

Envoyé en préfecture le 20/07/2021

Reçu en préfecture le 20/07/2021

Affiché le

ID : 029-242900835-20210629-A21_151-AR



Agence
nationale Anah
de l'habitat

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

Programme d'actions de l'habitat privé

Avenant n°17

**Applicable pour les dossiers déposés
auprès des services de l'ANAH
à partir du 1^{er} juillet 2021**

Validé par la CLAH du 22 juin 2021

Arrêté, par délégation du Président,
du conseiller délégué à l'habitat de Morlaix Communauté
en date du 29 juin 2021,

SOMMAIRE

INTRODUCTION

A/ LA STRATÉGIE D'INTERVENTION

B/ ÉLÉMENTS DE BILAN

C/ LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME D'ACTIONS

- 1) Les principes généraux d'attribution des subventions
 - 1.1 Les priorités d'intervention pour le parc privé
- 2) Les modalités dérogatoires d'attribution des aides de l'ANAH
 - 2.1 Les règles de modulation des taux et plafonds de travaux
- 3) La définition des loyers maîtrisés sur le territoire de Morlaix Communauté
- 4) La politique de contrôle des subventions
- 5) Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre
- 6) Les modalités de fonctionnement de la commission locale
- 7) Application du programme d'actions

D/ LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROGRAMME D'ACTIONS EN 2021

- 1) Objectifs 2021
- 2) Modifications apportées au programme d'actions
- 3) Les aides complémentaires à celles de l'ANAH
 - 3.1 Les aides complémentaires de Morlaix Communauté
 - 3.2 Les aides complémentaires de la Ville de Morlaix

ANNEXES

Annexe 1 - Tableaux des aides (PO et PB)

Annexe 2 - Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants

Annexe 3 - Loyers maîtrisés

Annexe 4 - Loyers accessoires dans le parc locatif privé

INTRODUCTION

Morlaix Communauté mène depuis plusieurs années une politique active en matière de réhabilitation de l'habitat qui a permis de revaloriser le parc privé de manière significative tant en matière de propriété occupante que de parc locatif privé. Les actions menées dans le cadre des 2 précédents PLH (Programme Local de l'Habitat) ont permis la rénovation de plus de 2300 logements depuis 2008.

Le Programme Local de l'Habitat (2014-2019) de Morlaix Communauté, approuvé le 9 décembre 2013, a ainsi défini un important programme de revalorisation du parc privé via le déploiement et l'articulation de plusieurs outils opérationnels à destination des propriétaires privés :

- **L'OPAH DURABLE ET SOLIDAIRE**, sur l'ensemble du territoire communautaire.
- **L'OPAH COPROPRIÉTÉS**, sur le centre urbain de Morlaix Communauté.
- **LE DISPOSITIF D'AIDE A L'ACCESSION SOCIALE** dans le parc privé, sur le centre urbain et les centres-bourgs. Ce dispositif, qui complète l'action des OPAH, vise à sécuriser le parcours résidentiel de ménages venus s'installer dans le territoire communautaire et souhaitant s'y ancrer. Il apporte aux accédants à la propriété une aide financière communautaire qui s'accompagne d'un appui technique et juridique prodigué par des spécialistes.

Les actions engagées ont permis d'engendrer une réelle dynamique sur le territoire, mais l'amélioration du parc des logements privés est loin d'être achevée et demande un effort continu. Le PLUI-H (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec volet Habitat), approuvé le 10 février 2020, envisage ainsi de compléter ces opérations (OPAH Durable et Solidaire, OPAH Copropriétés, dispositif Accession) par une OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur le pôle urbain. Une étude pré-opérationnelle est en cours de réalisation afin de définir et calibrer ces futurs dispositifs qui devraient être engagés début 2022.

Par la délégation de compétences des aides à la pierre, acquise depuis 2008 et dont la dernière convention a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2021, la programmation et l'octroi des crédits d'État pour le logement sont délégués à Morlaix Communauté sur son territoire.

Les EPCI ayant reçu délégation de compétence, auxquelles la gestion des aides a été confiée par l'ANAH, doivent donc établir leur propre programme d'actions afin de définir les modalités d'intervention de l'ANAH et de la collectivité. Ce programme d'actions évolue régulièrement sous forme d'avenants afin de s'adapter au contexte local, aux évolutions de la réglementation ANAH et aux dotations allouées chaque année.

Le présent avenant au programme d'actions territorial (avenant n°17) réactualise les conditions de ressources et les montants de loyer conventionnés applicables sur le territoire, intègre les évolutions des aides de l'ANAH du début de l'année 2021 et apporte des modifications suite à l'expiration de l'OPAH Durable et Solidaire.

