



**Département du Finistère**

**Délégation de compétence du logement**

**Programme d'actions**

**de l'Habitat privé**

**Année 2016**

Présenté à la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat du **29 mars 2016**

Publié le 22 avril **2016**

Applicable aux dossiers déposés à compter du 23 avril**2016**

---

## Introduction

Au titre des politiques locales de l'habitat, le Conseil départemental du Finistère contribue depuis de nombreuses années au développement de l'offre nouvelle de logements publics et privés. Il complète les financements de l'État accordés pour financer la production de l'offre sociale et très sociale du parc locatif public et la rénovation du parc privé.

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. Au vu du bilan qui en a été tiré, une nouvelle convention a été signée pour 6 ans le 9 mars 2012.

Dans ce cadre, le Conseil départemental entend poursuivre son action avec les priorités qu'il a définies en matière de politique départementale dans son cadre stratégique adopté le 5 juillet 2010. Permettre aux finistériens de « se loger » est un objectif prioritaire de ce cadre stratégique qui se décline en quatre objectifs opérationnels : « mieux connaître les besoins et l'offre en logement sur les territoires », « développer une politique de logement adaptée aux différents publics et territoires », « mieux prendre en compte l'impact de l'habitat sur l'environnement », « intégrer la mixité sociale et générationnelle dans la politique du logement ».

Enfin, le Plan départemental de l'habitat 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 cadre stratégique du Conseil départemental, du PDALHPD, du PDH, des PLH, et de la connaissance du marché local.

▪ *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.*

• *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 2016 prennent en compte les priorités de l'ANAH fixées par la circulaire de programmation de la directrice générale du 5 février 2016 et s'articulent avec les enjeux locaux. Elles se déclinent ainsi :

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

➤ la lutte contre **la précarité énergétique** dans le cadre du programme « habiter mieux » et du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) avec **l'amélioration énergétique** des logements des **propriétaires bailleurs** et des **propriétaires occupants, ceux à ressources très modestes étant prioritaires par rapport à ceux aux ressources modestes**

➤ **l'adaptation à la perte d'autonomie** des logements d'occupants âgés ou handicapés répondant aux critères d'éligibilité de l'ANAH

➤ la production d'un parc social à vocation sociale via **l'aide aux propriétaires bailleurs**

➤ **les dossiers « autres travaux » à titre exceptionnel et marginal sur avis favorable de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH), notamment** pour les travaux à réaliser par les ménages aux ressources très modestes faisant l'objet d'une 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 ou de la collectivité locale.

## 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.

L'année 2015 a été marquée par :

- un démarrage avec un stock de 796 dossiers en attente déposés en 2014, soit l'équivalent d'une année pour un budget inférieur;
- le financement par le Conseil départemental de 290 dossiers énergie en attente pour un montant de 1 994 524 €, dans l'objectif de revenir à un stock gérable ;
- un nombre de dossiers aidés par l'ANAH et le FART inférieur à 2014 avec une baisse sensible des dossiers énergie aidés tandis que le nombre de logements « adaptation » aidés progresse très sensiblement.

	2008*	2009	2010	2011	2012*	2013	2014	2015
<b>LOGEMENTS AIDES</b>	<b>1 342</b>	<b>1445</b>	<b>1303</b>	<b>991</b>	<b>560</b>	<b>790</b>	<b>1114</b>	<b>984</b>
<b>-Bailleurs</b>	<b>104</b>	<b>95</b>	<b>82</b>	<b>22</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>12</b>
logements indignes	15	17	9	4	0		7	0
logements très dégradés		32	35	6	5	3	3	6
logements moyennement dégradés								3
énergie								3
<b>- Occupants</b>	<b>1 238</b>	<b>1350</b>	<b>1221</b>	<b>969</b>	<b>551</b>	<b>786</b>	<b>1098</b>	<b>972</b>
adaptation				158	194	251	283	432
énergie				113	220	496	840	493
habitat indigne	8	4	16	7	9	24	24	26
habitat très dégradé	nr	38	34	16	15	13	15	5
<b>CREDITS ANAH ENGAGES</b>	<b>4 852 237€</b>	<b>4 990 461€</b>	<b>3 784 646€</b>	<b>2 183 457€</b>	<b>2 382 391€</b>	<b>4 450 161€</b>	<b>5 662 646€</b>	<b>5 186 658€</b>
<b>CREDITS FART ENGAGES</b>				<b>197 630€</b>	<b>483 393€</b>	<b>1 941 450€</b>	<b>3 107 903€</b>	<b>1 637 372€</b>

\* Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, Morlaix communauté a pris la délégation des aides à la pierre

\* Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, Quimper communauté a pris la délégation des aides à la pierre

### **III – LE CADRE POUR 2016**

#### **III - 1 Les évolutions du cadre d'intervention**

Afin de répondre aux priorités de l'année 2016 dans le cadre des moyens délégués, le programme d'action est revu sur les points suivants :

- Budget ;
- Objectifs ;
- Critères pour l'instruction des dossiers ;
- Taux d'aide à l'ingénierie ;
- Loyers ;
- Financements complémentaires du Conseil départemental.

#### **III - 2 Le budget 2016**

Suite à l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 25 février 2016 l'enveloppe prévisionnelle des droits à engagement de l'ANAH validée par le Préfet de Région s'élève à **5 631 385 €** pour 2016, soit **5 341 981 € en faveur des propriétaires** et **289 404 € pour l'ingénierie**.

Le conseil départemental se voit également déléguer une enveloppe de **1 325 827 €** du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) destinée à abonder les aides de l'ANAH aux propriétaires et à l'ingénierie dans le cadre du programme « habiter mieux ».

### III - 3 Les objectifs du Conseil départemental pour 2016

#### III – 3-1 Les objectifs globaux 2016

Les objectifs donnés au Conseil départemental sont les suivants:

Type de priorité	Nombre de logements
<b>PROPRIETAIRES BAILLEURS</b>	<b>33</b>
Habitat indigne, très dégradé, moyennement dégradés, travaux énergétiques	33
<b>PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b>	<b>860</b>
Habitat indigne, très dégradé	30
Autonomie, handicap	245
Travaux énergétiques	585
<b>HABITER MIEUX (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs)</b>	<b>663</b>
<b>TOTAL</b>	<b>893</b>

#### III – 3-2 Les objectifs par OPAH et PIG actifs au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Objectifs 2016	Bailleurs	Occupants	dont « habiter mieux »
• OPAH Communauté de communes du Pays de Landerneau (février 2012 - février 2017)	7	93	20
• OPAH Syndicat mixte du Centre Finistère (septembre 2011 - septembre 2016)	7	100	60
• OPAH Communautés de communes du Pays de Concarneau Cornouaille (janvier 2016 - décembre 2020)	7	88	56
• OPAH Communautés de communes du Pays de Quimperlé (janvier 2015 – décembre 2019)	8	155	110
• OPAH Communauté de communes du Pays de Douarnenez (février 2013 - février 2018)	7	72	50
• OPAH Communauté de communes du Pays de Châteaulin et du Porzay ((janvier 2016 - décembre 2020)	2	32	23
• OPAH des Communautés de communes du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud (avril 2016 – avril 2021)	8	103	66
• PIG Communautés de communes des Pays d'Iroise, de Plabennec et des Abers, de Lesneven Côte des Légendes (janvier 2014 – décembre 2018)	8	176	90
• PIG du Pays Glazik (juillet 2011 - juillet 2016)	5	35	20
• PIG des îles du Ponant-Molène, Ouessant, Sein- (novembre 2012-novembre 2017)	2	26	22
<b>Total des objectifs OPAH PIG</b>	<b>61</b>	<b>880</b>	<b>517</b>

### III – 3-3 Les objectifs des protocoles territoriaux.

	Objectifs “habiter mieux”
Syndicat mixte pour le SCOT et le PHL du Léon	60
Communauté de communes de la Presqu’île de Crozon	7

### 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.

Au moment de la rédaction du présent programme d’actions il y a lieu de signaler concernant l’année 2016:

- une OPAH en projet qui couvrira les territoires des communautés de communes du Centre-Finistère
- une OPAH en projet pour un dispositif à l’échelle du Syndicat mixte du Léon (communautés de communes du Pays de Landivisiau, du Pays Léonard, de la Baie du Kernic).

