



Délégation de compétence d'attribution des aides publiques au logement

Programme d'actions de l'habitat privé 2017

Validé par la CLAH du 25 avril 2017
Publié au recueil des actes administratifs de Brest métropole le XXX

Applicable aux dossiers déposés à compter du 1^{er} mai 2017

Introduction

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

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

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

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

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

1. Les constats

Le parc de logements sur Brest métropole représente 101 248 résidences principales dont 21 919 logements locatifs publics et 1 307 logements conventionnés privés au 1^{er} janvier 2016 (inventaire SRU).

La ville de Brest comprend 72 359 résidences principales dont 75 % en collectif. Le parc est à 57 % locatif. La majorité de ce parc de logement a été construit entre 1949 et 1977 (62 %) même si subsistent quelques quartiers anciens de centre ville : St Martin, Sanquer, Keruscun, Kérinou, Recouvrance.

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

En matière de construction neuve, les logements autorisés ont atteints en 2016 le nombre de 1 545. Ce volume d'autorisations a été porté par la progression du nombre de permis de construire pour des logements individuels, contribuant ainsi à répondre à l'objectif de renforcement et de diversification de l'offre nouvelle de logements familiaux.

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

Concernant le marché de l'occasion, l'année 2016 conserve une tendance positive liée à une conjonction de conditions favorables et de prix stables. Le prix médian de vente de maisons individuelles s'établit à près de 163 000 € en 2015 (près des 2/3 s'échangent entre 100 000 et

200 000 €). Concernant les appartements, le prix de vente a augmenté de 10% entre 2014 et 2015.

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

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

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

Sur le marché locatif privé, les loyers restent stables et abordables, signe de la persistance d'un contexte de marché plutôt difficile. L'évolution moyenne des loyers lors des relocations entre 2014 et 2015 s'établit à - 0.9%. Lors d'une relocation, un tiers des propriétaires ont baissé leur loyer et 45% l'ont maintenu.

Le fichier des logements vacants dénombre 8 743 logements inoccupés au 1^{er} janvier 2013. 53% des logements vacants le sont depuis moins de 1 an et 18% le sont depuis un à deux ans (28% d'entre eux le sont depuis plus de 2 ans). Cette vacance dite « structurelle » concerne uniquement 2.3% du parc total de la métropole. Observée sur une période longue, la part des logements vacants est quasi-stable.

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

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

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

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

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

Un Programme d'Intérêt Général « Habitat durable » constitue le cadre d'action de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Il intègre la plateforme locale de rénovation énergétique Tinergie, le Point Rénovation Info Service de la métropole. Afin de prolonger ce

programme, dont la convention d'opération, signée au printemps 2014, s'achève à la fin de l'année 2017, Brest métropole proposera un avenant en ce sens dès la rentrée 2017.

Un observatoire des copropriétés, renouvelé en 2014, constitue l'outil de veille et de repérage des ensembles immobiliers en copropriété sur le territoire de la métropole. Géré par l'Adeupa dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, cet outil intégrera à partir de l'été 2017 les données du Registre National d'Identification des Copropriétés.

Un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) est prévu pour accompagner les copropriétés en situation de fragilité sur le territoire métropolitain. La signature de la convention d'opération est programmée avant l'été 2017.

Enfin, s'agissant des enjeux énergétiques, Brest métropole a engagé, dans le prolongement du colloque sur le renouveau du parc immobilier des années 50/70, un nouveau dispositif de rénovation thermique des copropriétés intégré à la plateforme de rénovation énergétique Tinergie. Ce dispositif qui s'inscrit aujourd'hui dans le cadre de l'appel à projet Ville de demain a vocation à se transformer en un programme opérationnel conventionné avec l'Anah pour accompagner la rénovation énergétique des copropriétés fragiles telle que prévu par le nouveau dispositif « copropriété Habiter Mieux ».

Le Programme d'action de l'habitat privé constitue un contrat d'objectifs partagés avec l'ANAH et les partenaires locaux visant à définir des objectifs d'intervention et des indicateurs de suivi pour évaluer en continu l'action des partenaires sur le moyen et le long terme.

2. Les enjeux

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

Dans ce contexte, les enjeux sont de :

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

intermédiaire en centre-ville (accueil des familles), sans exclure le financement de logements de petite taille dès lors qu'ils répondent à un besoin ;

- Poursuivre les interventions pour le maintien à domicile des personnes âgées, et handicapées ;
- Promouvoir le développement durable dans les opérations de réhabilitation pour donner une attractivité et un « avenir de long terme » au parc privé issu de la reconstruction.