A/ LA STRATEGIE D'INTERVENTION

La politique locale de l'habitat privé s'exerce dans le respect des orientations générales de l'Agence nationale de l'habitat fixées par son conseil d'administration et dans le respect des enjeux locaux et des orientations propres de Morlaix Communauté tels qu'ils ressortent du volet habitat du PLUI-H de Morlaix Communauté et de la convention de délégation des aides au logement. Il s'agit de mobiliser d'avantage le parc existant et dynamiser les centralités, de faciliter les parcours résidentiels et de répondre aux besoins spécifiques.

Deux conventions d'OPAH (OPAH Durable et Solidaire sur l'ensemble du territoire communautaire et une OPAH Copropriétés) avaient été engagées le 10 juin 2014, pour une durée de 5 ans.

Après 2 prorogations d'un an, l'OPAH Durable et Solidaire a expiré le 9 juin 2021, le programme d'actions de l'habitat privé ne repose désormais plus que sur la mise en œuvre des aides classiques de l'ANAH.

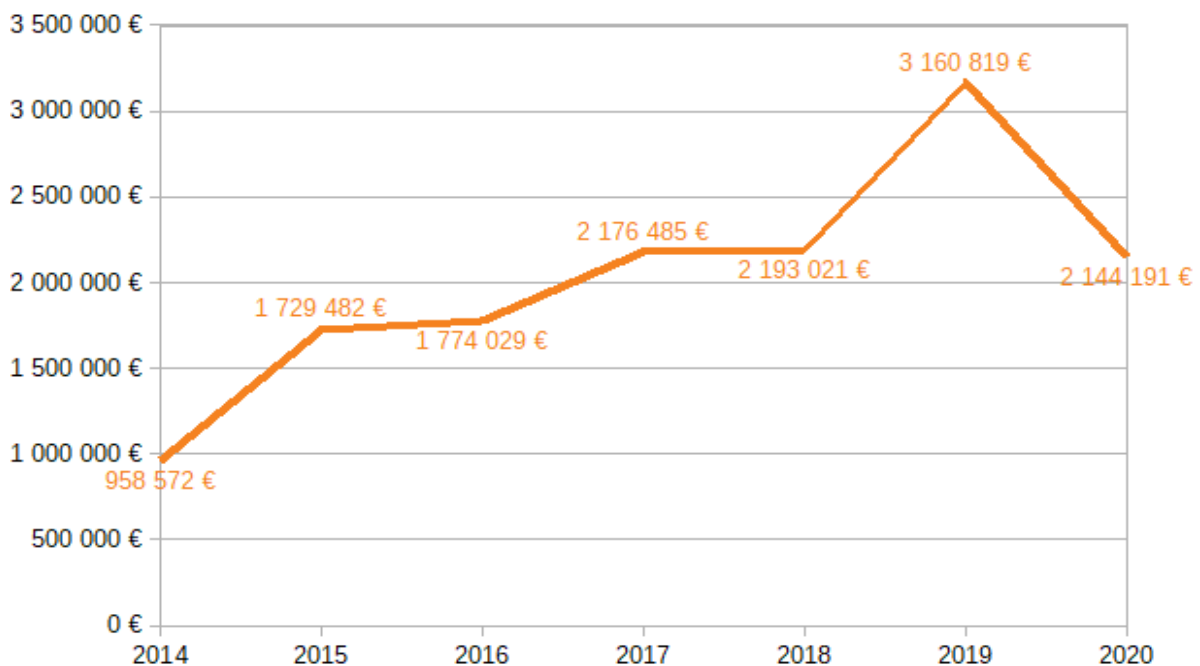
Les prochaines OPAH sont en cours de définition dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH(s), et devraient démarrer début 2022. Dans cette attente, seules les aides de l'ANAH sont mobilisables sur le territoire communautaire, hormis l'aide à l'accession à la propriété (telle que définie dans la délibération des aides à l'habitat privé prise par Morlaix Communauté).

B / ÉLÉMENTS DE BILAN

Dans le cadre des politiques d'aides à l'habitat privé, 1682 logements ont bénéficié d'aides depuis 2014 (voir tableau de la page suivante).

Les dotations annuelles, en augmentation chaque année (hormis l'année 2020 en raison de l'échéance de l'OPAH Copropriétés), ont permis de répondre aux nombreuses demandes : le nombre d'engagements n'a cessé de croître.

