



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

Programme d'actions de l'habitat privé

Avenant n°10

**Applicable pour les dossiers déposés
auprès des services de l'ANAH
à partir du 1^{er} avril 2016**

Validé par la CLAH du 29 mars 2016

Arrêté du Président de Morlaix Communauté en date du 8 avril 2016,
rendu exécutoire par le Préfet le

SOMMAIRE

INTRODUCTION

A/ LA STRATEGIE D'INTERVENTION

- 1) La combinaison des deux OPAH

B/ LES MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE DU PROGRAMME D' ACTIONS

- 1) Les principes généraux d'attribution des subventions
 - 1.1 Les modalités d'intervention
- 2) Les modalités dérogatoires d'attribution des aides de l'ANAH
 - 2.1 Les règles de modulation des taux et plafonds de travaux
 - 2.2 L'adaptation de la liste des travaux et équipements
- 3) La définition des loyers maîtrisés sur le territoire de Morlaix Communauté

C/ LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROGRAMME D' ACTIONS EN 2016

- 1) De nouvelles modulations pour les aides de l'ANAH
- 2) Actualisation de la liste d'immeubles concernés par l'OPAH Copropriétés
- 3) Les aides complémentaires à celles de l'ANAH
 - 3.1 Les aides complémentaires de Morlaix Communauté
 - 3.2 Les aides complémentaires de la Ville de Morlaix
- 4) La politique de contrôle des subventions
- 5) Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre
- 6) Les modalités de fonctionnement de la commission locale

ANNEXES

Annexe 1 - Tableaux des aides OPAH Durable et Solidaire (PO et PB)

Annexe 2 - Tableau des aides OPAH Copropriétés

Annexe 3 - Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants

Annexe 4 - Loyers maîtrisés : application du loyer dérogatoire

Annexe 5 - Loyers accessoires dans le parc locatif privé

Annexe 6 - OPAH copropriétés : liste des copropriétés

INTRODUCTION

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

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

- **L'OPAH DURABLE ET SOLIDAIRE**, sur l'ensemble du territoire communautaire.
- **L'OPAH COPROPRIÉTÉS**, sur le centre urbain de Morlaix Communauté.
- **LE DISPOSITIF D'AIDE A L'ACCESSION SOCIALE** dans le parc privé (sur le centre urbain et les centres-bourgs) complète l'action des OPAH. Cette action, qui s'accompagne d'un appui technique et juridique prodigué par des spécialistes, sécurise le parcours résidentiel de ménages venus s'installer dans le territoire communautaire et souhaitant s'y ancrer.

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

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

Chaque EPCI faisant l'objet d'une délégation de compétence et auquel la gestion des aides a été confiée par l'ANAH doit établir son propre programme d'actions qui définit les modalités d'intervention de l'ANAH et de la communauté d'agglomération après la signature des conventions d'opérations.

Le présent avenant (avenant n°10) au programme d'actions territorial tient compte des résultats obtenus et des nouvelles dotations ANAH attribuées à Morlaix Communauté. Il modifie ainsi le précédent programme d'actions pour les subventions accordées aux propriétaires occupants et bailleurs en application du programme d'actions du PLH 2014-2019 et complète la liste des immeubles concernés par l'OPAH Copropriétés. Il fixe également le montant des loyers maîtrisés applicables aux propriétaires bailleurs dans le cadre du conventionnement.

A/ LA STRATEGIE D'INTERVENTION

La combinaison des deux OPAH :

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

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

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

- **L'OPAH COPROPRIÉTÉS** (sur le centre urbain de Morlaix Communauté) permet d'accompagner et d'encadrer la requalification des copropriétés dégradées en engageant la réhabilitation des parties communes et des éléments de sécurité de ces immeubles. 52 copropriétés ont été identifiées dans la nouvelle convention d'OPAH. Cette liste d'immeubles est mise à jour annuellement.

Engagées le 10 juin 2014 pour une durée de 5 ans, ces deux opérations s'achèveront le 9 juin 2019.