#### Orientations pour les nouveaux dispositifs à venir :

Les dispositifs à venir intégreront un volet traitement de la précarité énergétique et un volet traitement de l’habitat indigne, en cohérence avec les orientations de l’ANAH, le programme « habiter mieux » et avec les politiques du Conseil départemental sur ces thèmes.

**La lutte contre l’habitat indigne** s’inscrit dans l’organisation mise en place à l’échelle du Finistère à partir du **pôle départemental de lutte contre l’habitat indigne créé le 11 mars 2011** dont le rôle est d’impulser et de créer une synergie entre les acteurs impliqués. Elle s’appuie sur l’organisation mise en place par le Conseil départemental à l’échelle de son territoire de délégation, pour favoriser le repérage et le traitement des situations, notamment en s’appuyant sur les volets habitat indigne des OPAH et PIG et la mobilisation des aides de l’ANAH.

- Ainsi les volets habitat indigne des OPAH et PIG doivent prévoir et décrire les modalités de traitement des situations d’habitat indigne et de précarité énergétique 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....
- de son côté, le Conseil départemental s’appuie sur la ressource dont il dispose sur les thèmes de l’énergie et de l’habitat indigne et développe des liens entre le domaine de l’amélioration de l’habitat et ceux du social et de l’énergie.

## 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 montant de la subvention accordée ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques à plus de 80% de l'opération TTC.

Deux exceptions sont admises toutefois, pour lesquelles le montant des aides publiques pourra représenter 100% de l'opération TTC:

- .les logements indignes ou très dégradés de propriétaires occupants aux ressources très modestes
- .les logements de propriétaires occupants ayant des ressources équivalentes au RSA socle, quel que soit le type d'aide sollicitée.

### 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 des secteurs en OPAH, FIG.**

↪ 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.

↪ 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 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
- ☞ 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 doivent être impérativement examinées en CLAH.

## 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** (sauf héritage ou donation).

**Une exception** est toutefois admise **après avis de CLAH** pour les acquisitions inférieures à 2 ans, 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 :

- ☞ dans les territoires à OPAH PIG où la coopération entre l'opérateur chargé du suivi-animation et l'organisme réalisant l'accompagnement et l'encadrement en auto-réhabilitation est organisée, conformément à la délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 7 octobre 2014 ;

**Au moment de la validation du présent programme d'actions, les OPAH PIG qui répondent à cette condition sont les suivants:**

- . Quimperlé communauté,
- . Concarneau Cornouaille Agglomération,
- . Châteaulin Porzay,
- . Haut Pays Bigouden et Pays Bigouden Sud.

- ☞ à l'échelle d'EPCI en diffus dès lors qu'un accord global formalisant un soutien de l'EPCI à l'organisme a été passé

## 8- Problématique handicap, personnes âgées

La réglementation nationale de l'ANAH s'applique :

☞ Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes âgées de **plus de 60 ans**, en cas d'impossibilité de faire réaliser l'évaluation de la perte d'autonomie en GIR par un organisme de gestion des régimes obligatoires de sécurité sociale ou par le Conseil départemental, cette évaluation peut être effectuée par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic autonomie ;

☞ Pour les propriétaires de **moins de 60 ans** ne pouvant justifier d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, il n'est pas apporté d'aide à la **motorisation de volets**, (considérée comme un élément de confort).

## 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 ;

Les projets d'envergure pour lesquels le montant projeté des travaux se situe entre **400 000€ H.T.et 750 000€ H.T. seront traités de façon similaire aux O.I.R** en raison des sommes en jeu, afin de s'assurer du bon usage des fonds publics et parce que ces opérations doivent être conçues comme des opérations exemplaires, notamment au regard du **développement durable**. Ainsi, elles devront comporter systématiquement des contreparties spécifiées dans une **convention** (montant de la subvention attribuée, niveau des loyers, durée du conventionnement, qualité technique et architecturale du projet, prise en compte d'impératifs de développement durable, adaptation des logements au handicap, éventuelles garanties financières,...).

