



Département du Finistère

Délégation de compétence du logement

Programme d'actions

de l'Habitat privé

Année 2021

**Avis favorable de la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat du 20 avril 2021
Publié le 7 mai 2021 au recueil des actes administratifs du Conseil départemental
Opposable le 8 mai 2021
Applicable aux dossiers déposés à compter du 8 mai 2021**

Introduction

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

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

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

Le Plan départemental de l'habitat (PDH), quant à lui, élaboré par l'Etat et le Conseil départemental, adopté en 2014, compte dans ses orientations la requalification du parc existant, l'accroissement de la qualité énergétique du logement et le développement d'une offre diversifiée à l'attention des personnes âgées et handicapées.

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

Bénéficiaires des aides

- *En application de l'article R321-14 du code de la construction et de l'habitation, les aides s'adressent à des propriétaires bailleurs ou occupants qui engagent des travaux d'amélioration ou de réhabilitation dans des immeubles ou logements achevés depuis 15 ans au moins à la date de notification de la décision de subvention.
Ce délai ne sera pas exigé lorsque les travaux envisagés tendent à réaliser l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes handicapées ou des personnes âgées.*
- *le propriétaire bailleur doit louer le logement pendant 9 ans à un locataire à revenus modestes (revenus inférieurs à un plafond réglementaire) en appliquant un loyer maîtrisé*
- *le propriétaire occupant doit occuper personnellement le logement pendant 6 ans à titre de résidence principale et doit avoir des ressources modestes, inférieures à un plafond fixé chaque année par une circulaire de l'ANAH.*
- *Ces aides s'adressent également aux syndicats de copropriétaires qui engagent des travaux de rénovation énergétique en parties communes ou privatives d'intérêt collectif des copropriétés ; qui doivent être majoritairement composées de résidences principales (75% minimum) et immatriculées au registre national des copropriétés*

I - LES PRIORITES D'INTERVENTION SUR LE PARC PRIVE

Les priorités d'intervention pour l'année 2021 prennent en compte les priorités de l'ANAH fixées par la circulaire de programmation de la directrice générale du 15 février 2021 et s'articulent avec les enjeux locaux. Elles se déclinent ainsi :

➤ **La lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux et de MaPrimeRénov' (MPR) Copropriétés**

- **Habiter mieux** est centré sur les opérations de rénovation énergétique globale et le traitement des passoires énergétiques, les travaux devant générer un gain énergétique d'au moins 35%
- **MPR Copropriétés** est centré sur les travaux en parties communes ou privatives d'intérêt collectif générant un gain énergétique d'au moins 35 % (aide unique attribuée au syndicat de copropriétaires)

➤ **La lutte contre les fractures territoriales au travers du déploiement du Plan Petites Villes de Demain, 27 villes étant sélectionnées sur le territoire de délégation du Conseil départemental**

- le volet traitement de l'habitat privé de ces dispositifs donnera lieu à des aides à l'ingénierie et aux travaux

➤ **La lutte contre les fractures sociales qui se décline au travers de :**

- **La lutte contre l'habitat indigne et dégradé** des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs.
- **Le maintien à domicile** grâce à l'adaptation des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap (travaux en cours au niveau national qui pourraient déboucher sur une évolution de ce régime d'aides)
- **Le conventionnement de logements de propriétaires bailleurs privés dans le cadre du plan Logement d'abord et du plan national de lutte contre les logements vacants**,
 - en articulation avec la politique de **revitalisation des centres-bourgs du Conseil départemental**, le développement d'un parc privé à vocation sociale sera localisé dans les centres-bourgs, centres-villes et zones agglomérées dotées de services ;
 - les logements situés dans les collectivités retenues pour une mise en oeuvre accélérée du plan national de lutte contre la vacance des logements** seront prioritaires

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

- travaux sous injonction de mise en conformité des **installations d'assainissement non-collectif**, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau attribué directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité
- travaux en parties communes** liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire afin de faciliter les prises de décision collectives
- travaux** dans des cas de **situations sociales difficiles, à titre exceptionnel et marginal sur avis favorable de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH)**,

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

Matériaux biosourcés : *le recours à l'emploi de matériaux biosourcés dans la réalisation des travaux sera une possibilité signalée aux propriétaires et sera encouragée lorsque les conditions s'y prêtent (possibilité d'un accompagnement conseil adapté, solution adaptée pour le logement et le propriétaire) ; les taux d'aides seront majorés pour les projets recourant aux matériaux biosourcés (voir annexe n°7)*

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.

Après une année 2019 qui avait affiché des résultats exceptionnels, l'année 2020 marque à nouveau une progression avec 1949 logements aidés et 12 620 161 € engagés, ce qui est considérable dans un contexte marqué par la crise du COVID 19.

Il convient de souligner que ces chiffres intègrent le traitement d'un stock de 847 dossiers Habiter Mieux Agilité déposés en 2019 (soit 300 Agilité de plus qu'en 2019 engagés) et qu'au 1^{er} janvier 2021 Agilité a été relayée par la nouvelle aide Maprimerénov, sollicitée par le biais d'une plateforme numérique et attribuée au niveau national en dehors de la délégation,

En dépit de cette évolution et alors que plusieurs territoires étaient sans OPAH, l'activité liée aux travaux énergétiques Habiter Mieux s'est maintenue au niveau de la délégation. L'aide bonifiée aux travaux de sortie de précarité énergétique proposée à compter du 1^{er} janvier 2020 a trouvé son public avec 240 logements aidés dès la 1^{ère} année ce qui donne des perspectives pour 2021 où le champ de la délégation sera celui des travaux globaux amenant un gain énergétique d'au moins 35%.

