



Département du Finistère

Délégation de compétence du logement

Programme d'actions

de l'Habitat privé

Année 2019

**Présenté à la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat du 15 mai-2019
Publié le 1^{er} juillet 2019, opposable le 2 juillet 2019
Applicable aux dossiers déposés à compter du 2 juillet 2019**

Introduction

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

En application de cette loi, l'Etat et le Conseil départemental du Finistère ont signé une première convention de délégation de compétence d'attribution des aides à la pierre pour la période 2006-2011, renouvelée au vu des bilans tirés pour la période 2012-2017 puis à nouveau pour 2018 à 2023.

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

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

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

Logements concernés par les aides

- *En application de l'article R321-14 du code de la construction et de l'habitation, ces aides s'adressent à des propriétaires bailleurs ou occupants qui engagent des travaux d'amélioration ou de réhabilitation dans des immeubles ou logements achevés depuis 15 ans au moins à la date de notification de la décision de subvention. Ce délai ne sera pas exigé lorsque les travaux envisagés tendent à réaliser l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes handicapées ou des personnes âgées.*
- *le propriétaire bailleur doit louer le logement pendant 9 ans à un locataire à revenus modestes (revenus inférieurs à un plafond réglementaire) en appliquant un loyer maîtrisé*
- *le propriétaire occupant doit occuper personnellement le logement pendant 6 ans à titre de résidence principale et doit avoir des ressources modestes, inférieures à un plafond fixé chaque année par une circulaire de l'ANAH.*

I - LES PRIORITES D'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVE

Les priorités d'intervention pour l'année 2019 prennent en compte les priorités de l'ANAH fixées par la circulaire de programmation de la directrice générale du 13 février 2019 et s'articulent avec les enjeux locaux. Elles se déclinent ainsi

➤ **La lutte contre la précarité énergétique** dans le cadre du programme « habiter mieux » qui soutient l'amélioration énergétique des logements

-des propriétaires occupants au travers de 2 dispositifs :

.Habiter Mieux Sérénité

.Habiter Mieux Agilité

-des propriétaires bailleurs

- des copropriétés fragiles

➤ **La lutte contre les fractures sociales et territoriales** qui se déclinent au travers de :

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

- **La mobilisation du parc locatif privé, notamment adossé à l'intermédiation locative** en cohérence avec le plan « Logement d'abord »

En articulation avec la politique de revitalisation bourgs du Conseil départemental, le développement d'un parc privé à vocation sociale sera localisé dans les centres-bourgs, centres-villes et zones agglomérées dotées de services, il favorisera la remise sur le marché de bien vacants, indignes ou dégradés

- **.l'adaptation à la perte d'autonomie** des logements d'occupants âgés ou handicapés

➤ **les dossiers « autres travaux » non éligibles à Habiter Mieux n'ont pas vocation à être aidés à l'exception des travaux suivants** en ciblant les ménages très modestes :

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

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

➤**travaux** dans des cas de **situations sociales difficiles, à titre exceptionnel et marginal sur avis favorable de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH),**

Le couplage entre Habiter Mieux Sérénité et les autres priorités -*lutte contre l'habitat indigne et dégradé, adaptation à la perte d'autonomie et aide aux propriétaires bailleurs- sera soutenu ; l'aide sera renforcée pour les projets couplant Habiter mieux Sérénité et autonomie*

II- ELEMENTS DE BILAN

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

La progression de la demande, très marquée entre 2016 et 2017, s'est poursuivie en 2018 où 43 dossiers autonomie ont été reportés sur 2019 et où certains EPCI ont limité le nombre de dossiers déposés à l'objectif de leur OPAH. On notera l'augmentation sensible du nombre de logements de propriétaires occupants aidés au titre de Habiter Mieux par le biais de la nouvelle aide Agilité accordée à 144 propriétaires dès l'année de son instauration tandis que 100 aides en moins ont été accordées sur Sérénité. Il en résulte un engagement de crédits inférieur à 2017, l'aide Agilité correspondant à des travaux moins onéreux et ne donnant pas lieu à la prime Habiter Mieux