3. Le bilan 2016

Bilan opérationnel

	Nombre de dossiers	Nombre de logements	Objectifs convention de gestion 2016	Montant subvention Anah	Moyenne de subvention / logement	Montant de subvention FART
Propriétaires bailleurs dont :	8	16	14	301 586 €	18 849€	26 765 €
- logements indignes, très dégradés et moyennement dégradés	8	16		301 586 €	18 849 €	
- gain énergétique						
- conventionnés très sociaux						
- conventionnés						
- intermédiaires						
Propriétaires occupants dont :	183	183	342	938 057 €	5 439 €	151 944 €
- logements indignes	3	3	12	51 107 €	17 037 €	7 200 €
- logements très dégradés	2	2		31 157 €	15 578. €	
- autonomie	64	64	61	284 417 €	4 444 €	0€
- gain énergétique > 25 %	114	114	269	572 325 €	3 533 €	144 744 €
Copropriétés dont :	2	15	65	258 537 €	17 236€	10 500 €
- dégradées	2	15		258 537 €	17236 €	
- fragilisées	0	0				
TOTAL réalisé	191	221		1 498 180€		
Ingénierie	4			117 858 €		65 886 €
TOTAL (subvention + ingénierie)				1 616 038 €		255 095 €
Dotation 2016				2 009 601€		

Bilan qualitatif

Le bilan 2016, dernière année de la deuxième convention de délégation de compétence, fait état de résultats satisfaisants malgré une légère baisse sur les cibles « copropriété dégradées » et « précarité énergétique » qui s'explique notamment par la transition entre la fin de l'OPAH-RU Recouvrance et la nouvelle OPAH-RU multi-sites mais également par la réouverture récente du programme habiter mieux au PO modestes (février 2016).

S'agissant de la lutte contre la précarité énergétique, 141 dossiers ont été financés en 2016 au titre du programme Habiter Mieux : 118 dossiers de propriétaires occupants, 16 dossiers de propriétaires bailleurs et 7 dossiers de logement en copropriété. Ces résultats, qui se situent en deçà des objectifs de la convention réévalués en cours d'année, s'expliquent principalement par la réouverture tardive des aides aux PO modestes qui n'a pas permis de réaliser la montée en charge espérée. Il faut également souligner les délais incompressibles nécessaires aux actions de communication et à l'élaboration des projets des particuliers. Les financements engagés ont toutefois permis aux propriétaires occupants de faire des gains énergétiques très importants de l'ordre de 40% en moyenne.

Cette action sur la précarité énergétique s'inscrit dans le champ d'action de la plateforme de rénovation énergétique Tinergie qui constitue le Point Rénovation Information Service Tout public sur le territoire de Brest métropole. Le dispositif a généré sur 2016, toutes filières confondues, 950 contacts et 280 logements rénovés générant plus de 7 millions d'euros de travaux sur le territoire. Le dispositif s'est ouvert en 2016 aux copropriétés dans le cadre d'une filière spécialisée mobilisant les crédits du Programmes des Investissements d'Avenir Ville de Demain.

Concernant la résorption de l'habitat indigne et très dégradé, 6 logements de propriétaires occupants ont été financés, ainsi que 16 logements de propriétaires bailleurs. Ces résultats viennent conforter l'action de la commission de Lutte contre l'Habitat Indigne et de son réseau de donneurs d'alerte qui repèrent environ 50 situations de mal logement par an.

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

A noter également, le nombre constant et toujours aussi important de dossiers financés pour des travaux d'adaptation ou de maintien à domicile. En 2016, 64 dossiers ont été financés.

II – La délégation des crédits 2017 - 2022

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

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

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

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

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

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

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

III – Le programme d'actions 2017

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

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

1. Les priorités d'intervention

Pour 2017, Brest métropole fixe les objectifs suivants, en cohérence avec les priorités de l'Anah :

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé et prévenir les situations de risques (insalubrité, péril, non décence) ;

- Requalifier de façon globale et pérenne les copropriétés en difficultés dans le cadre des OPAH et plus largement des opérations de renouvellement urbain (interventions sur les parties communes et sur les logements).
- Accompagner les transformations du parc immobilier des copropriétés des années 50/70, avec pour enjeu l'accueil et le maintien des familles dans l'agglomération en prenant appui :
 - sur le développement d'outils et de dispositifs d'accompagnement pour faciliter la réalisation des travaux de requalification notamment sur le plan thermique : mobilisation de la plateforme Tinergie, partenariats avec les acteurs financiers....,
 - sur un dispositif de prévention, structuré autour d'un POPAC afin d'identifier le plus en amont les difficultés des copropriétés, de prévenir ou de stopper une spirale de déqualification de certaines copropriétés par un premier accompagnement puis de proposer une action pérenne pour les copropriétés sortant d'un dispositif opérationnel (OPAH).
- Affirmer une priorité d'intervention vers les ménages économiquement les plus défavorisés, tout en développant des outils d'intervention s'adressant à l'ensemble des publics, dans une logique préventive et visant à construire des synergies entre les objectifs des politiques publiques et les mécanismes de marché,
- Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique, notamment en ce qui concerne les propriétaires occupants dans le cadre du programme "Habiter Mieux" et les locataires dans le cadre du SLIME,
- Favoriser l'adaptation des logements et des parties communes des immeubles au handicap et au vieillissement.