En matière d'adaptation au handicap et au vieillissement les résultats sont également satisfaisants alors que des objectifs réduits avaient été donnés en début d'année dans un contexte de réforme qui devrait aboutir en 2021

Pour ce qui est du locatif, le nombre de logements aidés continue sa progression avec 34 logements aidés contribuant à la revitalisation des centres-bourgs centres-villes.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
LOGEMENTS AIDES	1114	984	873	1157	1177	1798	1949
Logements locatifs	16	12	13	10	25	29	34
-indignes, très dégr, moy dégr	14	9	9	8	18	13	22
-énergie -autres (transformations d'usage)	2	3	4	2	6	4 13	2 10
Logements propriétaires occupants	1098	972	860	1147	1152	1769	1915
-adaptation	283	432	315	344	290	442	350
-énergie	840	493	513	772	829	1297	1549
-indignes, très dégradés	39	31	22	25	15	20	7
Habiter mieux	840	555	552	802	864	1334	1579
-dont Sérénité					720	792	732
-dont Agilité					144	542	847
CREDITS engagés	8 770 549 €	6 824 030 €	6 388 477 €	8 710 976 €	8 494 672 €	11 642 962 €	12 620 161 €

III – LE CADRE POUR 2021

III - 1 Les évolutions du cadre d'intervention

Afin de répondre aux priorités de l'année 2021 dans le cadre des moyens délégués, le programme d'action est revu sur les points suivants :

- Priorités
- Budget ;
- Objectifs ;
- Tableau des aides
- Loyers ;

III - 2 Le budget 2021

De même qu'en 2020, une première enveloppe est déléguée en mars et sera abondée en cours d'année au vu des consommations et des besoins nouveaux (Maprimérenov Copropriétés, volets habitat du dispositif Petites Villes de Demain pour 2021).

Suite à l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 10 mars 2021, une première l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement, a été validée par le Préfet de Région, fixée à 9 879 309 € incluant 655 845 € pour le financement de l'ingénierie.

III - 3 Les objectifs du Conseil départemental pour 2021

III – 3-1 Les objectifs associés au budget de mars 2021

Les objectifs donnés au Conseil départemental sont les suivants:

Type de priorité	Nombre de logements
PROPRIETAIRES BAILLEURS	28
Habitat indigne, très dégradé, moyennement dégradés, travaux énergétiques	28
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	940
Habitat indigne, très dégradé	21
Autonomie, handicap	406
Travaux énergétiques	513
HABITER MIEUX (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs)	550
TOTAL	968

III – 3-2 Les objectifs 2021 par OPAH

Objectifs 2021	Bailleurs	Occupants	Dont Habiter Mieux
• Concarneau Cornouaille Agglomération (janvier 2021 - décembre 2023)	2	143	125
• OPAH Communauté d'agglomération de Quimperlé communauté (27 novembre 2019 – 26 novembre 2024)	15	182	138
• OPAH Communautés de communes Cap Sizun Pointe du Raz et Douarnenez communauté (mai 2018 - avril 2023)	4	118	74
• OPAH des Communautés de communes du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud (juillet 2016- juillet 2021)	4	94	67
• OPAH du Pays Centre-Finistère (janvier 2018- décembre 2022)	6	133	101
• OPAH Communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas (octobre 2019 – octobre 2024)	3	108	73
Total des objectifs OPAH PIG	34	778	578

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 conseiller, accompagner et mobiliser les aides de l'ANAH en prenant en compte les besoins des territoires.

En 2021 des études sont en cours ou à lancer en vue de nouveaux dispositifs à venir :

- renouvellement du dispositif d'OPAH ou PIG des communautés de communes des Pays d'Iroise, des Abers et de Lesneven
- renouvellement de l'OPAH de Châteaulin Pleyben Porzay
- renouvellement de l'OPAH des Pays bigoudens Haut et Sud
- nouveau dispositif, le cas échéant type OPAH sur la presqu'île de Crozon Aulne maritime
- nouvelle OPAH RU sur Douarnenez
- nouvelle OPAH RU sur Quimperlé
- nouveau dispositif, le cas échéant type OPAH RU, sur la centralité de Lesneven

De nouveaux dispositifs seront également à étudier dans le cadre du programme Petites villes de demain

Orientations pour les nouveaux dispositifs à venir :

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

La lutte contre l'habitat indigne s'inscrit dans le contexte du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et s'appuie sur l'organisation fixée par le Conseil départemental à l'échelle de son territoire de délégation, pour favoriser le repérage et le traitement des situations. Notamment les repérages, centralisés par l'ADIL, sont orientés vers les OPAH et PIG lorsque la situation nécessite des travaux pouvant être aidés dans ce cadre.

Ainsi les volets habitat indigne des OPAH et PIG doivent prévoir et décrire les modalités de traitement des situations qui leur sont communiquées ainsi que les modalités de coopération avec les acteurs concernés :

Directions territoriales d'action sociale, services sociaux, Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), Agence Régionale de Santé (ARS), maires....

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

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

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

Enfin, ces dispositifs favoriseront le recours aux **matériaux biosourcés** dans la rénovation des logements, notamment en prévoyant un conseil-accompagnement adapté et le cas échéant des aides spécifiques.

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

IV – 1 Principes généraux

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

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

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

Le plafonnement des aides publiques et privées se fait conformément à l'article 12 du Règlement Général de l'Agence et au décret en conseil d'État du 28 décembre 2020 (financement à 100% du TTC dans les cas prévus par le Conseil d'administration).