	2013	2014	2015	2016	2017*	2018
LOGEMENTS AIDES	790	1114	984	873	1157	1177
Logements locatifs	4	16	12	13	10	25
-indignes, très dégr, moy dégr	4	14	9	9	8	18
-énergie		2	3	4	2	6
Logements propriétaires occupants	786	1098	972	860	1147	1152
-adaptation	251	283	432	315	344	290
-énergie	496	840	493	513	772	829
-indignes, très dégradés	37	39	31	22	25	15
.Crédits ANAH engagés	4 450 161€	5 662 646€	5 186 658€	5 354 721€	7 273 240 €	8 494 672 €
.Crédits FART engagés	1 941 450 €	3 107 903 €	1 637 372 €	1 033 756 €	1 437 736 €	0 **
TOTAL crédits engagés	6 391 611 €	8 770 549 €	6 824 030 €	6 388 477 €	8 710 976 €	8 494 672 €

*Au 1^{er} janvier 2017, le Pays Glazik a fusionné avec Quimper Bretagne Occidentale et quitté le territoire de délégation du Conseil départemental, ainsi que la commune de Quéménéven.

**Il a été mis fin au FART le 31 décembre 2017, les primes Habiter Mieux (ex-FART) étant désormais incluses dans les crédits Anah.

III – LE CADRE POUR 2019

III - 1 Les évolutions du cadre d'intervention

Afin de répondre aux priorités de l'année 2019 dans le cadre des moyens délégués, le programme d'action est revu sur les points suivants :

- Priorités
- Budget ;
- Objectifs ;
- Loyers ;

III - 2 Le budget 2019

Suite à l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 28 février 2019, l'enveloppe prévisionnelle des droits à engagement de l'ANAH validée par le Préfet de Région est fixée à **7 984 964 €** pour 2019 dont **533 851 €** pour l'ingénierie

III - 3 Les objectifs du Conseil départemental pour 2019

III – 3-1 Les objectifs globaux 2019

Les objectifs donnés au Conseil départemental sont les suivants:

Type de priorité	Nombre de logements
PROPRIETAIRES BAILLEURS	21
Habitat indigne, très dégradé, moyennement dégradés, travaux énergétiques	21
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	1 285
Habitat indigne, très dégradé	35
Autonomie, handicap	457
Travaux énergétiques	793
HABITER MIEUX (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs)	838
TOTAL	1 306

III – 3-2 Les objectifs par OPAH et PIG

Objectifs 2019	Bailleurs	Occupants	Dont Habiter Mieux
Concarneau Cornouaille Agglomération (janvier 2016 - décembre 2020)	7	125	92
• OPAH Communauté d'agglomération de Quimperlé communauté (27 novembre 2014 – 26 novembre 2019)	8	155	110
• OPAH Communautés de communes Cap Sizun Pointe du Raz et Douarnenez communauté (mai 2018 - avril 2023)	4	118	74
• OPAH Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin- Porzay ((janvier 2016 - décembre 2020)	4	65	46
• OPAH des Communautés de communes du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud (juillet 2016- juillet 2021)	8	181	134
-OPAH du Pays Centre-Finistère (janvier 2018- décembre 2022)	6	121	89
• PIG Communautés de communes des Pays d'Iroise, des Abers, de Lesneven Côte des Légendes (janvier 2014 – décembre 2019)	8	236	169
Total des objectifs OPAH PIG	45	1001	714

III - 4 Les dispositifs d'OPAH et PIG projetés

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

En 2019 une nouvelle OPAH entrera en phase opérationnelle :

- OPAH de la communauté de communes du Pays de Landerneau Daoulas

Dans les réflexions en cours ou à engager il y a lieu de signaler:

- le renouvellement du PIG des communautés de communes des Pays d'Iroise, des Abers et de Lesneven
- le renouvellement de l'OPAH de Quimperlé communauté
- une nouvelle OPAH sur la communauté de communes de Haut Léon communauté

Orientations pour les nouveaux dispositifs à venir :

Les dispositifs à venir intégreront les volets prévus dans le cadre ANAH.

Le financement des travaux réalisés en auto réhabilitation accompagnée y sera encouragé. La lutte contre l'habitat indigne s'inscrit dans le contexte du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et s'appuie sur l'organisation fixée par le Conseil départemental à l'échelle de son territoire de délégation, pour favoriser le repérage et le traitement des situations. Notamment les repérages,

centralisés par l'ADIL, sont orientés vers les OPAH et PIG lorsque la situation nécessite des travaux pouvant être aidés dans ce cadre.