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

2. Le programme d'actions

2.1 Les actions prioritaires 2017

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

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

Au regard de ces constats, les priorités pour l'année 2017 sont les suivantes :

- a. Poursuivre l'amélioration du repérage des situations :
 - en sensibilisant les travailleurs sociaux et les communes de l'agglomération sur la base des résultats obtenus,

- en poursuivant l'expérimentation de nouvelles actions initiées dans le cadre de l'OPAH-RU en partenariat avec le Service Communal d'Hygiène et de Santé, la CAF et le PIMMS,
 - en renforçant et développant le repérage en articulant fortement les méthodes de détection statistiques avec la collecte des données qualitatives et signalement fournis par les acteurs et partenaires.
- b. Prioriser les travaux de mise en sécurité (électricité, gaz, prévention des risques d'accident, prévention des risques incendies...) et la santé des habitants (risque de saturnisme, présence de radon, humidité ...) dans les logements ainsi que dans les hôtels meublés dangereux utilisés à titre de résidence principale.
 - c. Favoriser les projets d'auto-réhabilitation encadrée qui permettent l'amélioration des conditions d'habitat tout en favorisant l'insertion sociale des personnes concernées grâce à leur participation à la réalisation des travaux et à la présence d'un dispositif d'encadrement,
 - d. Renforcer les dispositifs ciblés dédiés au redressement des copropriétés en très grandes difficultés (insalubrité, péril, présence de marchand de sommeil) : portage immobilier, ORI, THIRORI, DUP. Dans ce cadre, renforcer la mise en œuvre des actions coercitives.
 - e. Afin d'éviter des « effets d'aubaine » attirant des investisseurs indécents vers l'habitat indigne « fortement subventionné », possibilité de créer des modulations à la baisse pour les opérations considérées comme potentiellement porteuses de ce risque.

2°) Au titre de la qualité énergétique et environnementale

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

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

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

Les spécificités du PAT de Brest métropole.

Les propriétaires occupants modestes sont réintégrés en tant que priorités du PAT de Brest métropole (voir tableau de répartition des aides PO).

Les priorités locales sont donc les suivantes :

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

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

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

- Concernant les propriétaires occupants « TRES MODESTES » et « TRES TRES MODESTES », l'accompagnement est pris en charge par Brest métropole dans le cadre du PIG. Il est gratuit pour les particuliers.
- Concernant les propriétaires occupants « MODESTES », l'accompagnement est à la charge des particuliers et subventionnable au même titre que les travaux selon le règlement de l'Anah.

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

- o Tinergie : filière maisons individuelles
 - Expérimentation un observatoire de la rénovation énergétique avec la cellule économique de Bretagne,
 - Mobilisation des organismes bancaires en lien avec l'appel à manifestation d'intérêt initié par la Région Bretagne,
 - Réflexion sur la restructuration de l'offre de service des professionnels du bâtiment
 - Mise en place d'un suivi de qualité des travaux en lien avec la DDTM,
 - Initier des opérations exemplaires visant le Bâtiment Basse Consommation (BBC).
- o Tinergie : filière copropriétés
 - Mobiliser les acteurs de la copropriété,
 - Renforcer les actions de communication et de formation envers les copropriétés,
 - Construire une programmation du traitement des copropriétés fragiles basée sur l'analyse et le croisement des données entre l'observatoire des copropriétés et le registre national d'immatriculation..

c. Conforter la montée en charge du dispositif de repérage de la précarité énergétique via le SLIME (Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie) en collaboration avec Ener'gence, l'agence locale de l'énergie. L'objectif est de repérer les situations de précarité énergétique, d'apporter à l'occupant une première réponse d'amélioration du confort par la fourniture de petit équipement, de l'orienter vers les tarifs sociaux de l'énergie et les aides énergie du FSL. Dans un second temps, il s'agit d'accompagner le propriétaire occupant ou bailleur dans la réalisation de travaux d'économies d'énergie sur le logement. L'objectif est de réaliser 200 visites par an. Le dispositif s'inscrit en

appui de l'action de la plateforme Tinergie copropriété et des démarches de renouvellement urbain dans le cadre du dispositif européen « Climate Active Neighbourhoods ».

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

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

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

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

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

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

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

Au regard de ces constats, les priorités pour l'année 2017 sont les suivantes :

Conforter la conduite opérationnelle et le rôle de la cellule OPAH RU multi-sites pilotée par un élu et réunissant Brest métropole, l'opérateur, la SEMPI, la CLCV, Emergence, l'ADIL, les financeurs. Le rôle de cette cellule est de définir la stratégie d'intervention à l'échelle de chaque copropriété et de suivre sa mise en œuvre jusqu'à la réception des travaux. Elle pourra notamment arbitrer la programmation annuelle. Cette cellule permettra de soutenir les acteurs de la copropriété tout au long de la démarche, de la définition des travaux à leur réception. Elle vise à renforcer l'efficacité des outils développés par Brest métropole en permettant à la collectivité d'être réactive face aux difficultés des copropriétés.