- **Un travail le plus en amont possible** avec les propriétaires sera recherché sur ces dossiers.
- La décision d'attribution de la subvention sera prise après avis de la CLAH portant sur l'intérêt de l'opération et sur le projet de convention.

## 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

1- Les projets de propriétaires bailleurs, dont la consommation énergétique par logement après travaux est **supérieure à 180kwh/m<sup>2</sup>/an ne sont pas éligibles**. Par dérogation, ce seuil est porté à **230kwh/m<sup>2</sup>/an** lorsqu'un système tout électrique est installé et que le propriétaire apporte la preuve que son choix découle des cas suivants :

- . absence de réseau de gaz à proximité immédiate du logement ;
- . absence de réseau de chaleur à proximité immédiate du logement ;
- . projet réalisé dans une copropriété non raccordée au gaz ou au réseau de chaleur ;
- . logement dépourvu de toute installation de chauffage avant travaux ;
- . impossibilité technique liée au bâti, empêchant l'installation d'un système de chauffage et de production d'eau chaude de très haute qualité listé dans le présent programme d'action.

Lorsque le propriétaire fait le choix d'un système électrique et que son projet montre une consommation énergétique du logement **supérieure à 180kwh/m<sup>2</sup>/an**, il doit justifier par une **explication écrite jointe au dossier de demande de subvention** qu'il entre bien dans l'une des catégories ci-dessus.

2- Pour qu'un bailleur puisse bénéficier de l'aide de l'ANAH **aux travaux d'amélioration des performances énergétiques d'un logement peu ou pas dégradé** et 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 (hors système électrique)**

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

- 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.

**En cas d'impossibilité technique liée au bâti** empêchant l'installation d'un système de chauffage ou de production d'eau chaude figurant dans liste ci-dessus, une dérogation est possible à condition que l'impossibilité soit attestée par l'entrepreneur ou par le syndic de l'immeuble,.

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

### **- Dossiers de propriétaires occupants**

#### **Eligibilité des dossiers**

Pour qu'un propriétaire occupant puisse bénéficier d'une subvention de l'ANAH au titre des travaux énergie et des aides du programme « **habiter mieux** » (ASE, AMO), le projet doit remplir les conditions prévues dans le décret relatif au règlement du FART, notamment **apporter un gain énergétique de 25% au moins et avoir bénéficié d'un accompagnement approprié**.

#### **Chaudières financables**

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.

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. Elle n'interdit pas que des modalités particulières concernant les loyers intermédiaires puissent être prises dans des OPAH en cours de réalisation ou futures. 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 et au délégataire.

Le plan de contrôles annuels ainsi que le bilan du plan de contrôles 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 du département
- aux opérateurs
- aux équipes d'animation et de suivi des OPAH
- à l'ADIL
- aux Conseillers logements.

### **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 à la délégation de l'ANAH, 3, 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 depuis la prise de délégation en 2006.

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'action 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 PIG.

## 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 loyers	p.18
Annexe n°4	Loyers accessoires dans le département du Finistère	p.20
Annexe n°5	Tableau des modalités des subventions des pré-études et programmes	p.21
Annexe n°6	Les aides sur le budget propre du Conseil départemental	p 23

## Annexe 1

### Sélectivité des dossiers pour examen en CLAH

Les dossiers instruits, prêts à être validés, sont sélectionnés en fonction des priorités en appliquant les principes suivants (**à valider au cas par cas par le Président de la CLAH**):

**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

**Concernant l'autonomie**, domaine où les demandes peuvent excéder les moyens, la sélectivité des dossiers se fera selon les priorités suivantes :

- 1 - justificatif de handicap ou GIR de 1 à 4, ressources très modestes
- 2 - justificatif de handicap ou GIR de 1 à 4, ressources modestes
- 3 - autres dossiers autonomie