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

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

Sur le volet adaptation des logements au handicap ou au vieillissement, le développement de liens avec les Centre locaux d'information et d'orientation des personnes âgées (CLIC) et dispositifs « MAIA » (méthode d'action pour l'intégration des services d'aide et de soins dans le champ de l'autonomie) sera recherché, ces services pouvant détecter des besoins en travaux à réaliser.

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

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

IV – 1 Principes généraux

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

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

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

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

IV - 2 Les critères pour l'instruction des dossiers

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

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

4- Logements locatifs

- ↪ Pour être aidés les logements devront être situés **dans les centres-villes, les centres bourgs et zones agglomérées dotées de services et commerces**
- ↪ Pourront également être aidés à titre dérogatoire quel que soit le secteur où ils se situent, les **logements indignes** (travaux lourds, petite LHI, travaux suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence), dans certaines situations sensibles, notamment si le logement est **occupé**, ces situations étant à **apprécier au cas par cas en CLAH**.
- ↪ Un **loyer maîtrisé** devra être systématiquement appliqué à tous les logements aidés.
- ↪ La promotion du **conventionnement sans travaux** pourra être **encouragée** dans les opérations programmées.
- ↪ En zone B2, une **prime de 1 000 €** sera attribuée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à loyer social ou très social et qui recourent à un **dispositif d'intermédiation locative** pour une durée de 3 ans au moins via un organisme agréé en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre du droit d'asile.

5- Transformations d'usage

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

☞ **les transformations de locaux initialement affectés à un autre usage que celui d'habitation sont subventionnables** pour les propriétaires bailleurs exclusivement (propriétaires occupants non éligibles) au vu de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet ,
notamment de la demande locative dans le secteur concerné, de l'intérêt urbanistique et/ou architectural de l'opération, de son coût, des engagements complémentaires éventuellement souscrits par le propriétaire

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

6- Travaux lourds

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

Des exceptions sont toutefois admises:

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

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

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

Une attestation notariée sera jointe à la demande.

7- Auto-réhabilitation

Les travaux réalisés dans le cadre d'une opération dite d'« **auto-réhabilitation** » **par les propriétaires occupants** sont admis conformément à la délibération du Conseil d'administration de l'ANAH n 2017-38 du 29 novembre 2017 qui abroge et remplace celle du 7 octobre 2014 et selon laquelle le ménage doit bénéficier,

-pour la conception et la réalisation de la globalité du projet : d'un accompagnement par un opérateur spécialisé, dans le cadre de l'ingénierie d'une opération programmée (OPAH ou PIG) ou d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnable (secteur diffus)

-pour la réalisation des travaux : d'une prestation d'accompagnement et d'encadrement technique réalisée par un organisme compétent, signataire de la charte d'engagement mentionnée à l'article 13 du RGA, avec lequel le ménage signe un contrat

☞ en secteur programmé : la collectivité maître d'ouvrage organise les modalités de coopération entre l'équipe chargée du suivi animation et l'organisme d'accompagnement et d'encadrement des travaux en auto-réhabilitation ; elle contresigne la charte d'engagement mentionnée à l'article 13 du RGA,

☞ en secteur diffus ce sont l'organisme en charge des missions d'AMO et l'organisme d'accompagnement et d'encadrement des travaux en auto-réhabilitation qui organisent eux-mêmes les modalités de leur coopération

8- Problématique handicap, personnes âgées

La réglementation nationale de l'ANAH s'applique.

9- Projets d'importance

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

10- Problématique énergie

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

- Dossiers bailleurs

Eligibilité des dossiers

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

Systèmes de chauffage et production d'eau chaude financables

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

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

Les systèmes tout électriques pourront être également financés si cette solution est la plus appropriée, dès lors que l'éco-conditionnalité est respectée.

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

- Dossiers de propriétaires occupants

Les dossiers sont instruits conformément à la réglementation de l'ANAH relative au programme Habiter Mieux qui permet de mobiliser les aides Habiter Mieux Sérénité ou les aides Habiter Mieux Agilité selon les cas.

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

La motorisation des volets pourra être incluse dans les travaux énergétiques.

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

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

La grille (voir annexe n°3) tient compte de la tension des marchés et des valeurs des loyers maximum autorisés par la circulaire annuelle du Ministre en charge du logement. Elle répond notamment aux critères de dérogation visant les petits logements existants. Cette grille est complétée par un tableau des valeurs des loyers accessoires, nécessaires à l'élaboration des conventions des logements conventionnés (annexe n°4).