Dotations annuelles depuis 2014



Nombre total de dossiers engagés

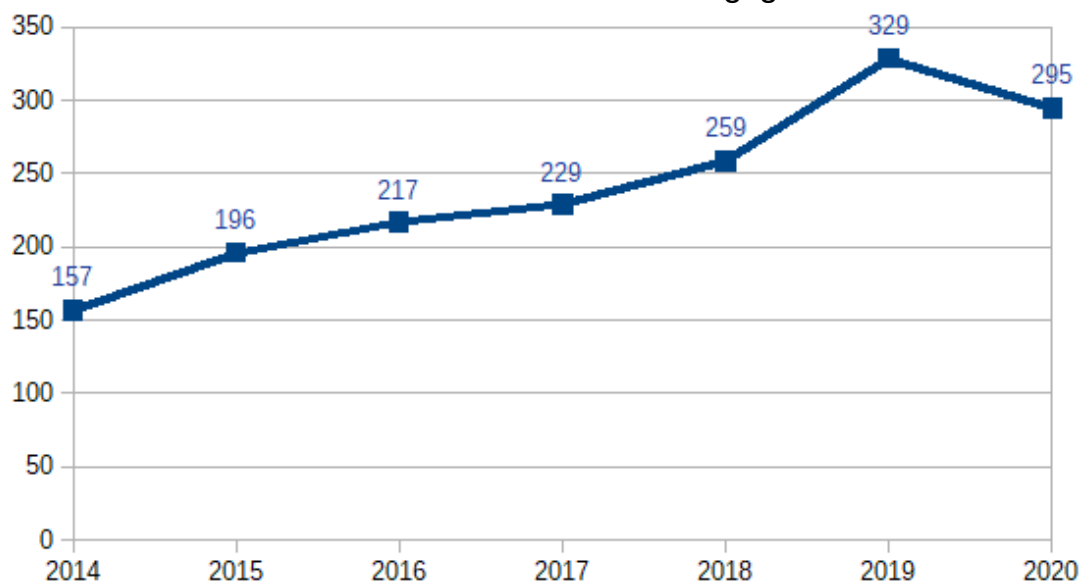
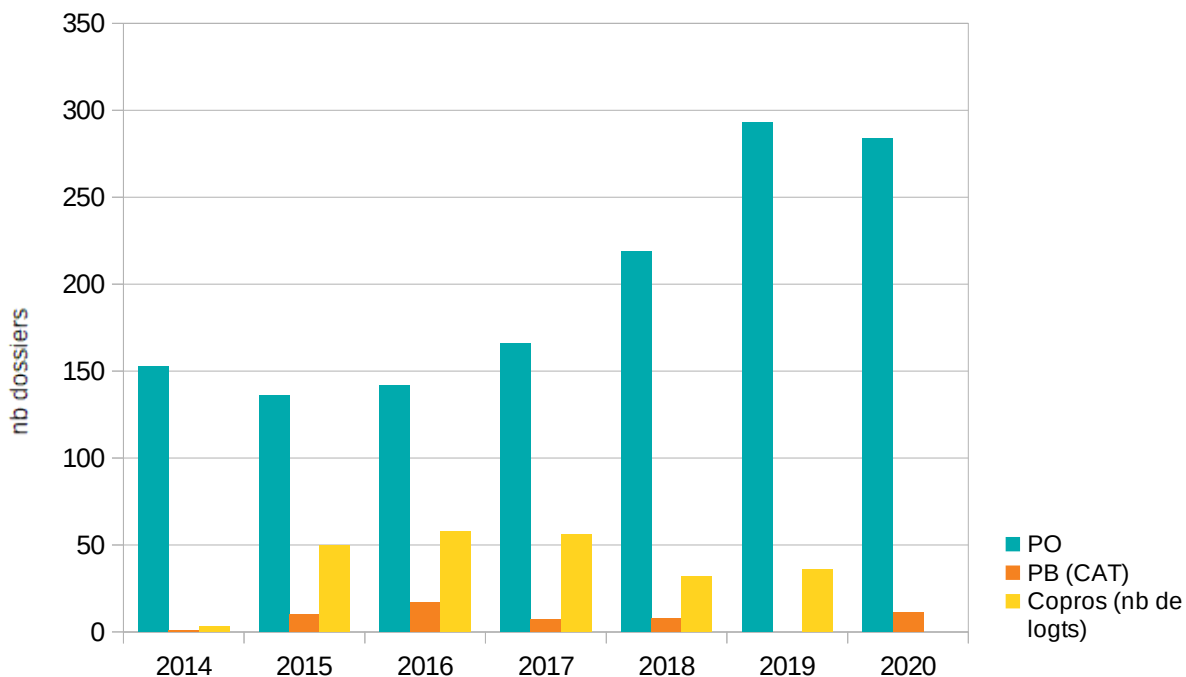