- a) Poursuivre le travail engagé dans le cadre des OPAH précédentes pour renforcer l'efficacité de l'OPAH-RU multi sites en lien avec la stratégie de renouvellement intégré de la métropole :
 - Finaliser les études préalables sur les îlots pré-repérés en situation de dégradation importante sur Recouvrance, haut de Jaurès et Kérinou en vue de leur présentation en comité national de lutte contre l'habitat indigne,

- Poursuivre le travail d'accompagnement des copropriétés repérées en difficulté pour mettre en œuvre des programmes de redressement,
 - Renforcer le partenariat avec les professionnels pour optimiser la qualité de travaux et des réhabilitations, constituer une l'ingénierie financière opérationnelle et renforcer, en lien avec les syndicats, la gestion des ensembles immobiliers.
- b) Poursuivre et renforcer l'observation des copropriétés dans le cadre de l'outil de veille renouvelé par Brest métropole et l'Adeupa en 2015 :
- Publication d'une seconde analyse globale de l'ensemble du parc pour la rentrée 2017,
 - Favoriser le rapprochement et l'intégration des données issues du registre national d'immatriculation des copropriétés dans l'observatoire local.
- c) Mettre en place le nouveau dispositif d'aide concernant la rénovation énergétique des copropriétés fragiles conformément à la réglementation de l'Anah.

Les copropriétés devront à minima répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- Une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique,
- Un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8% et 25%. Ce taux d'impayés sera appréhendé sur la base du compte de gestion général de l'exercice clos de l'année N-2 par rapport à la demande de subvention.
- L'aide au syndicat de copropriétaires est plafonnée à 25 % du montant HT des travaux subventionnables au titre de l'amélioration de performances énergétiques et dans la limite de 15 000 € HT par lot d'habitation principale. Le syndicat des copropriétaires peut aussi bénéficier d'une aide de solidarité écologique d'un montant de 1 500 € par lot d'habitation principale.

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

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

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

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

- b) les propriétaires bailleurs concernés seront informés des dispositifs de gestion visant à garantir l'utilité sociale des logements notamment en faveur du public jeune (intermédiation locative - réservation). Un dispositif spécifique sera proposé en ce sens par Brest métropole dans le courant de l'année 2017 en lien avec l'AIVS ALMA et Action Logement.

- c) Il est également proposé de maintenir, sauf cas exceptionnel prévu par la réglementation de l'Anah, la condition de production de loyers maîtrisés en contrepartie d'une subvention Anah.

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

- a. Favoriser le maintien à domicile des propriétaires occupants et l'adaptation au handicap selon les règles définies par la nouvelle réglementation de l'Anah applicable depuis le 1er janvier 2011.
- b. Les dossiers de demande de subvention doivent comporter, d'une part un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie et d'autre part, un document permettant de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins de la personne (ex : rapport d'ergothérapeute)
- c. Concernant les propriétaires bailleurs, les besoins spécifiques à prendre en compte sont ceux du locataire.

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

- **Grille des loyers** (voir annexe n°2 et 3) : elle tient compte des valeurs des loyers maximaux autorisés par la circulaire¹ et de la tension du marché. Cette grille est complétée par un tableau des valeurs des loyers accessoires, nécessaires à l'élaboration des conventions des logements conventionnés (annexe n°4).
- Les logements issus d'une **transformation d'usage** ne sont pas prioritaires. Ils ne peuvent être subventionnés que dans le cas de pénurie sur le marché locatif local ou dans le cas d'un projet global sur un secteur de l'OPAH Renouvellement Urbain multi sites,
- **Mixité des loyers** : les opérations locatives viseront, dans la mesure du possible, à développer des loyers maîtrisés : conventionné social, très social. après avis d'un comité d'engagement partenarial mis en place par Brest métropole. Sur le territoire de Brest métropole, il ne sera pas fait application du Loyer Intermédiaire.
- Concernant **l'attribution des logements à loyer conventionné très social**, le propriétaire aura l'obligation de contacter et de contractualiser avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) qui proposera les logements aux ménages relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées par le biais d'un mandat de gestion en vue d'une location ou d'une sous-location.

Dans certains cas, en fonction des caractéristiques ou de la spécificité des projets, le comité partenarial mis en place par Brest métropole pourra dispenser le propriétaire de cette obligation.

Par ailleurs, en cas de non proposition de locataire par l'AIVS, dans un délai de 2 mois, ou si le logement ne convient pas (localisation, montant du loyer, ...), le propriétaire bailleur pourra choisir son locataire dans le respect des engagements souscrits avec l'Anah (convention et engagement du bailleur). L'AIVS remettra alors une attestation au propriétaire bailleur.

1

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

Cette possibilité de contractualisation avec l'AIVS devra également être portée à la connaissance des porteurs de projets concernant des logements à loyer conventionné social.

- Considérant le besoin en logement d'insertion, notamment pour les jeunes, les projets bailleurs, notamment, sans travaux, devront être orientés, dans la mesure du possible, vers l'agence Immobilière à vocation Sociale « Alma » ou Action Logement en capacité d'offrir un service adapté à ce profil de locataire (garantie d'impayés de loyer, réparations locatives...).

2.3 Le budget délégué

Pour l'année 2015, le budget délégué à Brest métropole s'est élevé à 2 444 239 € pour les crédits Anah et à 620 892 € pour les crédits Fart.