IV - 4 La politique des contrôles

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

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

IV - 5 Le plan de communication

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

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

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

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

IV - 6 Les modalités de fonctionnement de la commission locale

La commission locale d'amélioration de l'Habitat est présidée par la présidente du Conseil départemental ou son représentant. Les dossiers de demande de subvention doivent être déposés en ligne sur le site www.monprojet.anah.gouv.fr dès l'ouverture de la plateforme dématérialisée aux différents publics (effectif pour PO et copropriétés, à venir courant 2019 pour les PB). L'instruction des demandes est assurée par la délégation locale de l'ANAH, 1, square Marc Sangnier à Brest. Les modalités de travail sont précisées dans les conventions signées entre le Conseil départemental, l'Etat et l'ANAH.

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

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

Un bilan global est réalisé chaque année montrant les résultats par exercice.

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

Liste des annexes

Annexe n°1	Les critères de sélectivité des dossiers en cas de crédits insuffisants	p.15
Annexe n°2	Tableau des taux des aides à l'amélioration ou à l'adaptation de l'Habitat privé	p.16
Annexe n°3	Tableau des plafonds de loyers locaux 2019	p.18
Annexe n°4	Loyers accessoires dans le département du Finistère	p.20
Annexe n°5	Tableau des modalités des subventions d'ingénierie	p.21
Annexe n°6	Les aides sur le budget propre du Conseil départemental	p 22

Annexe 1

Sélectivité des dossiers avant validation

Les dossiers instruits, prêts à être validés, sont sélectionnés en fonction des priorités en appliquant les principes suivants lorsque les crédits sont insuffisants pour répondre à la demande (**à valider au cas par cas par le délégataire**):

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

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

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

◆◆◆◆

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

Annexe 2

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

PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Plafond Travaux H.T. Maxi	Taux Maxi	Conseil départemental Aides complémentaires	Prime Habiter Mieux si gain >25 %
<p>TRAVAUX LOURDS de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé (ID >= 0.,55) (situation de péril, d'insalubrité, ou de forte dégradation constatée sur grille, nécessitant des travaux lourds dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré).</p> <p>-logements acquis depuis plus de 2 ans</p> <p>-logements acquis depuis moins de 2 ans (en centre-bourg, centre-ville, zone agglomérée dotée de commerces et services) après avis de la CLAH</p>	50 000€	50% 25%	<p>> 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; aide plafonnée à .5 000€ si ressources ≤ plafonds RSA .3 000€ autres cas de logements indignes ou très dégradés</p> <p>> ou aide de 2000 € maxi (AMEE) si visite eau énergie en amont</p>	10 % dans la limite de 1600 € (modestes) ou 2000 € (très modestes)
<p>TRAVAUX D'AMELIORATION pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de petite LHI : insalubrité-péril- sécurité des équipements communs- risque saturnin)</p>	20 000€	50%	<p>>35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; aide plafonnée à .5 000€ si ressources ≤ plafonds RSA .3 000€ autres cas de logements indignes ou très dégradés</p> <p>> ou aide de 2000 € maxi (AMEE) si visite eau énergie en amont</p>	Sans objet
<p>TRAVAUX D'AMELIORATION pour l'autonomie de la personne (travaux d'adaptation ou d'accessibilité sur justificatifs)</p> <p>-Ressources très modestes -Ressources modestes</p>		50% 35%	<p>> Si ressources ≤ plafonds RSA 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; Aide plafonnée à 5 000€ par logement</p>	Sans objet
<p>TRAVAUX D'AMELIORATION</p> <p>● Amélioration de la performance énergétique énergétique « habiter mieux » SERENITE (amélioration énergétique > à 25%) - Ressources très modestes - Ressources modestes</p> <p>● Projets couplant lutte contre la précarité énergétique Habiter Mieux SERENITE (amélioration énergétique > à 25%) et autonomie - Ressources très modestes - Ressources modestes</p> <p>● Amélioration de la performance énergétique « habiter mieux AGILITE» (pas de gain énergétique minimal requis, entreprise RGE, maison individuelle, travaux limités) -Ressources très modestes -Ressources modestes</p> <p>Ressources très modestes (si accompagnement d'un opérateur) Ressources modestes (si accompagnement d'un opérateur)</p>		50% 35%	<p>> Si ressources ≤ plafonds RSA 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; Aide plafonnée à 5 000€ par logement</p> <p>> ou aide de 2000 € maxi (AMEE) si visite eau énergie en amont</p>	10 % dans la limite de 1600 € (modestes) ou 2000 € (très modestes)
<p>TRAVAUX D'AMELIORATION -autres travaux (conformément à la page 3 sur les priorités) - Ressources très modestes - Ressources modestes</p>		40% 25%	60% 45%	<p>> Si ressources ≤ plafonds RSA 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; Aide plafonnée à 5 000€ par logement</p> <p>> ou aide de 2000 € maxi (AMEE) si visite eau énergie en amont</p>
		50% 35%	<p>> Si ressources ≤ plafonds RSA 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; Aide plafonnée à 5 000€ par logement</p> <p>> ou aide de 2000 € maxi (AMEE) si visite eau énergie en amont</p>	Sans objet