B/ —LES MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT PRIVÉ

1) Les principes généraux d'attribution des subventions

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

Ainsi, sur ces critères, la CLAH pourra, à titre exceptionnel, appliquer une minoration des taux affichés, qui correspondent à des taux maximum.

1.1 Les priorités d'intervention

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Les règles de modulation des taux et plafonds de travaux

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

Par dérogation au principe général selon lequel les travaux entrepris par les propriétaires sont examinés dans le cadre d'un projet global, des exceptions pourront être autorisées, pour des travaux partiels, selon la situation économique et sociale des demandeurs qui sera appréciée, au besoin, par la CLAH.

2.2 L'adaptation de la liste des travaux et équipements

La liste des travaux est adaptable, cependant les travaux d'embellissement, de petit entretien ou de construction neuve demeurent non éligibles.

Morlaix Communauté décide d'accepter le financement des travaux et équipements suivants :

→ **Au titre des parties communes (copropriétés et mono-propriétés) :**

- Tous types de revêtements de sols ne relevant pas de travaux somptuaires,
- En pathologie lourde, la rénovation intérieure et les finitions courantes (peintures, papiers peints, revêtements de sols), ne relevant pas de travaux somptuaires,
- En OPAH Copropriétés dégradées, les travaux votés dans le cadre du plan de patrimoine concourant à la requalification globale et pérenne de l'immeuble,
- Les ravalements qui viendront terminer une opération globale de requalification de l'immeuble.

¹ Décret n°2005-416 du 3 mai 2005

→ Au titre des logements :

- Dans le cadre d'une rénovation globale du logement, tous types de revêtement de sol : parquets flottants, carrelages (avec pose obligatoire d'une nappe spéciale sur plancher bois), sols souples, vitrification de parquets, ne relevant pas de travaux somptuaires.
- L'installation de volets motorisés pour des propriétaires occupants de plus de 60 ans

→ Autres modalités dérogatoires :

- Par dérogation au principe général selon lequel les travaux entrepris par les propriétaires sont examinés dans le cadre d'un projet global, des exceptions pourront être autorisées, pour des travaux partiels, selon la situation économique et sociale des demandeurs qui sera appréciée, au besoin, par la CLAH.

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

Les loyers maîtrisés s'appliquant sur le territoire de délégation de Morlaix Communauté sont précisés dans un tableau figurant en annexe 4 du présent document. Cette grille tient compte des valeurs des loyers maximaux autorisés par la circulaire annuelle du Ministère du Logement et de la Ville, et de la tension du marché. Elle répond, notamment aux critères de dérogation visant les petits logements existants.

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

Le loyer conventionné social ou très social avec travaux :

Une analyse du marché locatif privé a été réalisée en février 2015 à partir d'une analyse de 214 annonces immobilières (sans double compte) des sites internet du Télégramme, Ouest France et du Bon coin et d'un échange avec les professionnels de l'immobilier intervenant sur le territoire communautaire afin de donner un caractère plus dynamique à la réflexion et de prendre en compte les évolutions en cours.

Les loyers moyens du marché ont été retranscrits par type et par taille de logement dans le tableau de l'annexe 4.

Cette étude a conduit à déterminer qu'un écart de plus de 30% existait entre le loyer moyen sur le territoire de Morlaix Communauté et le loyer conventionné de base pour les logements de type Studio à T3.

Un loyer dérogatoire peut donc être institué sur le territoire de Morlaix Communauté pour ce type de logements.

Morlaix Communauté a décidé d'appliquer un loyer dérogatoire sur l'ensemble de son territoire (cf tableau en annexe 4).

4) La politique de contrôle des subventions

Se reporter à la charte de contrôle de l'ANAH.

5) Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre

Afin de suivre l'état d'avancement de l'opération, de l'évaluer et éventuellement de la réorienter si nécessaire, Morlaix Communauté produit et présente au Comité technique et au Comité de pilotage des OPAH un certain nombre de rapports d'étapes.