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

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

3. Objectifs quantitatifs : CRHH du 16 mars 2017

Objectifs	Anah	FART
Propriétaires bailleurs	31	
- Sorties d'habitat indigne - Sorties d'habitat très dégradé - Logements moyennement dégradés et/ou gain énergétique > à 35 %	12	
Propriétaires occupants	302	
- Sorties d'habitat indigne - Sorties d'habitat très dégradé - Autonomie et handicap - Energie	12 61 225	
Copropriétés (nombre de logements) En difficultés Fragiles	33 41	
TOTAL PB + PO + Copropriétés	407	344

4. Les dispositifs opérationnels en cours ou prévus

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

- les cadres opérationnels de l'OPAH Renouvellement Urbain multi-sites, du P.I.G « Habitat durable » auxquels s'ajoute l'opération concertée d'amélioration et d'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées.
- les outils de suivi et de gouvernance de la politique sur le parc privé : comités de suivi des opérations programmées, commission de Lutte contre l'Habitat Indigne et la précarité énergétique, Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, observatoire des copropriétés, mission d'assistance à Brest métropole sur la problématique des copropriétés en très grandes difficultés et le SLIME (Service Local d'Intervention pour la maîtrise de l'Energie).

- de nouveaux dispositifs en cours de développement en 2017 :

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

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

- o la création d'un dispositif programmé d'accompagnement des copropriétés fragiles au titre de la plateforme « Tinergie »,

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

5.1 Les principes généraux d'attribution des subventions

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

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

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

Par ailleurs, toute aide du FART n'est possible que si le logement est achevé au 1^{er} juin 2001.

5.2 Politique de contrôle des subventions

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

6 – Le plan de communication

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

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

7 - Les modalités de fonctionnement de la commission locale

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

Les dossiers de demande de subvention sont déposés à la délégation de l'ANAH, 3, square Marc Sangnier à Brest.

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

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

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

L'engagement des crédits délégués et la réalisation des objectifs font l'objet, chaque année, de la présentation à la CLAH d'un bilan global par thématiques prioritaires et par types de programme (OPAH Renouvellement Urbain et Programme d'Intérêt Général).

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

9 – Application du programme d’actions 2017

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

Liste des annexes

Annexe n°1 Tableau des aides

Annexe n°2 Loyers maîtrisés social*

Annexe n°3 Loyers maîtrisés très social*

Annexe n°4 Loyers accessoires

Annexe n°5 Tableau des modalités des subventions des pré-études et programmes

Annexe n° 6 Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants

Annexe n°7 Les aides propres de Brest métropole

Annexe 1 : tableau des aides

Tableau de répartition des aides aux propriétaires occupants

Subvention Anah ► Délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013			Aide de solidarité écologique (ASE) ► Décret du 31 décembre 2015 règlement des aides du FART		
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux conventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximum de la subvention par référence aux nouvelles catégories de ménages : ressources "modestes" = entre le plafond standard et le plafond majoré "ressources très modestes" = sous plafond standard			
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation grille : ID $\geq 0,55$), nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré, avec obligation de produire une évaluation énergétique dans tous les cas (5)	50 000 € HT (4)	50 % pour tous les ménages (ressources modestes ou très modestes) (4) (5)			
Projet de travaux d'amélioration (projet visant à répondre à une autre situation)	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de "petite LHI" : insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin)	50 % pour les ménages aux ressources très modestes ou modestes (5)	Conditions d'octroi		
	Travaux pour l'autonomie de la personne	50 % : pour tous les ménages aux ressources très modestes (6) ou 35 % : ménages aux ressources modestes (6)			
	Travaux de lutte contre la précarité énergétique (définis comme des travaux d'économie d'énergie permettant l'octroi de l'ASE au bénéficiaire)	50% : ménages aux ressources très très modestes(PO TTM) (1) (2) (3) ou 40 % : ménages aux ressources très modestes (PO TM) (1) (2) (3) ou 30% : ménages aux ressources modestes (PO M) (1) (3)			
	Autres situations / autres travaux NB: la circulaire de programmation précise dans quels cas des dossiers "autres travaux" peuvent, dans des proportions limitées, être considérés comme prioritaires	35 %: ménages aux ressources très modestes (5) ou 20 % : ménages aux ressources modestes (en pratique, uniquement pour les travaux en parties communes de copropriété en difficulté)			
			Montant éventuellement majoré en cas de participation financière complémentaire des collectivités	Montant minimum	Montant maximum en cas de participation complémentaire de Brest métropole
				10% du montant HT des travaux dans la limite de 2 000 € (PO	3000 € pour les PO TTM 2 500 € pour les PO TM

(1) en cas de gain énergétique \geq à 38 % : majoration du taux de 10 points de la subvention ANAH et participation complémentaire de Brest métropole à l'ASE de 1 000 € pour les PO TTM ou 500 € pour les PO TM

(2) pour les PO très modestes et très très modeste, l'AMO est prise en charge par Brest métropole dans le cadre du PIG "Habitat durable"

(3) réduction à l'engagement afin de plafonner le total des subventions accordées à 80 % du coût global TTC de l'opération

(4) pour les acquisitions récentes, en fonction de l'intérêt économique, social et environnemental du projet et après avis du comité partenarial mis en place par Brest métropole: minoration du taux de subvention à 40 % et du plafond de travaux à 40 000 €