Tableau de bord (dotations et objectifs) de la délégation des aides à l'habitat privé :

	2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	TOTAL
	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé 2014-2020 + Prévision 2021
PARC PRIVE					199	216	307	228	190	259	343	329	119	295		
Logements de propriétaires occupants :					135	141	188	165	167	219	199	293	110	284		
• dont logements indignes et très dégradés	2	4	3	3	7	17	28	12	9	2	2	7	3	1	3	49
• dont travaux de rénovation énergétique globale	96	108	74	85	99	91	133	111	119	172	252	249	64 hors stock HMA	147 + 93 HMA	83	1139
• dont aide pour l'autonomie de la personne	29	41	29	48	29	33	27	42	39	39	45	37	43	43	50	333
Logements de propriétaires bailleurs	11	1	4	10	6	17	12	7	10	8	8	0	9	11	7	61
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires - copropriétés en difficultés	10	3	24	50	58	58	6	56	13	32	36	36	0	0	26	261
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires - copropriétés fragiles	0	0	0	0	0	0	101	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total des logements Habiter Mieux :					115		283	186	135	211	267	291	102	246	92	
• dont PO	96	114	74	108	51	112	164	125	119	173	223	255	93	241	85	1213
• dont PB	6	1	1	10	6	17	12	5	3	6	8	0	9	5	7	51
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	1	0	0	50	58	58	107	56	13	32	36	36	0	0	0	232
Total droits à engagements ANAH	938 756	938 572	1 333 117	1 324 197	1 450 958	1 389 296	1 935 027	1 554 715	2 439 341	2 193 021	3 160 819	3 160 819	2 192 912	2 144 491	2 586 550	15 291 361
Total droits à engagements délégataire	182 000	279 781	182 000	200 289	182 000	107 507	182 000	118 814	460 875	249 308	250 000	456 292	82 000	120 407	41 000	1 265 602
Total droits à engagement Etat/FART (indicatif)	458 099	454 899	348 994	396 365	352 825	323 071	473 132	299 387								1 473 722

Evolution du nombre de dossiers engagés



Bilan de l'année 2020 :

La dotation annuelle allouée à Morlaix Communauté a été conséquente avec un montant des engagements s'élevant à 2 144 291€.

295 logements ont ainsi pu bénéficier de subventions de l'ANAH dans le cadre de l'OPAH Durable et Solidaire (auxquels viennent s'ajouter 261 dossiers *MaPrimeRénov'* pour un montant de 741 782€).

Le bilan de l'année 2020 fait état de résultats très satisfaisants avec 295 logements ayant bénéficié d'aides, représentant plus de 2,8 millions d'aides pour plus de 6,7 millions de travaux subventionnés. Il est constaté une demande toujours importante, suite au déploiement du dispositif « Habiter Mieux ».

En matière de lutte contre la précarité énergétique : 252 dossiers ont été engagés, dont 241 de propriétaires occupants (148 HM/Sérénité + 93 HM/Agilité en stock de 2019) représentant plus de 1,9 millions d'aides pour plus de 4,2 millions de travaux subventionnés.

Les travaux d'adaptation pour le maintien à domicile de personnes âgées ou en situation de handicap constituent une thématique importante : 44 dossiers ont été engagés malgré de nombreuses demandes de contacts, représentant 136 141 € de subventions ANAH (3 094 € en moyenne par dossier) pour un montant de travaux de 362 289€.

Les interventions en matière de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé peinent à aboutir. 11 logements ont bénéficié d'aides en 2020.

L'amélioration des logements locatifs et la production de logements à loyers maîtrisés, a rencontré un léger rebond en 2020. 11 logements en conventionnement avec travaux ont pu être engagés (dont 1 projet dans le cadre du dispositif Action Coeur de Ville et 1 projet de maîtrise d'ouvrage d'insertion - MOI), et 3 dossiers de conventionnements sans travaux ont pu être montés.

C/ LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT PRIVÉ

1) Les principes généraux d'attribution des subventions

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

En application du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'ANAH, de la convention de délégation, et conformément aux orientations et actions définies dans le Programme Local de l'Habitat :

- le délégataire décide de l'attribution des aides dans la 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.

1.1 Les priorités d'intervention

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

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

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

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

1.2 Critères pour l'instruction des dossiers

a) La charte départementale d'animation locale.