Ces rapports alimenteront le bilan annuel d'activité de la CLAH. Ce bilan doit permettre de décrire l'avancement de cette opération et identifier tous les problèmes éventuellement rencontrés. Cette

présentation s'appuiera sur des tableaux qui comprendront en particulier les éléments suivants :

- Un bilan technique portant sur :
 - les logements et le type d'occupation avant travaux (type, surface, vacant, locaux transformés en logement, la localisation par commune et quartier de l'opération, avec une visualisation graphique),
 - le montant et la nature des travaux (mise aux normes, amélioration, création, économies d'énergie, ravalements, etc.) et les subventions obtenues,
 - un bilan de type social (type et catégorie de demandeurs, bailleurs, propriétaires occupants, locataires, ayant envisagé ou engagé des travaux, analyse des loyers proposés avant et après travaux, changements de propriétaires ou d'occupants après travaux..).
- L'impact économique et social du dispositif,
- Une comparaison entre les objectifs globaux et les besoins recensés et les réalisations constatées,
- Le suivi des enveloppes budgétaires annuelles et pluriannuelles pour le budget de l' A.N.A.H. délégué comme pour le budget propre à Morlaix Communauté,
- Les problèmes éventuels rencontrés et les solutions proposées.

6) Les modalités de fonctionnement de la commission locale

La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) est présidée par le représentant de Morlaix communauté. Celui-ci prend ses décisions après avis des membres de la commission. Les dossiers de demande de subvention continuent à être déposés à la délégation de l'ANAH, 3, square Marc Sangnier à Brest.

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

C/ LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROGRAMME D'ACTIONS DE L'HABITAT PRIVÉ DE MORLAIX COMMUNAUTÉ EN 2016

Par cet avenant, Morlaix Communauté modifie son programme d'actions de l'habitat privé pour les subventions accordées aux propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre de l'OPAH Durable et Solidaire et complète la liste des immeubles concernés par l'OPAH Copropriétés. Il fixe également le montant des loyers maîtrisés applicables aux propriétaires bailleurs dans le cadre du conventionnement.

Les annexes suivantes sont modifiées :

- Annexe 1 - Tableaux des aides OPAH Durable et Solidaire (PO)
- Annexe 3 – Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants
- Annexe 6 – Liste des immeubles concernés par l'OPAH Copropriétés

Les annexes suivantes sont rappelées pour mémoire :

- Annexe 2 - Tableau des aides OPAH Copropriétés
- Annexe 4 - Loyers maîtrisés : application du loyer dérogatoire
- Annexe 5 – Loyers accessoires dans le parc locatif privé

Il s'agit d'adapter les critères de recevabilité et les taux de subventions au regard des objectifs prioritaires de l'ANAH (Programme « Habiter Mieux », logements indignes, copropriétés dégradées) et des dotations déléguées à Morlaix Communauté pour l'année 2016.

1) De nouvelles modulations pour les aides ANAH

Le programme d'actions de l'habitat privé de Morlaix Communauté définit en 2016 de nouvelles modulations pour les aides de l'ANAH en direction des propriétaires occupants :

- il augmente de 10 % (de 30 % à 40% maximum) l'aide ANAH aux projets de travaux pour l'autonomie des personnes « prioritaires ».
- il augmente de 10 % (de 30 % à 40% maximum) l'aide aux projets de travaux de lutte contre la précarité énergétique, pour les ménages aux ressources « prioritaires ».
- Il modifie la prime ASE du programme « Habiter mieux » (d'une prime forfaitaire de 2 000 € à une prime de 10 % du montant total des travaux HT plafonné à 20 000€) pour les ménages aux ressources très modestes et prioritaires.
- Il réduit la prime ASE du programme « Habiter mieux » (d'une prime forfaitaire de 1 600 € à 1 500€) pour les propriétaires bailleurs.
- Il instaure une aide de 15 % pour les travaux de lutte contre la précarité énergétique sur les parties privatives des copropriétés pour les ménages aux ressources modestes.
- Les aides au conventionnement de Morlaix Communauté sont cumulables avec la nouvelle prime de l'ANAH de 1 000€ pour les propriétaires s'engageant à confier leur logement conventionné à une structure d'**intermédiation locative** ou une Agence immobilière sociale (AIS) pour une durée d'au moins 3 ans.