IV - 2 Les critères pour l'instruction des dossiers

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

Il est rappelé que de nombreux points liés au montage et à l'instruction des dossiers sont précisés dans la charte départementale d'animation locale et ses annexes, établie conjointement par les partenaires signataires en 2018.

1- Les dossiers doivent être conformes aux **priorités** listées dans le présent document

2- Les dossiers seront appréciés **prioritairement dans le cadre d'un projet global**. Cependant, des travaux partiels pourront être acceptés.

3- Les travaux destinés exclusivement à l'**embellissement** des locaux et les travaux de **petit entretien** (article R. 321-15 du code de la construction et de l'habitation) ne sont pas éligibles.

4- Logements locatifs

↪ Pour être aidés les logements devront être situés **dans les centres-villes, les centres bourgs et zones agglomérées dotées de services et commerces**

↪ Pourront également être aidés à titre dérogatoire quel que soit le secteur où ils se situent, les **logements indignes** (travaux lourds, petite LHI, travaux suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence), dans certaines situations sensibles, notamment si le logement est **occupé**, ces situations étant à **apprécier au cas par cas en CLAH**.

↪ Un **loyer maîtrisé** devra être systématiquement appliqué à tous les logements aidés.

↪ La promotion du **conventionnement sans travaux** pourra être **encouragée** dans les opérations programmées.

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

5- Transformations d'usage

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

☞ **Les transformations de locaux initialement affectés à un autre usage que celui d'habitation sont subventionnables,**

- **pour les propriétaires bailleurs** au vu de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet,

notamment de la demande locative dans le secteur concerné, de l'intérêt urbanistique et/ou architectural de l'opération, de son coût, des engagements complémentaires éventuellement souscrits par le propriétaire

- **pour les propriétaires occupants en périmètre d'OPAH de renouvellement urbain ou en périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)**, sous l'angle des travaux de rénovation énergétique globale (propriétaires occupants non éligibles par ailleurs)

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

6- Travaux lourds

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

Des exceptions sont toutefois admises:

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

☞ **après avis de CLAH** en lien avec les orientations du PDH, **lorsque les logements sont situés dans les centres-villes, les centres bourgs et zones agglomérées dotées de services et commerces :**
dans ce cas le taux appliqué au calcul du montant de l'aide est minoré (**taux de 25%** maximum au lieu de 50% maximum).

Une attestation notariée sera jointe à la demande.

7- Auto-réhabilitation

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

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

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

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

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

8- Problématique handicap, personnes âgées

La réglementation nationale de l'ANAH s'applique.

9- Projets d'importance

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

10- Problématique énergie

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

- Dossiers bailleurs

Eligibilité des dossiers

Les projets de propriétaires bailleurs, dont la consommation énergétique par logement après travaux est **supérieure à 230 kwhep/m²/an ne sont pas éligibles.**

Sont exclus en conséquence :

- les projets en étiquette G avant travaux qui n'atteindraient pas au moins l'étiquette D après travaux
- les projets d'amélioration de la performance énergétique pour lesquels il est impossible de respecter le seuil des 230kwh/m²/an -pour raison technique, de risque sanitaire ou de surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial- qui ne peuvent en conséquence bénéficier d'une dérogation

Systèmes de chauffage et production d'eau chaude financables

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

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

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

Les équipements installés seront conformes à la Réglementation thermique en vigueur.

- Dossiers de propriétaires occupants

Les dossiers sont instruits conformément à la réglementation de l'ANAH relative au programme Habiter Mieux.

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

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

Les équipements installés seront conformes à la Réglementation thermique en vigueur

11. Projets de travaux incluant une extension de la surface habitable

En cas d'extension, conformément à la liste des travaux recevables par l'anah, tant que l'augmentation de surface habitable reste inférieure à 14 m² (voire 20 m² pour les projets d'autonomie (après justification par l'ergothérapeute), les travaux dans l'extension sont subventionnables au même titre que les travaux dans la partie existante de l'habitation.

L'article R321-15 du CCH indique que lorsque les travaux consistent en de la réhabilitation lourde impliquant un accroissement important de surface habitable et/ou une modification du gros œuvre, les travaux sont assimilables à de la construction ou reconstruction, et ne sont donc pas recevables par l'ANAH.

La charte départementale élaborée par les partenaires de l'habitat privé du Finistère en 2018 prévoit donc que les projets incluant une extension supérieure à 14 m² (voire, sur justification, jusqu'à 20 m² pour les projets d'autonomie) ne sont pas finançables par l'anah, y compris pour la partie existante.

Suite à l'examen d'un cas particulier soumis à l'avis de la CLAH du conseil départemental en 2020, il a été décidé d'appliquer dorénavant les principes suivants :

⇒ **En cas d'extension supérieure aux maxima autorisés, seuls les travaux dans la partie existante de l'habitation avant extension pourront être subventionnés** (exclusion des travaux liés à l'extension).

Toutefois, en cas d'extension très importante et non justifiée au-delà des maxima autorisés, le projet sera soumis à l'avis préalable de la CLAH ; il pourra le cas échéant être procédé au rejet de la totalité du dossier, conformément à l'article R321-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

&&&&

Ainsi, toute opération comportant une extension (construction neuve) ou un agrandissement (aménagement de surfaces habitables dans le volume bâti existant),

⇒ doit être **systématiquement signalée au dépôt du dossier** , avec :

- indication des surfaces habitables avant et après travaux,
- production d'une note explicative apportant la justification de cette augmentation de surface (typologie du bâti, nombre d'occupants...),
- production des plans ou schéma avant-après travaux,
- pour la bonne compréhension du dossier, selon les cas, des photos du logement ou autres éléments pourront être demandés par le service instructeur.