## 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
<p><b>TRAVAUX LOURDS de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé (ID &gt;= 0.,55)</b> (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)</p>	50 000€	50%  25%	<p>35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; aide plafonnée à</p> <p style="color: red;">-5 000€ si RSA socle et engagé dans une démarche d'insertion (cf. annexe 6)</p> <p>-3 000€ autres cas de logements indignes ou très dégradés</p>
<p><b>TRAVAUX D'AMELIORATION pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</b> (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</p> <p style="color: red;">-5 000€ si RSA socle et engagé dans une démarche d'insertion (cf. annexe 6)</p> <p>-3 000€ autres cas de logements indignes ou très dégradés</p>
<p><b>TRAVAUX D'AMELIORATION pour l'autonomie de la personne</b> (travaux d'adaptation ou d'accessibilité sur justificatifs)</p> <p>-Ressources très modestes</p> <p>-Ressources modestes</p>		50%  35%	<p>Si RSA socle et engagé dans une démarche d'insertion (cf. annexe 6)</p> <p>35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; aide plafonnée à 5 000€ par logement</p>
<p><b>TRAVAUX D'AMELIORATION Lutte contre la précarité énergétique (« habiter mieux » (amélioration énergétique &gt; à 25%))</b></p> <p style="color: green;">- Ressources très modestes</p> <p style="color: green;">-Ressources modestes</p>		50%  25%	<p style="color: red;">Si RSA socle et engagé dans une démarche d'insertion (cf. annexe 6) :</p> <p>35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; aide plafonnée à 5 000€ par logement</p>
<p><b>TRAVAUX D'AMELIORATION -autres travaux (conformément à la page 3 sur les priorités)</b></p> <p>- Ressources très modestes</p> <p>- Ressources modestes</p>		35%  20%	<p style="color: red;">Si RSA socle et engagé dans une démarche d'insertion (cf. annexe 6) :</p> <p>35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; aide plafonnée à 5 000€ par logement</p>

- Les travaux induits liés à des travaux prioritaires sont finançables.

- 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.

- Le montant de la subvention accordée ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques à plus de 80% de l'opération TTC (dossiers déposés à compter du 15 février 2014). Deux exceptions sont toutefois admises, pour lesquelles le montant des aides publiques pourra représenter 100% de l'opération TTC soit :

- . logements indignes ou très dégradés de propriétaires occupants à ressources très modestes ;
- .logements de propriétaires occupants ayant des ressources équivalentes au RSA socle, quel que soit le type d'aide sollicitée.



**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**

<b>PROPRIETAIRES BAILLEURS</b>	<b>Plafond Travaux H.T. Maxi</b>	<b>Taux Maxi</b>	<b>Conseil départemental Aides complémentaires</b>
<b>TRAVAUX LOURDS de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé (ID &gt;= 0.,55)</b>  (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.  <b>-si logement occupé</b>  <b>-si logement vacant</b>	1 000 €/m <sup>2</sup>  750 €/m <sup>2</sup> Dans la limite de 80m <sup>2</sup> par logement	35%  30%	10%/logt si OPAH, PIG limité à : . 4 500 € si loyer social . 5 500 € si loyer très social
<b>TRAVAUX D'AMELIORATION sécurité et salubrité de l'habitat</b>  (travaux de petite LHI : insalubrité-péril- sécurité des équipements communs- risque saturnin)  <b>-si logement occupé</b>  -si logement vacant		35%  30%	10%/logt si OPAH, PIG limité à : . 4 500 € si loyer social . 5 500 € si loyer très social
<b>TRAVAUX D'AMELIORATION Pour l'autonomie de la personne</b>  ((travaux d'adaptation ou d'accessibilité sur justificatifs)		35%	
<b>TRAVAUX D'AMELIORATION Pour réhabiliter un logement dégradé (0,35&lt;= ID&lt;0,55)</b>  (dégradation constatée sur grille)		25%	10%/logt si OPAH, PIG limité à : . 3 500 € si loyer social . 5 000 € si loyer très social
<b>TRAVAUX D'AMELIORATION Amélioration des performances énergétiques des logements</b>	750 €/m <sup>2</sup> Dans la limite de 80m <sup>2</sup> par logement  (soit au maximum 60 000 € par logement)	25%	
<b>TRAVAUX D'AMELIORATION Suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence</b>		25%	10%/logt si OPAH, PIG limité à : . 3 500 € si loyer social . 5 000 € si loyer très social
<b>TRAVAUX D'AMELIORATION Transformation d'usage</b>		25%	

- 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

- 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

#### Mise

**à jour en conformité avec la décision du conseil d'administration de l'ANAH du 6 décembre 2007 et la circulaire de la DGUHC du 28 décembre 2008**

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 8m<sup>2</sup> 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 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.