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**, établie conjointement et cosignée par l'ensemble des partenaires en 2018 et dans ses annexes.

b) Projets de travaux incluant une extension de 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 donc non recevables par l'ANAH. La charte départementale élaborée par les partenaires en 2018 prévoit donc que les projets incluant une extension supérieure à 14 m² (20 m² pour les projets d'autonomie) ne sont pas finançables par l'ANAH, y compris pour la partie existante.

Dorénavant, il est décidé d'appliquer les dispositions suivantes sur le territoire de délégation de Morlaix communauté :

Pour toute opération comportant une extension (construction neuve) ou un agrandissement (aménagement de surfaces habitables dans le volume bâti existant), l'extension ou agrandissement doit être systématiquement signalé 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...), et 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.

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, il pourra être procédé au rejet de la totalité du dossier, conformément à l'article R321-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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 y sont subventionnables de la même façon que dans la partie déjà aménagée

c) Projet de travaux en transformation d'usage

Les transformations d'usage sont autorisées pour les logements locatifs dans les centres anciens, dans une logique de revitalisation des centre-ville et centre-bourgs, et d'attractivité de l'offre de logements. Ces situations seront étudiées au cas par cas par la collectivité.

En revanche concernant les logements occupés par leur propriétaire, les travaux consistant en une transformation d'usage ne sont pas autorisés, hormis en périmètre d'OPAH-RU ou d'ORT, pour les seuls travaux de rénovation énergétique globale.

Sont qualifiés de transformation d'usage les travaux ayant pour objet de donner ou redonner un usage d'habitation à une construction qui est dénuée des éléments caractéristiques d'un logement (soit parce que la construction n'a jamais eu cet usage : par exemple local commercial/de stockage/combles ; soit parce que la construction a perdu cet usage d'habitat (plateaux nus, et/ou absence de sanitaires, de cuisine...)).

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

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

2.1 Les règles de modulation des taux et plafonds de travaux

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

¹ Article R321-21-21 du Code de la construction et de l'Habitation

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

Les montants de loyer maîtrisés ont été définis par la réactualisation de l'Observatoire des loyers en 2020. Une analyse du marché locatif privé a été réalisée début 2020 à partir du recensement de 200 annonces immobilières (sans double compte) diffusées sur différents sites internet, que ce soit des sites de professionnels de l'immobilier (agences immobilières : *Fnaim, Barraine, Bourse de l'immobilier, Logic immo...* / notaires : *immonot* / presse : *explorimmo du Télégramme, ouest france,...*) ou de particuliers (*Le bon coin, Entre particuliers*).

Ces données ont ensuite servi à définir les montants de loyer conventionnés de référence, par l'application d'une décote (de 10 à 35%) appliquée aux montants de loyer médians du marché, auxquels ont été appliqués l'indice de référence des loyers (IRL) afin de les réactualiser pour l'année 2021.

Les loyers maîtrisés s'appliquant sur le territoire de délégation de Morlaix Communauté sont précisés dans un tableau figurant en annexe 3 du présent document. Cette grille tient compte des valeurs des loyers maximaux autorisés par le barème annuel de la Direction Générale des finances Publiques, et de la tension du marché.

Elle est complétée par un tableau des valeurs des loyers accessoires (annexe 4), nécessaires à l'élaboration des conventions des logements conventionnés.

Le loyer conventionné social ou très social avec travaux :

Les montants de loyer applicables pour les logements conventionnés ANAH sont mentionnés dans le tableau de l'annexe 3.

Il s'agit d'un prix au m² applicable selon la catégorie de surface du logement :

$$\text{prix du loyer (HC)} = \text{surface habitable} \times \text{prix au m}^2$$

Le principe d'application d'un coefficient de structure, défini dans un précédent PAT (2018), n'a pas été retenu pour cette édition.

Le loyer conventionné social sans travaux :

Le montant du loyer conventionné social sans travaux est défini localement, suite à la prise de compétence du conventionnement sans travaux en 2018 défini dans l'avenant n°12 à la convention de gestion. Les montants sont alignés sur ceux du conventionnement avec travaux, et sont donc indiqués dans le tableau de l'annexe 3.

Le loyer intermédiaire sans travaux :

Le loyer intermédiaire n'est possible sur le territoire de Morlaix Communauté qu'en conventionnement sans travaux, uniquement pour les petits logements (inférieurs à 40m²), là où l'écart entre les loyers du marché et le loyer social est important.

