plafonds travaux 50.000€ / logt	TM - M	50%	30%	4 000 €
Très dégradé		TM - M	50%	30%	1 500 €
Sécurité/ salubrité	plafonds travaux 20.000€ / logt	TM	50%	30%	1 000 €
		M	50%	30%	1 000 €
Autonomie		TM	50% 60%*	30%	1 000 €
		M	35% 45%*	30%	1 000 €
Précarité énergétique		TM	50% 60%*	30%	1 500 €
		M	40% 45%*	30%	1 500 €
Autres travaux		TM	35%	-	-
		M	20%	-	-

\* Conformément à l'article R. 321-21-1 du CCH, la collectivité majore de 10 points le taux de subvention pour les dossiers où les aides à l'autonomie et du programme Habiter Mieux sont couplées.

En complément, Quimper Bretagne occidentale met également en place une **enveloppe de déblocage**, dont l'objet sera de pouvoir apporter au cas par cas, au regard de la qualité des dossiers présentés et des situations d'occupation, et après épuisement des leviers financiers disponibles, un soutien financier complémentaire afin de favoriser en priorité les sorties d'indignité ou les projets d'adaptation du logement à la perte d'autonomie. Cette enveloppe a été estimée à 100 000 € pour la durée de l'opération.

## Annexe 3

### Définition des loyers maîtrisés sur le territoire de l'agglomération

#### A - LOYERS PRINCIPAUX

Les loyers mensuels maîtrisés définis dans les tableaux ci-après sont exprimés **en euros par mètre carré de surface habitable dite « fiscale »** (surface habitable augmentée de la moitié des annexes, dans les limites de 8 m<sup>2</sup> par logement).

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> maximum.

Les grilles ci-après tiennent compte de la tension du marché et des valeurs des loyers maximaux autorisés par la réglementation en vigueur.

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

Les grilles de loyers présentées ci-dessous sont conformes au Décret D 2017-839 du 5 mai 2017 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Anah en application des articles L321-4 et L321-8 du CCH et aux plafonds de loyer et de ressources des locataires pour l'application de la déduction spécifique prévue au o du 1<sup>o</sup> du I de l'article 31 du CGI.

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 duodécies B de l'annexe III du code général des impôts, soit pour 2017 :

- en zone C : 6,95 €/m<sup>2</sup> pour le LS et 5,40 €/m<sup>2</sup> pour le LTS
- en zone B2 : 7,49 €/m<sup>2</sup> pour le LS et 5,82 €/m<sup>2</sup> pour le LTS

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 au 1<sup>o</sup> du I de l'article 2 duodécies A de l'annexe III du code général des impôts, soit pour 2017 :

**8,75 € par m<sup>2</sup>, plafond auquel il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :**

**0,7+19/ S (S= surface du logement)**

Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

Pour les dossiers déposés à l'anah jusqu'au 31 janvier 2017, il est toujours possible de les accorder dans le cadre du « Borloo dans l'ancien » selon les grilles de loyers des PAT précédents en fonction de leur date de dépôt.

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

**Les loyers en zone B (communes d'Ergué-Gabéric, Guengat, Plogonnec, Plomelin, Plonéis, Pluguffan et Quimper)**

Surface utile en m <sup>2</sup>	de 12 à 40 m <sup>2</sup>	de 40 à 65 m <sup>2</sup>	de 65 à 90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup> et +
Type de logement	T1 et T1 bis	T2	T3 et T4	T5 et +
Loyer de marché	11,34	9,55	7,68	7,09
Loyer social	7,49	7,16	5,70	5,60
Loyer très social	5,82	5,67	5,53	5,50
Loyer intermédiaire	8,75	Pas de loyer intermédiaire		

**Les loyers en zone C (commune de Briec, Edern, Landrévarzec, Landudal, Langolen, Locronan, Quéménéven)**

Surface utile en m <sup>2</sup>	de 12 à 40 m <sup>2</sup>	de 40 à 65 m <sup>2</sup>	de 65 à 90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup> et +
Type de logement	T1 et T1 bis	T2	T3 et T4	T5 et +
Loyer de marché	10,05	9,48	7,69	6,40
Loyer social	6,95	6,60	5,87	5,63
Loyer très social	5,40	5,13	4,82	4,56

**B - LOYERS ACCESSOIRES**

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface habitable, à savoir : les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive, peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire.

Les éléments mobiliers n'entrent pas dans la catégorie des annexes.

	Loyer conventionné intermédiaire, social ou très social
<b>Garage individuel fermé</b>	
Zone B	32,17 € / mois
Zone C	26,99 € / mois
<b>Parking couvert</b>	
Zone B	21,38 € / mois
Zone C	18,01 € / mois
<b>Parking aérien non couvert</b>	
Zone B	9,08 € / mois
Zone C	
<b>Jardins, zones B et C</b>	
De 50 à 100 m <sup>2</sup>	2 % maxi du loyer principal
De 101 à 300 m <sup>2</sup>	4 % maxi du loyer principal
Au-delà de 300 m <sup>2</sup>	Forfait maxi 21,36 € / mois

*Extrait du « guide du conventionnement ANAH » - avril 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 maximums peuvent être fixés localement pour les loyers des dépendances. »