NB: Un agrandissement dans le volume bâti n'est pas considéré comme une extension ; dans ce cas l'augmentation de surface habitable communément admise est de 50% de surface habitable et les travaux subventionnables sont les mêmes que ceux de la partie déjà aménagée.

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

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

IV - 4 La politique des contrôles

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

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

IV - 5 Le plan de communication

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

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

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

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

IV - 6 Les modalités de fonctionnement de la commission locale

La commission locale d'amélioration de l'Habitat est présidée par la présidente du Conseil départemental ou son représentant. L'instruction des demandes est assurée par la délégation locale de l'ANAH, 1, square Marc Sangnier à Brest. Les modalités de travail sont précisées dans les conventions signées entre le Conseil départemental, l'Etat et l'ANAH.

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

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

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

L'évaluation des politiques mises en œuvre s'appuie également sur des rencontres régulières avec les partenaires qui permettent de faire ressortir les besoins des territoires, de mesurer les conditions de mise en œuvre du programme d'actions pour ensuite adapter les interventions aux besoins et problématiques

locales. Le Conseil départemental participe en outre aux comités de suivi mis en place dans les territoires avec lesquels il a passé des conventions d'OPAH ou de FIG.

Liste des annexes

Annexe n°1	Les critères de sélectivité des dossiers en cas de crédits insuffisants	p.15
Annexe n°2	Tableau des taux des aides à l'amélioration ou à l'adaptation de l'Habitat privé	p.16
Annexe n°3	Tableau des plafonds de loyers locaux 2021	p.19
Annexe n°4	Loyers accessoires dans le département du Finistère	p.22
Annexe n°5	Tableau des modalités des subventions d'ingénierie de l'ANAH	p.23
Annexe n°6	Les aides sur le budget propre du Conseil départemental	p.24
Annexe n°7	Le dispositif de soutien à l'emploi des matériaux biosourcés dans la rénovation	p.27

Annexe 1

Sélectivité des dossiers avant validation

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

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

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

Priorité 2 : respect des conventions avec les collectivités à 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

Cas particulier des travaux d'adaptation à l'autonomie et au handicap en 2021

⇒ ***Dans l'attente de la réforme en préparation par l'ANAH centrale, si les moyens du délégataire (objectifs de logements, crédits) s'avéraient insuffisants pour répondre à la demande,***

⇒ **Traiter en priorité :**

1-Les dossiers urgents (cas où il est nécessaire que les travaux soient réalisés rapidement pour permettre le maintien à domicile du demandeur, retour d'hospitalisation par exemple)

2- Les demandes en OPAH PIG afin de respecter les conventions avec les collectivités. Les dossiers des personnes les plus handicapées ou les moins autonomes y seront traités en priorité selon l'ordre suivant:

- a - justificatif de handicap ou GIR de **1 à 4**,
- b - justificatif de GIR de **5**
- c - justificatif de GIR de **6**

Annexe 2

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

PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Plafond Travaux H.T. Maxi	Taux Maxi	Conseil départemental Aides complémentaires	Prime Habiter Mieux (minimum 35 % de gain)
<p>TRAVAUX LOURDS de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé (ID >= 0.,55) (situation de péril, d'insalubrité, ou de forte dégradation constatée sur grille, nécessitant des travaux lourds dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré).</p> <p>-logements acquis depuis plus de 2 ans</p> <p>-logements acquis depuis moins de 2 ans (en centre-bourg, centre-ville, zone agglomérée dotée de commerces et services) après avis de la CLAH</p>	50 000€	50%* 25%*	<p>> 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; aide plafonnée à .5 000€ si ressources <= RSA .3 000€ autres cas de logements indignes ou très dégradés > ou aide de 2000 € maxi (AMEE/FSL) si visite eau énergie en amont</p>	<p>Amélioration : 10 % du montant HT dans la limite de 3000 € (très modestes) ou 2000 € (modestes)</p> <p>Sortie passoire thermique : + 1500 €</p> <p>Basse consommation : + 1500 €</p>
<p>TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE GLOBALE HABITER MIEUX (gain énergétique de 35% minimum)</p> <p>- Ressources très modestes - Ressources modestes</p> <p>• Projets couplant rénovation énergétique et autonomie</p> <p>- Ressources très modestes - Ressources modestes</p>	30 000 €	50%* 35%* 60% 45%	<p>> Si ressources <= RSA 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; Aide plafonnée à 5 000€ par logement</p> <p>> ou aide de 2000 € maxi (AMEE/FSL) si visite eau énergie en amont</p>	<p>10% du montant HT des travaux dans la limite de de 3000 € (très modestes) ou 2000 € (modestes)</p> <p>Sortie passoire thermique : + 1500 €</p> <p>Basse consommation : + 1500 €</p>
<p>TRAVAUX D'AMELIORATION pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</p> <p>(travaux de petite LHI : insalubrité-péril- sécurité des équipements communs- risque saturnin)</p>		50%*	<p>>35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; aide plafonnée à .5 000€ si ressources <= RSA .3 000€ autres cas de logements indignes ou très dégradés > ou aide de 2000 € maxi (AMEE/FSL) si visite eau énergie en amont</p>	Sans objet
<p>TRAVAUX D'AMELIORATION pour l'autonomie de la personne (travaux d'adaptation ou d'accessibilité sur justificatifs)</p> <p>-Ressources très modestes -Ressources modestes</p>	20 000 €	50% 35%	<p>> Si ressources ≤ plafonds RSA 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; Aide plafonnée à 5 000€ par logement</p>	Sans objet
<p>TRAVAUX D'AMELIORATION -autres travaux (conformément à la page 3 sur les priorités)</p> <p>- Ressources très modestes - Ressources modestes</p>		35% 20%	<p>> Si ressources <= RSA 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; Aide plafonnée à 5 000€ par logement</p> <p>> ou aide de 2000 € maxi (AMEE/FSL) si visite eau énergie en amont</p>	Sans objet