(5) pour les dossiers relevant également du Fart : participation complémentaire de Brest métro pole à l'ASE de 500 € en cas de gain énergétique \geq à 38 %

(6) Majoration du taux de 10 points en cas de travaux pour l'autonomie de la personne couplé à des travaux de lutte contre la précarité énergétique

Propriétaires bailleurs – régime d'aide applicable aux demandes

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnables		Plafond des travaux subventionnables	Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide			Aide de solidarité écologique (ASE) ► Décret du 31 décembre 2015 règlement des aides du FART	
			LC-LCS	Conventionnement et niveau de loyer maximum	Éco-conditionnalité		
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation (grille de dégr. : ID 0,55) nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond des travaux majorés)		1 250 €/ m ² dans une limite de 80 m ² par logement	(1) (2) (3) 35 %	Engagement de conclure une convention en application des articles L.321-4 et L.321-8 du CCH. Il peut être dérogé à cette règle, à titre exceptionnel, uniquement dans certaines situations LHI, autonomie, RSD / décence (dérogation dans l'intérêt de l'occupant des lieux, à justifier impérativement)	Obligation générale de produire une évaluation énergétique (sauf cas particuliers de travaux en parties communes ne pouvant pas avoir d'impact sur les performances énergétiques)	Conditions générales d'octroi	<ul style="list-style-type: none"> - en complément d'une subvention de l'Anah au bénéficiaire (uniquement si le bailleur bénéficie d'une aide individuelle de l'Anah dans les conditions normales) - amélioration de la performance énergétique d'au moins 35 % - secteur diffus accompagnement non obligatoire - exclusion des travaux de transformation d'usage - exclusivité obligé référent pour la valorisation des CEE générés par le projet (modalités particulières dans le cas des travaux en parties communes de copropriété) - l'octroi de l'ASE au PB n'est pas conditionné à la modification préalable du CLE
Projet de travaux d'amélioration (visant à répondre à une autre situation)	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de petite LHI insalubrité – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin)	937 €HT / m ² dans la limite de 80 m ² par logement	(1) (2) (3) 35 %				
	Travaux pour l'autonomie de la personne		35 %				
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé ("MD") (grille de dégradation avec 0,35 = ID 0,55)		(1) (2) (3) 25 %				
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques (travaux d'économies d'énergies dans un logement peu ou pas dégradé : gain de perf. Énergétique > 35 % et production obligatoire de la grille de dégr. (ID:0,35)		(1) (2) 25 %				
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	25 %	Grille des loyers : cf. annexe 2 et 3		Montant	1500 €		
Travaux de transformation d'usage	25 %						

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

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

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

Syndicats des copropriétaires / travaux en parties communes

Aides au syndicat Anah ► délibération n° 2013-12 du 15 mars 2013			
Cas dans lesquels le syndicat peut bénéficier d'une subvention	Plafond des travaux subventionnables (HT)	Taux maximal de la subvention	Conditions d'octroi
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH "copropriétés dégradées" ou d'un volet "copropriétés dégradées" d'une opération programmée (suppression de la notion de pathologie lourde)	150 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale DEPLAFONNEMENT possible - si dégradation très importants (ID≥0,55) - ou si désordres structurels particulièrement importants (le taux de 50 % ne s'applique qu'aux travaux nécessaires pour résoudre la situation) (a)	35 % ou 50 % - si dégradation très importante (ID≥0,55) - ou si désordres structurels particulièrement importants (le taux de 50 % ne s'applique qu'aux travaux nécessaires pour résoudre la situation) (a)	Octroi de l'aide conditionné : - à la réalisation préalable d'un diagnostic complet de la copropriété - à l'existence d'un potentiel de redressement et à l'élaboration d'une stratégie établie en vue d'un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété - à la définition préalable d'un programme de travaux cohérent (voir la note (1)) - dérogation possible pour une première tranche de travaux d'urgence
Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris travaux à réaliser en urgence dans la phase d'élaboration)	Pas de plafond	50 %	
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne (grille insalubrité)	Pas de plafond – Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50 % (a)	La réalisation d'une évaluation énergétique avant / projetée après travaux est obligatoire dans tous les cas pour chaque dossier (sauf tranche de travaux d'urgence lorsqu'ils ne peuvent pas avoir d'impact sur les performances énergétiques).
Administration provisoire (art.29-1 de la loi du 10/07/65) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond – Travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50 %	
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès modifié et rendu adapté	50 %	
(1) Pour la réalisation du diagnostic complet, l'élaboration de la stratégie de redressement et de la définition du programme de travaux, la copropriété est assistée par un opérateur spécialisé intervenant : - soit dans le cadre d'un dispositif d'ingénierie (études pré-opérationnelles, suivi-animation d'une opération programmée ou d'un plan de sauvegarde) sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité; - soit, à défaut, dans le cadre d'un contrat passé directement avec la copropriété. La prescription peut alors être financée par l'Anah par le biais d'un financement ingénierie, ou, pour les prestations liées à la mise en œuvre de la stratégie, par l'intégration des dépenses d'AMO dans la dépense subventionnable dans le cadre du dossier travaux.			