- Les travaux induits liés à des travaux prioritaires sont finançables, selon certaines modalités.

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

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

PROPRIETAIRES BAILLEURS	Plafond Travaux H.T. Maxi	Taux Maxi	Conseil départemental Aides complémentaires	Prime Habiter Mieux si gain >35 %
TRAVAUX LOURDS de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé (ID >= 0,55) <small>(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.</small> -si logement occupé -si logement vacant	1 250 € /m ² 1 000 € /m ² <small>Dans la limite de 80m² par logement</small>	45% 35%	10%/logt, limité à : . 4 500 € si loyer social . 5 500 € si loyer très social	1500 €/logt
TRAVAUX D'AMELIORATION sécurité et salubrité de l'habitat <small>(travaux de petite LHI : insalubrité-péril- sécurité des équipements communs- risque saturnin)</small> -si logement occupé -si logement vacant		45% 35%	10%/logt, limité à : . 4 500 € si loyer social . 5 500 € si loyer très social	Sans objet
TRAVAUX D'AMELIORATION Pour l'autonomie de la personne <small>((travaux d'adaptation ou d'accessibilité sur justificatifs)</small>		35%		Sans objet
TRAVAUX D'AMELIORATION Pour réhabiliter un logement dégradé (0,35<= ID<0,55) <small>(dégradation constatée sur grille)</small>		35%	10%/logt, limité à : . 3 500 € si loyer social . 5 000 € si loyer très social	1500 €/logt
TRAVAUX D'AMELIORATION Amélioration des performances énergétiques des logements	750 €/m ² <small>Dans la limite de 80m² par logement</small> <small>(soit au maximum 60 000 € par logement)</small>	35%		1500 €/logt
TRAVAUX D'AMELIORATION Suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence		35%	10%/logt, limité à : . 3 500 € si loyer social . 5 000 € si loyer très social	1500 €/logt
TRAVAUX D'AMELIORATION Transformation d'usage		35%		Sans objet

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

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

- **en zone B2, Une prime de 1 000€** sera attribuée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à loyer social ou très social et qui recourent à un dispositif **d'intermédiation locative** pour une durée de 3 ans au moins via un organisme agréé en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre du droit d'asile.

Annexe 3

Tableau des loyers Conventionnement avec et sans travaux

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

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

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

Les loyers en zone C

Surface utile en m ²	de 12 à 40 m ²	de 40 à 60 m ²	de 60 m ² à 75 m ²	de 75 à 90 m ²	90 m ² et +
Type de logement	T1 et T1 bis	T2	T3	T4	T5 et +
Loyer de marché	11,40	9,92	8,23	7,63	7,40
Plafond loyer social en €/m ²	7,09	7,09	6,99	6,48	6,29
Plafond loyer très social en €/m ² (sans objet pour le conventionnement sans travaux)	5,51	5,51	5,34	4,96	4,81

Loyers en zone B2

Surface utile en m ²	de 12 à 40 m ²	de 40 à 60 m ²	de 60 m ² à 75 m ²	de 75 à 90 m ²	90 m ² et +
Type de logement	T1 et T1 bis	T2	T3	T4	T5 et +
Loyers de marché	14,6	10,77	9,5	8,6	7,64
Plafond loyer social (en €/m ²)	7,64	7,64	7,55	7,31	6,49
Plafond loyer très social en €/m ² (sans objet pour le conventionnement sans travaux)	5,93	5,93	5,93	5,59	5,59

Loyer social ou très social :

Le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer social et très social ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées à l'article 2 *duodecies* B de l'annexe III du code général des impôts, soit pour 2019 :

-en zone C : 7,09 €/m² pour le loyer social et 5,51 €/m² pour le loyer très social

-en zone B2 : 7,64 €/m² pour le loyer social et 5,93 €/m² pour le loyer très social.