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

*** Pour les projets recourant à des matériaux biosourcés, le taux d'aide est majoré de + 5 % (excepté pour les projets couplant travaux autonomie et travaux de rénovation énergétique qui bénéficient déjà de la majoration maximale autorisée)**

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

PROPRIETAIRES BAILLEURS	Plafond Travaux H.T. Maxi	Taux Maxi	Conseil départemental Aides complémentaires	Prime Habiter Mieux (minimum 35 % de gain)
TRAVAUX LOURDS de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé (ID >= 0.,55) (situation de péril, d'insalubrité, ou de forte dégradation constatée sur grille, nécessitant des travaux lourds dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré. -si logement occupé -si logement vacant	Dans la limite de 80m ² par logement 1 250 € /m ² 1 000 € /m ²	45% 35%*	10%/logt ,limité à : . 4 500 € si loyer social . 5 500 € si loyer très social	Cas général : 1500 €/logt Sortie de passoire thermique : 2000 €/logt
TRAVAUX D'AMELIORATION sécurité et salubrité de l'habitat (travaux de petite LHI : insalubrité-péril- sécurité des équipements communs- risque saturnin) -si logement occupé -si logement vacant		45% 35%*	10%/logt, limité à : . 4 500 € si loyer social . 5 500 € si loyer très social	Sans objet
TRAVAUX D'AMELIORATION Pour l'autonomie de la personne ((travaux d'adaptation ou d'accessibilité sur justificatifs)		35%*		Sans objet
TRAVAUX D'AMELIORATION Pour réhabiliter un logement dégradé (0,35<= ID<0,55) (dégradation constatée sur grille)		35%	10%/logt,limité à : . 3 500 € si loyer social . 5 000 € si loyer très social	Cas général : 1500 €/logt Sortie de passoire thermique : 2000 €/logt
TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE GLOBALE	750 €/m ² Dans la limite de 80m ² par logement	35%		Cas général : 1500 €/logt Sortie de passoire thermique : 2000 €/logt
TRAVAUX D'AMELIORATION Suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence	(soit au maximum 60 000 € par logement)	35%	10%/logt,limité à : . 3 500 € si loyer social . 5 000 € si loyer très social	Cas général : 1500 €/logt Sortie de passoire thermique : 2000 €/logt
TRAVAUX D'AMELIORATION Transformation d'usage		35%		Cas général : 1500 €/logt Sortie de passoire thermique : 2000 €/logt

- Une prime de réservation du logement à un public prioritaire de 2000 €, peut être attribuée en cas de désignation par le Préfet d'un besoin particulier sur le territoire pour un ménage ou une personne prioritaire (DALO, PDALPD, habitat indigne) et application d'un loyer très social.

- En zone B2, Une prime de 1 000€ est attribuée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à loyer social ou très social et recourent à un dispositif d'intermédiation locative 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.-

***Pour les projets suivants recourant à des matériaux biosourcés, le taux d'aide est majoré de + 5 % : logements vacants en travaux lourds ou travaux pour la sécurité ou la salubrité de l'habitat, travaux pour l'autonomie de la personne (pour les autres aides le taux maximum autorisé est déjà atteint)**

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

Dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés

SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES (sauf copropriétés en difficultés)	Plafond Travaux H.T. Maxi	Taux Maxi	Primes (cumulables) par logement ou, le cas échéant par PO éligible
<p>Travaux de rénovation énergétique en parties communes ou en partie privative d'intérêt collectif</p>	<p>15 000 € par logement</p>	<p>25%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bonus sortie de passoire (étiquette Fou G avant travaux) : 500 € par logement ▪ Bonus bâtiment basse consommation (étiquette B ou A après travaux) : 500 € par logement ▪ Primes individuelles (demande collective faite par un mandataire commun) : -750 € pour les ménages aux revenus modestes (profil MaPrimeRénov'Jaune) -1 500 € pour les ménages aux revenus très modestes (profil MaPrimeRénov'Bleu) • Pour les copropriétés fragiles : prime de 3000€ par logement en contrepartie de l'exclusivité sur les CEE
<p>Assistance à maîtrise d'ouvrage</p>	<p>600 € par logement</p>	<p>30% avec un plancher de 900 € d'aide par copropriété</p>	

Annexe 3

Tableau des loyers

Conventionnement avec et sans travaux

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

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

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

Les loyers en zone C

Surface utile en m ²	de 12 à 40 m ²	de 40 à 60 m ²	de 60 m ² à 75 m ²	de 75 à 90 m ²	90 m ² et +
Type de logement	T1 et T1 bis	T2	T3	T4	T5 et +
Loyer de marché	11,51	10,02	8,31	7,72	7,47
Plafond loyer social en €/m ²	7,25	7,25	7,06	6,56	6,35
Plafond loyer très social en €/m ² (sans objet pour le conventionnement sans travaux)	5,63	5,63	5,40	5,02	4,86
Plafond loyer intermédiaire en €/m ² (secteurs de tension)	9,13	9,02	7,48	6,95	6,72

Loyers en zone B2

Surface utile en m ²	de 12 à 40 m ²	de 40 à 60 m ²	de 60 m ² à 75 m ²	de 75 à 90 m ²	90 m ² et +
Type de logement	T1 et T1 bis	T2	T3	T4	T5 et +
Loyers de marché	16,51	11,51	9,51	8,61	8,12
Plafond loyer social (en €/m ²)	7,81	7,81	7,81	7,32	6,90
Plafond loyer très social en €/m ² (sans objet pour le conventionnement sans travaux)	6,06	6,06	6,06	5,60	5,28
Plafond loyer intermédiaire (en €/m ²) (secteurs de tension)	9,13	9,13	8,56	7,75	7,31

Loyers applicables

L'objectif étant d'offrir du logement à loyer abordable aux ménages les plus modestes, **la priorité est au loyer social ou très social** sur le territoire de délégation du Conseil départemental.