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

Aides individuelles Anah aux copropriétaires PO et PB ► délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013
<p>Systèmes des "Aides mixtes" (art. 15-H du RGA) sur les mêmes travaux : Aides au syndicat + aides Anah aux PO → impact nouveau régime PO (délib. N° 2013-07) : meilleur financement des travaux de lutte contre la précarité énergétique et davantage de ménages éligibles + aides Anah aux PB ... → si travaux permettent ouverture de l'aide : LHI, dégradation ... + impact adaptation du régime PB (délib. N° 2013-08) : prise en compte des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 % dans les logements peu ou pas dégradés.</p> <p>Le total de ces aides ne peut dépasser un maximum qui aurait pu être attribué au syndicat.</p> <p>→ le système des aides mixtes permet de moduler le taux d'effort des copropriétaires en fonctions de leurs profits (PO/PB) et des engagements qu'ils prennent (engagement de conventionnement lié à l'aide individuelle PB).</p>

Aides du FART pour les mêmes travaux ► décret du 31/12/2015 règlement des aides du FART		
ASE attribuée au syndicat des copropriétaires	ASE attribuée aux copropriétaires à titre individuel	
	PO	PB
<p>En complément de l'aide de l'Anah au syndicat : ASE de 1 500 € par lot d'habitation principale si les travaux permettent un gain de performance énergétique d'au moins 35 % - exclusivité de l'obligé référent pour la valorisation des CEE générés par le projet - cumul possible de l'ASE au syndicat avec les ASE éventuellement octroyées aux copropriétaires sur leur quote-part de travaux en parties communes (voir les colonnes de droite) - l'octroi de l'ASE au syndicat n'est pas conditionné à la modification préalable du CLE - Logement achevé au 1^{er} juin 2001</p>	<p>Si un gain de performance énergétique d'au moins 25 %, attribution aux PO d'une ASE de 1600 à 2000 € sous réserve d'un accompagnement Tinergie. Dossier traité : - soit, cadre de l'aide individuelle Anah au copropriétaire, - soit, en dispositif d'opération programmée uniquement dans le cadre de l'aide au syndicat. Les conditions d'octroi sont identiques au cas PO hors copro, moyennant les adaptations prévues dans le cas de travaux réalisés en parties communes de copropriété : - prestations d'accompagnement adaptées à la situation - cas du diffus : l'accompagnement (AMO individuelle) n'est pas obligatoire dans le cas de travaux en parties communes - problématique particulière s'agissant de la valorisation des CEE (travaux sous la maîtrise d'ouvrage syndicat).</p>	<p>Si les travaux financés permettent un gain de performance énergétique d'au moins 35 %, un PB peut se voir attribuer une ASE de 1 500 € → en complément d'une aide de l'Anah au PB → en cas d'aide au syndicat, l'octroi de l'ASE à un PB n'est donc possible que dans le cas où est privilégié un dispositif d'aides mixtes → conventionnement du logement (condition d'octroi de l'aide de l'Anah aux PB) - Secteur diffus : accompagnement non obligatoire (qu'il s'agisse ou non de travaux en parties communes) - l'octroi de l'ASE aux PB n'est pas conditionné à la modification préalable du CLE Problématique particulière s'agissant de la valorisation des CEE (travaux sous maîtrise d'ouvrage du syndicat).</p>

ANNEXE 2 LOYERS MAÎTRISES

CONVENTIONNEMENT SOCIAL AVEC & SANS TRAVAUX

Secteur 1 Zone B2 / Conventionnement - Social avec & sans travaux Plafond réglementaire Zone B2 : 7,49€

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 2017 et en zone B2 : 7,49 €/m² pour le LS et 5,82 €/m² pour le LTS

Surface Utile (SU)	Coefficient de structure (CS)	Loyer de base 2017 (LS)	Proposition 2017
De 25 à 39m ² inclus	NR	7.49 €/m ²	= SU*LS
Au-delà de 39 jusqu'à 50m ² inclus	=0.77*(1+20m ² /SU))	6.48 €/m ²	=SU*CS*LS
Au-delà de 50 jusqu'à 59 m ² inclus	=0.77*(1+20m ² /SU))	6.44 €/m ²	=SU*CS*LS
Au-delà de 59 jusqu'à 75 m ² inclus	=0.77*(1+20m ² /SU))	6.30 €/m ²	=SU*CS*LS
Au-delà de 75 m ² jusqu'à 89 m ² inclus	=0.77*(1+20m ² /SU))	6.15 €/m ²	=SU*CS*LS
Au-delà de 89 m ² et +	=0.77*(1+20m ² /SU))	6.10 €/m ²	=SU*CS*LS

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

Ces loyers plafonds sont applicables après la publication du décret fixant les conditions d'application du dispositif « Louer abordable ».

Par dérogation à la date figurant sur la page de garde, ces niveaux de loyers sont applicables aux dossiers de conventionnement sans travaux déposés à partir du 1^{er} février 2017.