A propos des aides de l'ANAH en faveur des ménages aux ressources « prioritaires » :

Compte tenu des crédits disponibles et de la nécessité de financer en priorité les ménages disposant de ressources très modestes (circulaire ANAH C 2014-02 du 9 juillet 2014), il est décidé de conserver un plafond de ressources "prioritaires", équivalent à la moitié du plafond de ressources "modestes", institué par l'avenant n°9.

Les dossiers de propriétaires occupants sous ces plafonds de ressources "prioritaires" seront traités de manière prioritaire.

Ces plafonds sont indiqués en Annexe 3.

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 en annexe et les plafonds "prioritaires" seront ajustés de manière à équivaloir à la moitié des plafonds "modestes" actualisés, en arrondissant à l'euro supérieur.

2) Actualisation de la liste d'immeubles concernés par l'OPAH Copropriétés :

La liste des immeubles concernés par l'OPAH Copropriétés est mise à jour annuellement : 2 copropriétés ont ainsi été ajoutées dans le programme d'actions 2016, compte tenu de l'état de dégradation des immeubles.

3) Les aides complémentaires à celles de l'ANAH

3.1 Les aides complémentaires de Morlaix Communauté

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

- *Aide communautaire portant sur la lutte contre l'insalubrité et travaux lourds (propriétaires bailleurs) : 10 % de la dépense HT subventionnée ANAH, aide plafonnée à 2000€ par logement.*

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

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

Il s'agit d'une aide aux projets de « conventionnement sans travaux » et aux projets de petites améliorations devenues non subventionnables à la suite de la réforme des aides de l'ANAH. Pour les logements atteignant au moins la classe énergie E du diagnostic énergie, une prime forfaitaire de 1 000 € est proposée en complément du dispositif fiscal lié au « conventionnement sans travaux ». Le dispositif fiscal « conventionnement sans travaux » permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une déduction forfaitaire de 60 % des revenus fonciers des logements conventionnés. La prime permet de conserver une politique volontariste de conventionnement des logements qui demandent peu ou pas de travaux. Elle définit aussi une éco-conditionnalité pour ces nouveaux logements conventionnés sur le territoire de Morlaix communauté. La prime ne pourra être accordée qu'une seule fois par logement conventionné.

3.2 Les aides complémentaires de la Ville de Morlaix

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

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

Les aides individuelles précédemment apportées par la Ville de Morlaix pour travaux sur parties privatives en copropriétés dégradées (si logements conventionnés et sortie d'insalubrité) sont supprimées et relèvent désormais de l'OPAH Durable et Solidaire.

ANNEXES

Annexe 1 - Tableaux des aides (PO et PB)

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

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

1/ PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Subventions ANAH								Habiter Mieux (ASE)	Aides de Morlaix communauté	Aides complémentaires du Conseil Départemental
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Ressources « prioritaires »		Ressources Très modestes		Ressources modestes					
	Occupé	Vacant	Occupé	Vacant	Occupé	Vacant				
TRAVAUX LOURDS de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé Plafond de travaux occupé : 50 000€ HT Plafond de travaux vacant : 20 000€ HT	55 %	35 %	55 %	35 %	35%	0%	Pour les PO très modestes et prioritaires : 10 % du montant total des travaux HT plafonné à 20 000€ Si gain énergétique de 25 % + 500€ de Morlaix Communauté	Logement occupé par un ménage à ressources modestes ou très modestes : 10% plafonné à 3 000€ si recours à un maître d'œuvre Mission de M.O complète par M.O professionnel	35% (HT) si RSA socle avec contrat d'insertion logement Aide de 5 000 € maximum	
PROJET DE TRAVAUX D'AMELIORATION Plafond de travaux 20 000€ HT	Occupé	Vacant	Occupé	Vacant	Occupé	Vacant				5% plafonné à 700€ pour les occupants de plus de 75 ans
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de petite LHI)	50 %	35 %	50 %	35 %	35%	0%				
Travaux pour l'autonomie de la personne	40%		30 %		15 %					
Travaux de lutte contre la précarité énergétique (Habiter Mieux)	40%		20 %		15% ⁽²⁾ <small>en copropriété</small>					
Autres situations ⁽¹⁾	30%		30%		20%					

(1) Situations sociales exceptionnelles, travaux sous injonction de mises en conformité des installations d'assainissement non collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un financement de l'Agence de l'Eau ou de la collectivité locale, travaux en parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire, dans le cas de copropriété en difficulté.