Le loyer intermédiaire pourra néanmoins être autorisé dans les communes où le marché de l'habitat est particulièrement tendu (secteurs littoraux à prix élevés, pénurie en locatif à l'année en lien avec le développement du locatif saisonnier, faible rotation dans le parc locatif à l'année existant, public ou privé).

Il s'appliquera ainsi dans les **communes littorales** en « zones tendues à très tendues » et en « zones très tendues » telles que définies dans la carte synthétique de la tension du marché de l'habitat en Bretagne, validée par le CRHH du 11 décembre 2018 (voir la liste des communes concernées ci-après, ainsi que la carte).

Pour les projets situés en **zone C**, les propriétaires qui conventionneront sur du loyer intermédiaire ne seront pas éligibles à un avantage fiscal.

&&&&

Le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer social et très social ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées à l'article 2 *duodécies* B de l'annexe III du code général des impôts, soit pour 2021 :

- en zone C : 7,25 €/m² pour le loyer social, 5,63 €/m² pour le loyer très social et 9,13 €/m² multiplié par le coefficient de structure pour le loyer intermédiaire
- en zone B2 : 7,81 €/m² pour le loyer social, 6,06 €/m² pour le loyer très social et 9,13 €/m² multiplié par le coefficient de structure pour le loyer intermédiaire.

Le coefficient de structure est égal à $0,7 + 19/S$, S étant la surface habitable fiscale, il est arrondi à 2 décimales et plafonné à 1,20.

&&&&

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

Liste des communes où le loyer intermédiaire peut s'appliquer

Communes	EPCI
Argol	Crozon Aulne Maritime
Audierne Esquibien	Cap Sizun
Bénodet	Pays Fouesnantais
Camaret	Crozon Aulne Maritime
Clohars Carnoët	Quimperlé
Clohars Fouesnant	Pays Fouesnantais
Combrit	Pays bigouden sud
Concarneau	Concarneau Cornouaille Agglomération
Crozon	Crozon Aulne Maritime
Daoulas	Pays de Landerneau Daoulas
Douarnenez	Douarnenez Communauté
Fouesnant	Pays Fouesnantais
Guilvinec	Pays bigouden sud
Ile Tudy	Pays bigouden sud
La Forêt Fouesnant	Pays Fouesnantais
Lampaul-Plouarzel	Pays d'Isoise
Landéda	Pays des Abers
Landunvez	Pays d'Isoise
Lannilis	Pays des Abers
Le Conquet	Pays d'Isoise
Loctudy	Pays bigouden sud
Logonna-Daoulas	Pays de Landerneau Daoulas
Loperhet	Pays de Landerneau Daoulas
Moëlan Sur Mer	Quimperlé
Nevez	Concarneau Cornouaille Agglomération
Penmarc'h	Pays bigouden sud
Plobannaec-Lesconil	Pays bigouden sud
Plomodien	Pleyben Châteaulin Porzay
Plouarzel	Pays d'Isoise
Ploudalmézeau	Pays d'Isoise
Plougonvelin	Pays d'Isoise
Ploumoguer	Pays d'Isoise
Plouneour Brignogan Plage	Lesneven Côte des Légendes
Pont-L'Abbé	Pays bigouden sud
Porspoder	Pays d'Isoise
Roscoff	Haut Léon communauté
Saint Nic	Pleyben Châteaulin Porzay
Saint-Pol-De-Léon	Haut Léon communauté
Tréffiagat	Pays bigouden sud
Trégunc	Concarneau Cornouaille Agglomération

Annexe 4

Loyers accessoires

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

	<u>Loyer conventionné</u>
Garage individuel fermé	
Zone B	33,90 € / mois
Zone C	28,44 € / mois
Parking couvert	
Zone B	22,52 € / mois
Zone C	18,96 € / mois
Parking aérien non couvert	
Zone B et C	9,55 € / mois
Jardins	
Zone B et C	
De 50 à 100 m ²	2 % maxi du loyer principal / mois
De 101 à 300 m ²	4 % maxi du loyer principal / mois
Au-delà de 300 m ²	Forfait maxi 21,43 €/mois

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

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

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

Annexe 5

Tableau des modalités des subventions d'ingénierie

1- Diagnostics, études préalables et études d'évaluation

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

2- Etudes pré-opérationnelles

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

3- Suivi-animation

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

Part fixe

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

Part variable en secteur programmé- Type de prime

Montant

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

Annexe 6

Les dispositifs de financement propres du Conseil départemental

(Délibéré chaque année en première séance plénière- publié)

Principe ⇒ une dépense ne peut donner lieu qu'à une seule aide du Conseil départemental

I- Aides aux propriétaires complémentaires à l'aide ANAH

1 – Les aides aux propriétaires bailleurs

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

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

Quatre types de plafonds sont distingués :

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

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

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

2 – L'aide « Rénover son logement » aux propriétaires occupants

2-1-Aide complémentaire à une aide de l'ANAH

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 :

2.1.1 - sur le territoire de délégation du Conseil départemental :