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

ANNEXE 3 : LOYERS MAÎTRISES

CONVENTIONNEMENT TRÈS SOCIAL AVEC & SANS TRAVAUX

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 2017 et en zone B2 : 7,49 €/m² pour le LS et 5,82 €/m² pour le LTS

Typologie des logements	Surface utile	Loyer de marché 2016 / m ² (ADEUPA)	Loyer très social 2017
Studio/T1	25 à 35 m ²	11.80 €	5.52 €
Studio/T1			
T2			
T2	40 à 55 m ²	9.20 €	
T2			
T2			
T3	60 à 70 m ²	7.60 €	
T3			
T3			
T4	75 à 90 m ²	7.00 €	
T4			
T4			
T4			
T5 et plus	95 à 120 m ²	6.60 €	
T5 et plus			
T5 et plus			
T5 et plus			
T5 et plus			

Ces loyers plafonds sont applicables après la publication du décret fixant les conditions d'application du dispositif « Louer abordable ».

Par dérogation à la date figurant sur la page de garde, ces niveaux de loyers sont applicables aux dossiers de conventionnement sans travaux déposés à partir du 1er février 2017.

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

ANNEXE 4

Loyers accessoires dans le parc locatif privé

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

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

Définition de la surface utile fiscale

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

Définition de la surface habitable

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

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

Extrait circulaire du 24 décembre 2007

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

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

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

ANNEXE 5

Tableau des modalités des subventions des pré-études et programmes

Cf instructions du 13 octobre 2010, du 4 juin 2013, de la délibération du conseil d'administration du 13 mars 2013 et du décret FART du 30 décembre 2015 relatifs au financement des prestations d'ingénierie financées par l'Agence à compter du 1^{er} juin 2013.

ANNEXE 6

1 - Les dispositifs opérationnels en cours et les résultats :

- **OPAH Renouveau Urbain Multi sites :**
 - Maître d'ouvrage : SEMPI
 - Périmètre d'intervention : quartier de Recouvrance, Haut de Jaurès et Kerinou
 - Date de signature : 12 septembre 2016
 - Durée de la convention : 5 ans soit du 12/09/17 au 12/09/22
 - Objectifs qualitatifs : requalifier durablement l'habitat du quartier en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation sur leur logement et sur leur immeuble et en engageant une démarche de renouvellement urbain sur les îlots à restructurer et à reconstruire.
 - Objectifs quantitatifs :
 - 5 immeubles très dégradés en recyclage, 50 immeubles en redressement et 5 immeubles en requalification de façades (hors Anah)
- **Opération concertée d'amélioration et d'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées.**
 - Maître d'ouvrage : Brest métropole
 - Périmètre d'intervention : ensemble des communes de Brest métropole
 - Date de signature : mise en place du dispositif en 2000, action reconduite en janvier 2005, en juillet 2017 et passation d'un marché d'une durée de 3 ans
 - Objectifs : développer un plan global d'actions pour l'amélioration et l'adaptation de l'habitat des personnes âgées afin de répondre aux enjeux actuels et futurs du maintien à domicile de cette population.
- **Programme d'Intérêt général "Habitat Durable"**
 - Maître d'ouvrage : Brest métropole
 - Périmètre d'intervention : ensemble des communes de Brest métropole
 - Date de signature : 19 juin 2014.
 - Durée de la convention : 3.5 ans jusqu'au 31/12/2017
 - Objectifs qualitatifs : lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, dynamiser la rénovation thermique et plus généralement améliorer et adapter le parc de logements privés de l'agglomération.
 - Objectifs quantitatifs annuels :
 - Volet "Habitat indigne et précarité énergétique" : remise aux normes de salubrité de 30 logements de propriétaires occupants dont 20 logements indignes et 10 très dégradés, et de 30 logements de propriétaires bailleurs.
 - Volet performance thermique du parc immobilier : réhabilitation de 60 logements* de propriétaires occupants via le Fonds d'Aide à la Réhabilitation Thermique (FART).
 - Volet amélioration, adaptation et diversification du parc : réhabilitation de 300 logements de propriétaires occupants et de 60 logements locatifs conventionnés.

2 – Les résultats.

- Voir bilan 2016 dans le paragraphe I-3

ANNEXE 7

Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants

Compte tenu de la nécessité d'améliorer le financement des ménages disposant de ressources les plus modestes, il est institué, pour les dossiers "énergie" donnant lieu à l'octroi de l'ASE (programme "Habiter Mieux"), un plafond de ressources "très très modestes" équivalent à la moitié du plafond de ressources "modestes" majoré de 10%.

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

Ces plafonds sont indiqués ci-dessous (**plafonds en vigueur eu 1^{er} janvier 2017**).

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

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

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources "très très modestes" (programme "habiter mieux")	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
1	10 125	14 360	18 409
2	14 808	21 001	26 923
3	17 807	25 257	32 377
4	20 804	29 506	37 826
5	23 813	33 774	43 297
Par personne supplémentaire	3 000	+ 4 257	+ 5 454

Annexe n° 8 : FONDS D'INTERVENTION POUR L'HABITAT (F.I.H) : Tableau des aides financières

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

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

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

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

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

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

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