Le faible écart entre les montants des loyers libres pratiqués et le conventionné social, ne justifie pas l'instauration d'un loyer intermédiaire pour toutes les typologies de logements.

4) La politique de contrôle des subventions

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.

5) 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. Ils servent à alimenter les réflexions du comité technique et comité de pilotage des OPAH, qui sont chargés de suivre l'état d'avancement de l'opération, de l'évaluer et éventuellement de la réorienter si nécessaire.

En outre, un bilan global est présenté en CLAH chaque année. Il doit permettre de décrire l'avancement des opérations et identifier tous les problèmes éventuellement rencontrés.

6) Les modalités de fonctionnement de la commission locale

La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) est présidée par le représentant de Morlaix communauté.

Les dossiers de demande de subvention doivent être déposés sur le service en ligne de l'ANAH (monprojet.anah.gouv.fr) ou, dans certains cas particuliers, à la délégation de l'ANAH située 1, square Marc Sangnier à Brest.

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

7) Application du programme d'actions

Le présent programme a reçu l'avis (favorable) de la Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) du 22 juin 2021. Le Programme d'actions s'applique aux dossiers déposés à compter du 1^{er} juillet 2021.

Il est modifiable sur décision du représentant de Morlaix Communauté après avis de la CLAH.

D/ LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROGRAMME D' ACTIONS DE L'HABITAT PRIVÉ DE MORLAIX COMMUNAUTÉ EN 2021

1) Objectifs 2021

Les objectifs prévisionnels annuels convenus avec l'ANAH dans le cadre de la délégation de compétence, sont mentionnés dans la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé et son avenant en vigueur.

La dotation prévisionnelle pour 2021 a été décidée après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 10 mars 2021. Elle s'élève, hors copropriétés, à 1 626 298 €, dont 152 386 € pour l'ingénierie, pour réhabiliter 136 logements de propriétaires occupants et 7 logements de propriétaires bailleurs.

2) Modifications apportées au programme d'actions

Par cet avenant, Morlaix Communauté maintient les dispositions du précédent programme d'actions. Seuls sont modifiés :

- l'introduction (évolution du contexte),
- la présentation de la stratégie d'intervention (expiration de OPAH Durable et Solidaire),
- le bilan de l'année écoulée (2020),
- les principes généraux d'attribution (renvoi vers la charte d'animation locale + précisions sur transformations d'usage)
- les montants de loyer maîtrisés (réévaluation suite à l'application de l'IRL),
- les aides complémentaires (suppression des aides complémentaires de Morlaix Communauté relevant de l'OPAH Durable et Solidaire),

- **l'annexe 1** (évolution des aides ANAH dont augmentation de la prime Habiter mieux ~~et nouvelles primes complémentaires~~, augmentation du gain énergétique requis = 35 %, augmentation du plafond de travaux de rénovation énergétique, et suppression des aides complémentaires de Morlaix Communauté),
- **annexe 2** (mise à jour plafond de ressources 2021),
- **annexe 3** (réévaluation des montants de loyer).

3) Les aides complémentaires à celles de l'ANAH

3.1 Les aides complémentaires de Morlaix Communauté

Dans le cadre de l'OPAH Durable et Solidaire, Morlaix Communauté appliquait précédemment sur ses fonds propres des aides complémentaires à celles de l'ANAH. Compte tenu de l'expiration de la convention d'OPAH le 09/06/2021, les aides complémentaires ne sont plus mobilisables, dans l'attente de la redéfinition des aides propres dans le cadre des futures opérations.

Les nouvelles aides de Morlaix communauté, complémentaires à celles de l'ANAH, seront précisées dans les futures conventions d'opération et seront réintégrées dans le prochain PAT.

3.2 Les aides complémentaires de la Ville de Morlaix

Sans objet, suite à l'épuisement du budget alloué par la ville de Morlaix aux aides aux copropriétés dégradées.

Envoyé en préfecture le 20/07/2021

Reçu en préfecture le 20/07/2021

Affiché le

ID : 029-242900835-20210629-A21_151-AR

ANNEXES

Annexe 1 - Tableaux des aides (PO et PB)

Envoyé en préfecture le 20/07/2021
 Reçu en préfecture le 20/07/2021
 Affiché le _____
 ID : 029-242900835-20210629-A21_151-AR