#### A) Les loyers en zone C

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.

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 m <sup>2</sup> 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 (en €/m <sup>2</sup> )	<b>10,94</b>	<b>9,95</b>	<b>8,20</b>	<b>7 09</b>
Loyer social (en €/m <sup>2</sup> )	5,40	5,40	5,40	5,40
Loyer très social (en €/m <sup>2</sup> )	5,21	5,21	5,21	5,21
Loyer dérogatoire	<b>Conditions</b> : défini par les collectivités dans les OPAH ou PIG en fonction du marché local des loyers l'écart entre loyer de marché et loyer social doit être au moins de 30%. <b>Montant</b> : au moins inférieur de 25% au loyer de marché ne peut dépasser les valeurs maximales ci-dessous Vise en particulier les logements de <u>moins de 65m<sup>2</sup></u> afin de tenir compte de leur cherté relative par rapport aux grands logements			
.social dérogatoire (en €/m <sup>2</sup> )	<b>6.39</b>			
.très social dérogatoire (en €/m <sup>2</sup> )	5.78			
Loyer intermédiaire	<b>Conditions</b> : défini par les collectivités dans les OPAH ou PIG en fonction du marché local des loyers, l'écart entre loyer de marché et loyer social devant être au moins de 30%. <b>Montant</b> : -au moins inférieur de 15% au loyer de marché  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° du I de l'article 2 <i>terdecies</i> D de l'annexe III du code général des impôts.			

## **B) Les loyers en zone B :**

Cette grille tient compte de la tension du marché et des valeurs des loyers maximaux. Elle répond, notamment, aux critères de dérogation visant les petits logements existants.

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.

<b>Surface utile en m<sup>2</sup></b>	<b>de 12 à 40 m<sup>2</sup></b>	<b>de 40 à 65 m<sup>2</sup></b>	<b>de 65 m<sup>2</sup> à 90 m<sup>2</sup></b>	<b>90 m<sup>2</sup> et +</b>
<b>Type de logement</b>	<b>T1 et T1 bis</b>	<b>T2</b>	<b>T3 et T4</b>	<b>T5 et +</b>
Loyer de marché (en €/m <sup>2</sup> )	<b>12,20</b>	<b>10,50</b>	<b>8,74</b>	<b>8,24</b>
Loyer social (en €/m <sup>2</sup> )	6,02	6,02	6,02	6,02
Loyer très social (en €/m <sup>2</sup> )	5,85	5,85	5,85	5,85
Loyer dérogatoire	<b>Condition</b> : défini par les collectivités <u>dans les OPAH ou PIG</u> en fonction du marché local des loyers l'écart entre loyer de marché et loyer social doit être au moins de 30% <b>Montant</b> : au moins inférieur de 25% au loyer de marché ne peut dépasser les valeurs maximales ci-dessous Vise en particulier les logements de <u>moins de 65m<sup>2</sup></u> afin de tenir compte de leur cherté relative par rapport aux grands logements			
.social dérogatoire(en €/m <sup>2</sup> )	<b>8,20</b>			
.très social dérogatoire (en €/m <sup>2</sup> )	6,99			
Loyer intermédiaire	<b>Condition</b> : défini par les collectivités dans les OPAH ou PIG en fonction du marché local des loyers l'écart entre loyer de marché et loyer social : au moins de 30%. <b>Montant</b> : -au moins inférieur de 15% au loyer de marché  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° du I de l'article 2 <i>terdecies</i> D de l'annexe III du code général des impôts.			