Loyer intermédiaire :

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

&&&&

Le recours à un dispositif d'intermédiation locative est encouragé. Les plafonds de loyers s'appliquent à toutes les conventions conclues par tous les propriétaires bailleurs bénéficiaires d'une aide de l'agence ou pas, qu'ils recourent ou non à un dispositif d'intermédiation locative.

Annexe 4

Loyers accessoires

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

	<u>Loyer conventionné</u>
Garage individuel fermé	
Zone B	33,57 € / mois
Zone C	28,17 € / mois
Parking couvert	
Zone B	22,30 € / mois
Zone C	18,78 € / mois
Parking aérien non couvert	
Zone B et C	9,46 € / mois
Jardins	
Zone B et C	
De 50 à 100 m ²	2 % maxi du loyer principal / mois
De 101 à 300 m ²	4 % maxi du loyer principal / mois
Au-delà de 300 m ²	Forfait maxi 21,22 €/mois

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

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

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

Annexe 5

Tableau des modalités des subventions d'ingénierie

1- Diagnostics, études préalables et études d'évaluation

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

2- Etudes pré-opérationnelles

Type de prestations	Taux maximum	Plafond des dépenses subventionnables
OPAH, OPAH RU, ORQAD, OPAH RR, PIG	50%	200 000€ HT
Copropriété en difficulté	50%	100 000€HT+ 500€HT/ logement
Etude de faisabilité d'une opération de RHI ou de THIRORI (résorption ou traitement de l'habitat insalubre ou dangereux ...)	50%	200 000 € HT

3- Suivi-animation

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

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

Part variable en secteur programmé	
Type de prime	Montant
-Prime à l'accompagnement « travaux lourds » PO/PB	840 €/log
-Prime à l'accompagnement travaux d'amélioration de la performance énergétique avec prime Habiter Mieux PO/PB	560 €/log
-Prime à l'accompagnement Travaux « autonomie » PO/PB Réhabilitation d'un logement moyennement dégradé » PB Travaux pour la sécurité et la salubrité PO/PB	300 €/ log
Prime complémentaire au développement du logement social dans le parc privé en secteur tendu (cumulable avec la part variable ci-dessus)	330 €/log
Prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou loué dans le cadre de l'intermédiation locative	660 €/ log
-Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé	1 450 €/ménage

Annexe 6

Les dispositifs de financement propres du Conseil départemental

(Délibéré chaque année en première séance plénière- publié)

I- Aides aux propriétaires complémentaires à l'aide ANAH

1 – Les aides aux propriétaires bailleurs

Le Conseil départemental accorde aux propriétaires bailleurs une subvention de **10 % de la dépense subventionnée par l'A.N.A.H** sur l'ensemble du Finistère si les logements sont situés dans des centres villes, centre bourgs ou zones agglomérées dotées de services et commerces.

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

Quatre types de plafonds sont distingués :

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

L'attribution de l'aide est conditionnée à une consommation énergétique du logement inférieure ou égale à 230kwh/m²/an après travaux.

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

2 – Les aides aux propriétaires occupants

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

2.1 - sur le territoire de délégation du Conseil départemental :

3 000 € maximum par logement indigne ou très dégradé

2.2 - sur l'ensemble du territoire finistérien :

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

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

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

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

.succession

.situation sociale grave ou exceptionnelle

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

Les subventions accordées aux propriétaires occupants de logements indignes ou très dégradés et celles accordées aux propriétaires occupants à ressources inférieures ou équivalentes aux plafonds RSA ne sont pas cumulables entre elles.

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

1 - politique de maintien à domicile

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

2 – lutte contre le mal logement

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

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

3 – lutte contre la précarité énergétique

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

III - Aides à l'ingénierie

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

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

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

Le dispositif 2019 figurant dans le tableau ci-dessus, voté par l'Assemblée réunie les 31 janvier et 1^{er} février 2019:

- s'applique aux opérations lancées à partir de 2019 ainsi qu'aux opérations dont le suivi-animation a démarré antérieurement à 2019
- s'applique exclusivement sur le territoire de délégation des aides à la pierre du Conseil départemental.

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