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

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

1/ PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Subventions ANAH					Prime Habiter Mieux ⁽²⁾	Aides de Morlaix communauté	Aides complémentaires du Conseil Départemental
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Ressources Très modestes		Ressources Modestes				
	Occupé	Vacant	Occupé	Vacant			
TRAVAUX LOURDS de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé Plafond de travaux occupé : 50 000€ HT Plafond de travaux vacant : 20 000€ HT					Si gain énergétique Supérieur ou égal à 35 % : 10 % du montant total des travaux HT dans la limite de 2000€ pour les ressources modestes et 3000€ pour les ressources très modestes	Pas d'aides en diffus.	35% (HT) si ressources inférieures ou équivalentes au RSA Aide de 5 000 € maximum
Travaux de rénovation énergétique globale « Habiter mieux » Plafond de travaux : 30 000 € HT							
PROJET DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION Plafond de travaux 20 000€ HT	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de petite LHI)		50 %	35 %			
	Travaux pour l'autonomie de la personne		50%		35%		
	Autres situations ⁽¹⁾		30%		20%		

(1) Autres travaux conformément à la circulaire annuelle de programmation de l'Anah (uniquement pour les ménages très modestes) : travaux sous injonction de mises en conformité des installations d'assainissement non collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un financement de l'Agence de l'Eau / travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire, pour les copropriétés / travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal-logement donnant lieu à subvention individuelle dans le cas de copropriétés en difficulté.

(2) la prime Habiter Mieux s'applique : aux travaux lourds, aux travaux pour l'autonomie de la personne (si travaux mixtes), et aux travaux de rénovation énergétique globale. Elle ne s'applique pas aux autres situations.

⚠ Plafonnement des subventions attribuées aux propriétaires occupants :

"Le plafonnement des aides, publiques ou privées, se fait conformément à l'article 12 du Règlement Général de l'Agence, et au décret en Conseil d'Etat du 28 décembre 2020, c'est à dire un financement (toutes aides cumulées) à 80% des dépenses TTC, pouvant être porté à titre exceptionnel à 100% dans les cas prévus par le Conseil d'Administration."

2/ PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Subventions ANAH ⁽¹⁾					Aides complémentaires du Conseil Départemental	Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide		Obligation de production de LCTS
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximum de subvention		Majoration Développement Durable ⁽²⁾		Prime Habiter Mieux ⁽³⁾	Conventionnement	
		Logement < 60 m ²	Logement 60 m ² et +					
TRAVAUX LOURDS de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé Logement vacant Logement occupé	1 000€ HT/ m² dans la limite de 80 000 € par logement	30 % 30 %	25 % 30 %	10%	1500€ Si gain énergétique minimum de 35 % Ou Prime de 2000€ Si <u>sortie de passoire thermique</u> Pour logements classés F ou G, atteignant au moins l'étiquette E	9 ans	Niveau de performance exigé (sauf cas des travaux en parties communes) après travaux : étiquette « D » en principe et « E » dans certaines situations avec dérogation exceptionnelle possible dans certains cas (LHI, autonomie, RSD/décence) dans l'intérêt de l'occupant des lieux, à justifier impérativement)	Au vu du projet et après avis de la CLAH, le délégataire peut imposer le conventionnement très social pour les logements subventionnés (en partie ou en totalité)
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750€ HT/m ² ou 937€ HT/m ² pour des logements de moins de 60 m ² dans la limite de 60 000 € par logement, et pour les transformations d'usage quelle que soit la surface ⁽⁴⁾ .	30%	25%					
Travaux pour l'autonomie de la personne		30%	20%					
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		20%	15%					
A la suite d'une procédure RSD ou un contrôle décence								
Transformation d'usage								
Travaux d'amélioration des performances énergétiques (Gain énergétique > à 35 %)	15%							

(1) Priorité aux projets dans les centres villes ou bourgs : les projets non situés en centre-ville ou centre-bourg devront faire l'objet d'une demande d'avis préalable en Clah ou auprès du délégataire si la prochaine Clah est trop éloignée. Ces dossiers pourront être notifiés si avis favorable et sous réserve de dotations ANAH disponibles.

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

(3) La prime Habiter Mieux s'applique : aux travaux lourds, aux travaux pour l'autonomie de la personne (si travaux mixtes), aux travaux de réhabilitation d'un logement dégradé, aux travaux RSD/décence, aux travaux d'amélioration de la performance énergétique et aux transformations d'usage. Elle ne s'applique pas aux travaux de sécurité et salubrité (petite LHI).

(4) Le plafond de travaux pour les transformations d'usage peut être majoré à 937 €/m², selon l'intérêt du projet (renouvellement urbain, lutte contre la vacance, redynamisation de centre-ville...). L'opérateur devra solliciter l'avis du délégataire sur le type de plafond à appliquer, qui devra être joint au dossier déposé à l'Anah.