3 000 € maximum par logement indigne ou très dégradé

2.1.2 - sur l'ensemble du territoire finistérien :

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

Cette aide figure au règlement départemental d'aide sociale, qui précise que :

- le demandeur doit être propriétaire occupant depuis plus de 2 ans
- qu'un délai inférieur à 2 ans peut être admis en cas de :
 - .succession
 - .situation sociale grave ou exceptionnelle, après avis de la CLAH
 - .habitat indigne très dégradé au sens de l'ANAH, situé en centre-ville, centre bourg ou zone agglomérée dotée de commerces et services, après avis de la **CLAH** ;

2-2 Aide exceptionnelle

Le Conseil départemental peut accorder aux propriétaires occupants une subvention :

.jusqu'à 5000 € maximum
 .pour financer des travaux indispensables non éligibles au droit commun (ANAH, FSL) sur le territoire de délégation du Conseil départemental, selon les modalités suivantes :

- .être dans les plafonds de ressources ANAH
- .visite du logement par un professionnel (conseiller logement, ALE, opérateur de l'habitat privé) donnant lieu à un rapport montrant l'impossibilité d'obtenir une aide de droit commun, le caractère indispensable des travaux et les difficultés sociales du ménage s'il y a lieu
- .examen au cas par cas au vu de la situation de l'occupant et du logement, vérifiés par la visite

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

1 - politique de maintien à domicile

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

2 – Aide « Mieux vivre dans son logement » (FSL)

Cette aide se décline en 2 natures d'aides en lien avec l'amélioration de la qualité du logement des propriétaires occupants :

-**L'aide sanitaire** pour résoudre des problèmes d'ordre sanitaire (ex. : nettoyage d'un logement, dératisation, vidange d'une fosse septique)

-**L'aide à la maîtrise et aux économies d'énergie (AMEE)** : aide mobilisable suite à une visite eau-énergie, réalisée en amont de la constitution du dossier de demande d'aide par une agence locale de l'énergie. S'agissant des propriétaires occupants l'aide finance les travaux énergétiques préconisés par la visite à hauteur de 2 000 € maximum, ainsi que l'achat d'équipements non énergivores (électroménager,...) à hauteur de 450€ maximum. L'aide peut se cumuler avec une aide de l'ANAH mais il n'est pas obligatoire d'avoir obtenu une aide de l'ANAH pour en bénéficier.

III - Aides à l'ingénierie

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

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

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

Le dispositif 2021 figurant dans le tableau ci-dessus, voté par l'Assemblée réunie les 28 et 29 janvier 2021:

- s'applique aux opérations lancées à partir de 2021 ainsi qu'aux opérations dont le suivi-animation a démarré antérieurement à 2020
- 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.

Annexe n°7 : Le soutien à l'emploi de matériaux biosourcés dans les projets éligibles à l'ANAH

1-Contexte général

Au cours du XXème siècle, l'extraction des énergies fossiles a été multipliée par 12 et celle des matières premières minérales pour la construction a été multipliée par 34 et représentant près de 60% des prélèvements, tous secteurs confondus

La production des matériaux de construction classiques pèse lourdement sur l'épuisement des ressources non renouvelables, la consommation d'énergie et d'eau, la production de déchets, la pollution de l'eau et de l'air, La demande en matériaux de construction croît sous l'impact du développement de la construction, de l'augmentation de la surface construite par habitant (100% en France en 40 ans) et de la rénovation, en particulier de l'amélioration de l'efficacité énergétique qui se développe fortement pour répondre au défi climatique mais qui induit une augmentation des quantités de matériaux par mètre carré construit.

⇒ **La question des matériaux, jusqu'à présent secondaire par rapport celle de la consommation énergétique, est essentielle;**

⇒ **Les matériaux biosourcés qui mobilisent des matières premières renouvelables à l'infini nous paraissent une piste à privilégier**

2-Contexte de la délégation du Conseil départemental

Le Conseil départemental a voté un plan d'engagement pour l'environnement en 2020. L'emploi des matériaux biosourcés dans la construction est abordé dans le nouveau plan départemental de l'habitat. PDH.°

La délégation des aides à l'habitat privé est particulièrement concernée par la question des matériaux, du fait du nombre de logements rénovés aidés, particulièrement important et en augmentation chaque année en lien avec les travaux énergétiques notamment. Si les travaux aidés sont favorables à l'environnement en abaissant les consommations énergétiques, le recours à des matériaux biosourcés reste rare et les rénovations sont massivement réalisées avec des matériaux issus de ressources fossiles non renouvelables, émetteurs de composants volatiles néfastes pour la santé, dont la fabrication est elle-même est très polluante et consommatrice d'eau et d'énergie (exemple des isolants classiques et fenêtres PVC).

Le programme d'actions 2020 du Conseil départemental, évoquait le recours au biosourcé comme une possibilité, pouvant être encouragée lorsque les conditions s'y prêtent. Des aides aux projets en biosourcé sont attribuées depuis quelques années au niveau d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Centre-Finistère par exemple).

La délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 2 décembre relative au programme Habiter Mieux précise que désormais « sont également éligibles les travaux d'économie d'énergie réalisés avec des matériaux biosourcés »

Il s'agit donc dans le programme d'action 2021 d'aller plus loin en agissant sur les aides pour encourager les projets d'amélioration recourant aux matériaux biosourcés. C'est ainsi que :

- ▶ **les taux aides aux projets employant des matériaux biosourcés sont majorés**
- ▶ **pour un effet levier efficace, la mise en place d'un soutien dans le cadre des OPAH et PIG est encouragée**

Le développement de l'emploi des matériaux biosourcés s'appuie aussi sur :

- ▶ **la communication** à l'échelle du territoire de délégation et à l'échelle des OPAH PIG : faire savoir que ça existe, faire ressortir les atouts et l'intérêt, donner envie, sensibiliser, informer
- ▶ **le conseil accompagnement** : monter en compétences sur le sujet
- ▶ **le suivi de la mise en œuvre** par un **groupe technique de suivi** : pour adapter les mesures en tant que de besoin et favoriser le développement et la et diffusion d'une culture du biosourcé

3-Les matériaux biosourcés : de quoi s'agit-il ?