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

Plafonnement des subventions attribuées aux propriétaires occupants bénéficiant de l'ASE (prime FART / « habiter mieux ») :

Pour chaque dossier propriétaire occupant bénéficiant de l'ASE, il sera appliqué si nécessaire une réduction à l'engagement visant à plafonner le total des subventions publiques délivrées (subventions ANAH + ASE + aides de Morlaix Communauté et du Conseil Départemental du Finistère) à **85 % du coût global d'opération TTC pour les propriétaires occupants très modestes et prioritaires**, et **65 % du coût global d'opération TTC pour les propriétaires occupants modestes qui bénéficient d'aides** (en copropriété dégradée ou très dégradée)

2/ PROPRIETAIRES BAILLEURS

Subventions ANAH ⁽¹⁾				Habiter Mieux (ASE)	Aides complémentaires du Conseil Départemental	Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide		Obligation de production de LCTS	
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximum de subvention				Majoration Développement Durable ⁽²⁾	Conventionnement		Eco-conditionnalité
		Logement < 60 m ²	Logement 60 m ² et +						
TRAVAUX LOURDS de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé Logement vacant Logement occupé	1 000€ HT/ m² dans la limite de 80 000 € par logement	30 % 30 %	25 % 30 %	10%	1500€ Si gain énergétique minimum de 35 %	9 ans	Niveau de performance exigé (sauf cas des travaux en parties communes) après travaux : étiquette « D » en principe et « E » dans certaines situations avec dérogation exceptionnelle possible dans certains cas (LHI, autonomie, RSD/décence) dans l'intérêt de l'occupant des lieux, à justifier impérativement)	Au vu du projet, la CLAH peut imposer le conventionnement très social pour les logements subventionnés (en partie ou en totalité)	
PROJETS DE TRAVAUX D'AMELIORATION	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	30%	25%						
	Travaux pour l'autonomie de la personne	30%	20%						
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	750€ HT/m ² ou 937€ HT/m ² pour des logements de moins de 60 m ² dans la limite de 60 000 € par logement	20%						15%
	A la suite d'une procédure RSD ou un contrôle décence								
	Transformation d'usage								
Travaux d'amélioration des performances énergétiques (Gain énergétique > à 35 %)									

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

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

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

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

Annexe 2 - Tableau des aides OPAH Copropriétés

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

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

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

Annexe 3 – Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants

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

Nombre de personnes Composant le ménage	Ménages aux ressources « prioritaires » (programme « Habiter Mieux »)	ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources Modestes
1	9 171	14 308	18 342
2	13 413	20 925	26 826
3	16 131	25 166	32 260
4	18 845	29 400	37 690
5	21 571	33 652	43 141
Par personne supplémentaire	+ 2 718	+ 4 241	+ 5 434

Plafonds en vigueur au 1^{er} janvier 2016

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

Annexe 4 - Loyers maîtrisés : application du loyer dérogatoire

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

Tableau récapitulatif des loyers maîtrisés applicable au 1^{er} janvier 2016

Critères à prendre en compte pour la détermination du loyer maximum applicable :

- 1^{er} critère : la surface du logement
- 2^{ème} critère : le type de logement.