Les aides de Morlaix Communauté

Pas d'aides en diffus. Les aides complémentaires éventuelles seront définies dans les futures conventions d'opérations programmées.

Annexe 2 – Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants

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

<u>Nombre de personnes Composant le ménage</u>	<u>ménages aux ressources très modestes</u>	<u>Ménages aux ressources Modestes</u>
1	14 879	19 074
2	21 760	27 896
3	26 170	33 547
4	30 572	39 192
5	34 993	44 860
Par personne supplémentaire	+4412	+5651

Plafonds en vigueur au 1^{er} janvier 2021 (identiques à 2020)
Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du
1^{er} janvier de l'année en cours.

Annexe 3 - Loyers maîtrisés

Conventionnement Intermédiaire, social ou très social, avec et sans travaux

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

Le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer maîtrisé ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées par l'annexe relative aux barèmes du code général des impôts (barème BOFIP du 08/04/21).

Rappel du plafond national réglementaire, pour l'année 2021 en zone C :

- pour le loyer conventionné social : 7,25 €/ m²
- pour le loyer conventionné très social : 5,63 €/ m²
- pour le loyer intermédiaire : 9,13 €/m² multiplié par un coefficient de structure (0,7+19/S) plafonné à 1,20

Plafond local, applicable sur le territoire de Morlaix Communauté (zone C) à partir du 1er juillet 2021 :

Le montant de loyer conventionné est calculé par l'application d'un prix de référence au m² (selon le type de loyer maîtrisé) à la surface habitable du logement.

Tableau récapitulatif des loyers maîtrisés, applicable sur le territoire de Morlaix Communauté (exprimé en €/m²) :

Surface du logement	<25m ²	25 à <40m ²	40 à <55m ²	55 à <65m ²	65 à <90m ²	≥ 90m ²
Loyer de marché médian	12,22€/m ²	9,75€/m ²	8,07€/m ²	7,25 €/m ²	7,12€/m ²	6,81€/m ²
Loyer intermédiaire local* (sans travaux uniquement)	10,95	8,78	/	/	/	/
Loyer social local (avec ou sans travaux)	7,25	7,25	6,86	6,16	6,06	5,79
Loyer très social local (avec travaux uniquement)	5,63	5,63	5,25	4,71	4,63	4,43

* : le loyer intermédiaire n'est possible sur Morlaix Communauté que pour les logements dont la surface est inférieure à 40m², en conventionnement sans travaux uniquement.

Définition de la surface habitable dite fiscale :

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

Définition de la surface habitable :

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

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

L'abattement fiscal adossé au conventionnement :

Le dispositif « Louer abordable » (Cosse) s'applique aux logements conventionnés avec l'ANAH, et permet un abattement fiscal qui varie en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien.

Le territoire de Morlaix Communauté relève de la zone C (zonage fixé par arrêté ministériel, reflétant le rapport entre l'offre et la demande de logements locatifs).

En zone C :

Le loyer intermédiaire ne permet pas de bénéficier d'abattement fiscal.

En loyer Social ou Très Social,

-l'abattement fiscal est de 85% lorsqu'il est recouru à un organisme d'intermédiation locative,

-à défaut d'IML, l'abattement fiscal est de 50% pour les conventions avec travaux, et il n'y a pas d'abattement fiscal en convention sans travaux.

Territoire de
Morlaix Communauté



	Zones Abis, A et B1	Zone B2	Zone C
Convention Anah loyer « intermédiaire »	30 %	15 %	Pas d'abattement fiscal
Convention Anah loyer « social » et « très social »	70 %	50 %	50 % *
Logement conventionné à travers un dispositif d'intermédiation locative (IML)	85 %	85 %	85 % **

* Uniquement pour conventions avec travaux (CAT)

** Hors logements conventionnés à loyer intermédiaire (LI)

Annexe 4 - Loyers accessoires dans le parc locatif privé

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

	<u>Loyer intermédiaire</u>	<u>Loyer conventionné</u>
Garage individuel fermé Zone C	42,60 € / mois	28,19 € / mois
Parking couvert Zone C	28,38 € / mois	18,79 € / mois
Parking aérien non couvert Zone C	14,30 € / mois	9,49 € / mois
Jardins Zone C De 50 à 100 m ² De 101 à 300 m ² Au-delà de 300 m ²	3% maxi du loyer principal / mois 6% maxi du loyer principal / mois Forfait maxi 30 €/mois	2% maxi du loyer principal / mois 4 % maxi du loyer principal/ mois Forfait maxi 20 €/mois

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

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

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