Les matériaux biosourcés sont partiellement ou totalement issus du vivant d'origine végétale ou animale (biomasse). Les matériaux biosourcés sont multiples. Ceux rencontrés le plus couramment aujourd'hui sont: le bois (une filière bois est en cours de développement à l'initiative et à l'échelle du pays de Brest), le chanvre, le lin, la paille le liège, le colza, le miscanthus, la laine de mouton,...

Certains matériaux issus du réemploi ou de la revalorisation de déchets, sous-produits ou coproduits sont également utilisés: ouate de cellulose, textile recyclés, bois de palette, carton,...

Les matériaux biosourcés sont disponibles dans une large gamme de produits : panneaux, rouleaux, poutres, blocs de béton végétaux, briques, bottes, vrac, systèmes préfabriqués (en particulier pour le bois), composites plastiques, ...

Les applications pour la construction et la rénovation sont nombreuses : structure, isolation, enduits, toiture, fenêtres,...**(les fenêtres en bois bénéficient de la majoration du taux d'aide)**

Ce sont à la fois des produits anciens et des produits d'avenir qui sont appelés à se développer compte tenu du contexte et de leurs atouts

5-Les atouts des matériaux biosourcés

L'article 14 de la loi de Transition énergétique pour la Croissance Verte souligne que « l'utilisation des matériaux biosourcés concourt significativement au **stockage de carbone** atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles »

Lorsqu'ils sont locaux et peu transformés les matériaux biosourcés présentent généralement en effet une **faible empreinte environnementale**.

Principalement issus de co-produits agricoles ou sylvicoles, les produits valorisés dans le bâtiment proviennent de **ressources renouvelables importantes** et présentent peu de conflits d'usage avec d'autres filières (par exemple 10% de la paille produite chaque année suffirait pour isoler tous les nouveaux logements construits chaque année en France)

Parce qu'ils mobilisent des matières premières renouvelables leur utilisation permet de **préserver des ressources minérales et fossiles menacées d'épuisement**

.La **performance technique et le confort** sont au rendez-vous de ces matériaux qui se caractérisent par:

-une **inertie** (capacité à stocker de la chaleur) supérieure à celle des matériaux conventionnels
-un **déphasage thermique** plus long (capacité d'un matériau ou d'une paroi de retarder les transferts de chaleur d'un côté à l'autre)

-des **propriétés hygroscopiques** (rapport température/eau) : au contact de l'air ils absorbent ou dégagent de la vapeur d'eau ce qui facilite la migration de la vapeur d'eau vers l'extérieur donnant une meilleure régulation et des enveloppes respirantes

-une bonne **absorption acoustique** car fibreux, poreux ou à surface non plane,

Ils présentent ainsi des performances reconnues sur le plan de l'**isolation thermique**, du confort hygrométrique et de l'insonorisation garantissant une bonne **qualité de vie** pour les habitants, ainsi qu'un **confort visuel** grâce à un grand choix de finitions (couleurs, textures,...).

Les isolants biosourcés sont particulièrement adaptés au bâti ancien car ils permettent à l'humidité d'évacuer les parois. Pouvant s'harmoniser aux architectures anciennes ils participent aussi à la préservation du patrimoine.

Lorsqu'ils sont peu transformés, les matériaux biosourcés sont **plus respectueux de la santé** des habitants que les matériaux classiques source de composés organiques volatiles qui polluent l'air intérieur. De plus ils génèrent peu de moisissures s'ils sont correctement mis en œuvre.

Les matériaux biosourcés **répondent aux exigences du Code de la construction et de l'habitation et sont soumis aux mêmes exigences que les autres matériaux de construction**. Ils disposent de normes, avis techniques, documents techniques et règles professionnelles qui attestent des qualités techniques des matériaux et garantissent l'assurabilité des bâtiments.

Le bâtiment est un pilier de l'économie, le développement du biosourcé favorise l'émergence de nouvelles filières présentant un **gisement d'emplois** de la production des ressources à la construction en passant par la fabrication des produits, la recherche innovation et la préservation des savoir-faire au cœur des territoires.

6-Pour aller plus loin

-Réseau breton Batiment durable : www.reseau-breton-batiment-durable.fr

-Association Approche éco habitat : réseau d'acteurs pour la promotion de la construction et de l'habitat écologique ; www.approche-ecohabitat.org

-karibati : expert du bâtiment biosourcé, accompagnement des acteurs et des territoires, formations ; www.karibati.fr

-Vegetale : portail de la construction biosourcée ; www.vegetal-e.com

&&&&

Identifications des projets

Pour que les projets recourant à des matériaux biosourcés puissent être identifiés par l'ANAH et instruits en conséquence, et puissent être quantifiés et suivis, **il conviendra** :

► **au stade du dépôt des dossiers à l'ANAH** : de faire apparaître en clair dans la rubrique « commentaires » de la 1^{ère} page la mention « matériaux biosourcés »

► **au stade de la décision par le Conseil départemental** : de faire apparaître « matériaux biosourcés » dans la colonne commentaires de la liste des dossiers proposés