## 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 intermédiaire</u>	<u>Loyer conventionné</u>
<b>Garage individuel fermé</b> Zone B Zone C	49,91 € / mois 41,85 € / mois	33,00 € / mois 27,70 € / mois
<b>Parking couvert</b> Zone B Zone C	33,22 € / mois 27,90 € / mois	21,93 € / mois 18,47 € / mois
<b>Parking aérien non couvert</b> Zone B et C	14,06 € / mois	9,31 € / mois
<b>Jardins</b> Zone B et C De 50 à 100 m <sup>2</sup> De 101 à 300 m <sup>2</sup> Au-delà de 300 m <sup>2</sup>	3 % maxi du loyer principal / mois 6 % maxi du loyer principal / mois forfait maxi 31,54 €/mois	2 % maxi du loyer principal / mois 4 % maxi du loyer principal / mois Forfait maxi 20,87 €/mois

Les loyers accessoires seront revalorisés au 1<sup>er</sup> 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, OPAH RR, PIG	50%	200 000€ HT
copropriétés	50%	100 000€HT + 500€HT/ logement

#### 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	50%	250 000€ HT

Part variable en secteur programmé	
Type de prime	Montant
-Appui renforcé du propriétaire occupant -Appui renforcé du propriétaire bailleur	327 € par logement
-Prime « habiter mieux » du propriétaire occupant -Prime « habiter mieux » du propriétaire bailleur	417 € par logement
-Prime au développement du logement social dans le parc privé en secteur tendu	327 € par logement
-Prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire en secteur tendu	653 € par logement
-Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé (habitat indigne)	1 413 € par ménage

## Annexe 6

### Les dispositifs de financement propres du Conseil départemental

(Délibéré chaque année en première séance plénière)

#### 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** si les logements sont dans des communes couvertes par un P.I.G ou une O.P.A.H. Quatre types de plafonds sont distingués :

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

L'attribution de l'aide est conditionnée à une consommation énergétique du logement inférieure à 180kwh/m<sup>2</sup>/an après travaux et, par dérogation, à 230kwh/m<sup>2</sup>/an pour les systèmes « tout électrique ».

##### 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 est bénéficiaire du R.S.A socle et est engagé dans une démarche d'insertion**

*Justificatifs à produire pour justifier de l'engagement dans une démarche d'insertion:*

*.projet personnalisé d'accès à l'emploi (PPAE)*

*.ou contrat réciproque d'insertion sociale (CERIS)*

*.ou, pour les personnes n'ayant pas de contrat écrit, note d'un CDAS attestant de l'engagement dans une démarche d'insertion).*

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 :

.pour les logements situés dans les centres villes, centres bourgs ou les zones agglomérées dotées de commerces et services, sur avis favorable de la **CLAH** ;

.en cas de situation sociale grave ou exceptionnelle.

♦♦♦♦

Le montant de la subvention accordée ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques à plus de **80% de l'opération TTC** (dossiers déposés à compter du 15 février 2014).

Deux exceptions sont toutefois admises, pour lesquelles le montant des aides publiques pourra représenter **100% de l'opération TTC**, soit:

. logements indignes ou très dégradés de propriétaires occupants à ressources très modestes ;

. logements de propriétaires occupants ayant des ressources équivalentes au RSA socle, quel que soit le type d'aide sollicitée.

## II- Autres aides aux propriétaires

### 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 - Autre aide aux logements en faveur des allocataires du RSA socle engagés dans une démarche d'insertion

- Prime habitat propriétaire: aide financière d'un montant maximum de 2 000 € pour des travaux jugés essentiels en vue de l'amélioration de l'habitat du point de vue de sa salubrité et de sa sécurité. Aide non cumulable avec la subvention départementale d'aide à l'amélioration de l'habitat et l'intervention du fonds d'aide à la réhabilitation du logement.

## 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
<b><u>Etudes pré-opérationnelles</u></b> .Dépense subventionnable H.T/an .Taux .Subvention maximum	35 000 € 15 % 5 250 €	35 000 € 15 % 5 250 €	35 000 € 20 % 7 000 €
<b><u>Suivi-animation</u></b> . dépense subventionnable H.T/an . taux .subvention maximum  .durée maximum	50 000 € 20 % 10 000 €  5 ans	60 000 € 30 % 18 000 €  5 ans	80 000 € 30 % 24 000 €  5 ans

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

Le dispositif 2016 figurant dans le tableau ci-dessus, voté par l'Assemblée réunie le 28 janvier 2016 :

- s'applique aux opérations lancées à partir de 2016 ainsi qu'aux opérations dont le suivi-animation a démarré antérieurement à 2016 ;
- 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.