Surface habitable dite fiscale	12 à 40 m ²	40 à 65 m ²	65 à 90 m ²	90 m ² et plus
Type de logement	St/T1	T2	T3/4	T5 et +
LOYER DE MARCHÉ Loyer en €/m ²	11,10	8,30	6,60	6
ANAH SOCIAL DEROGATOIRE Loyer en €/m ²	6,33	6,07		
ANAH SOCIAL Loyer en €/m ²			5,36	4,55
ANAH TRES SOCIAL DEROGATOIRE Loyer en €/m ²	5,70	5,14		
ANAH TRES SOCIAL Loyer en €/m ²			5,05	3,85

Définition de la surface habitable dite fiscale :

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

Définition de la surface habitable :

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

Les annexes, retenues pour la moitié de leur surface dans la limite de 8 m², doivent être à l'usage exclusif de l'occupant du logement et faire au moins 1.80 m de haut. Il s'agit des caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs et celliers extérieurs au logement, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias, vérandas. Les terrasses ne sont considérées comme annexes que si elles sont accessibles en étages ou aménagées sur ouvrage enterré ou semi-enterré ; dans tous les cas, leur superficie n'est prise en compte que pour 9 m² maximum.

Annexe 5 - Loyers accessoires dans le parc locatif privé

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

Valeur au 01/01/2015

	<u>Loyer conventionné</u>
Garage individuel fermé Zone C	27 €
Parking couvert Zone C	18 €
Parking aérien non couvert Zone C	9 €
Jardins Zone C 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 22 €/mois

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

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

« Le loyer total (loyer principal + loyer accessoire) ne peut pas excéder le loyer plafond fixé par la convention dès lors que la dépendance fait partie de la consistance du logement (par exemple, le garage en sous-sol ou le jardin sur lequel est construite la maison) et ne peut être louée à un tiers sans porter atteinte à la jouissance du locataire. Dans les autres cas, seul le loyer principal du logement devra respecter le loyer plafond de la convention. Toutefois, des plafonds maximum peuvent être fixés localement pour les loyers des dépendances. »

Annexe 6 – Liste des immeubles concernés par l'O.P.A.H. Copropriétés

	Adresse	Commune
5 à 17	Rampe St Augustin	Morlaix
7	Grand Rue	Morlaix
12	Grand Rue	Morlaix
13	Grand Rue	Morlaix
23	Grand Rue	Morlaix
30	Grand Rue	Morlaix
32	Grand Rue	Morlaix
10	Place Cornic	Morlaix
8	Place De Gaulle	Morlaix
27	Place De Gaulle	Morlaix
30	Place De Gaulle	Morlaix
31	Place De Gaulle	Morlaix
11	Place des Otages	Morlaix
6	Place E Souvestre	Morlaix
72	Route de Callac	Morlaix
14	Rue Armand Rousseau	Morlaix
9	Rue Carnot	Morlaix
3	Rue de Brest	Morlaix
24	Rue de Brest	Morlaix
58-58bis	Rue de Brest	Morlaix
100	Rue de Brest	Morlaix
43	Rue de Bréhat	Morlaix
7	Rue de la Vierge Noire	Morlaix
2	Rue de Paris	Morlaix
10 et 12	Rue de Paris	Morlaix
14	Rue de Paris	Morlaix
24	Rue de Paris	Morlaix
37	Rue de Paris	Morlaix
44	Rue de Paris	Morlaix
46	Rue de Paris	Morlaix
48	Rue de Paris	Morlaix
7	Rue des Brebis	Morlaix
52	Rue des Brebis	Morlaix
3,5,7	Rue des Vieilles Murailles	Morlaix
12	Rue du Docteur Prouff	Morlaix
22	Rue du Docteur Prouff	Morlaix
34	Rue du Docteur Prouff	Morlaix
6	Rue Gambetta	Morlaix
8	Rue Gambetta	Morlaix
9	Rue Gambetta	Morlaix
57	Rue Gambetta	Morlaix
68	Rue Gambetta	Morlaix
95	Rue Gambetta	Morlaix
96	Rue Gambetta	Morlaix
1 à 13	Rue Kersaint Gilly	Morlaix
25	Rue Longue	Morlaix
18	Rue Villeneuve	Morlaix
39	Rue Villeneuve	Morlaix
44	Rue Villeneuve	Morlaix
46	Rue Villeneuve	Morlaix
61	Rue Villeneuve	Morlaix
67	Rue Villeneuve	Morlaix
46	Voie d'accès au Port	Morlaix
4	Rue de l'Hospice	Morlaix
14	Rue des Vignes	Morlaix
9	Rue au Fil	Morlaix
1	Rue de Ploujean	Morlaix

