



Délégation de compétence d'attribution des aides publiques au logement

Programme d'actions de l'habitat privé 2023

Ayant reçu l'avis favorable de la CLAH du 4 mai 2023

**Arrêté par le Président de la Métropole le 20 juin 2023
Acte rendu exécutoire le 21 juin 2023**

Applicable aux dossiers déposés à compter du 1^{er} juillet 2023

Introduction

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

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

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

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

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

1. Les constats

Le parc de logements sur Brest métropole représente au 1^{er} janvier 2022, 103 944 résidences principales dont 23 722 logements locatifs sociaux (au sens de la loi SRU) (source inventaire SRU – DDTM au 1^{er} janvier 2022).

La ville de Brest comprend 72 996 résidences principales dont 75 % en collectif. Le parc est à plus de 50 % locatif. La majorité de ce parc de logement a été construit entre 1949 et 1977 (plus de 60 %) même si subsistent quelques quartiers anciens de centre-ville : St Martin, Sanquer, Keruscun, Kérinou, Recouvrance.

Sur les communes hors Brest, le parc immobilier est globalement de construction récente, majoritairement occupé par des propriétaires (plus de 75 %) et nettement individuel (plus de 85 %).

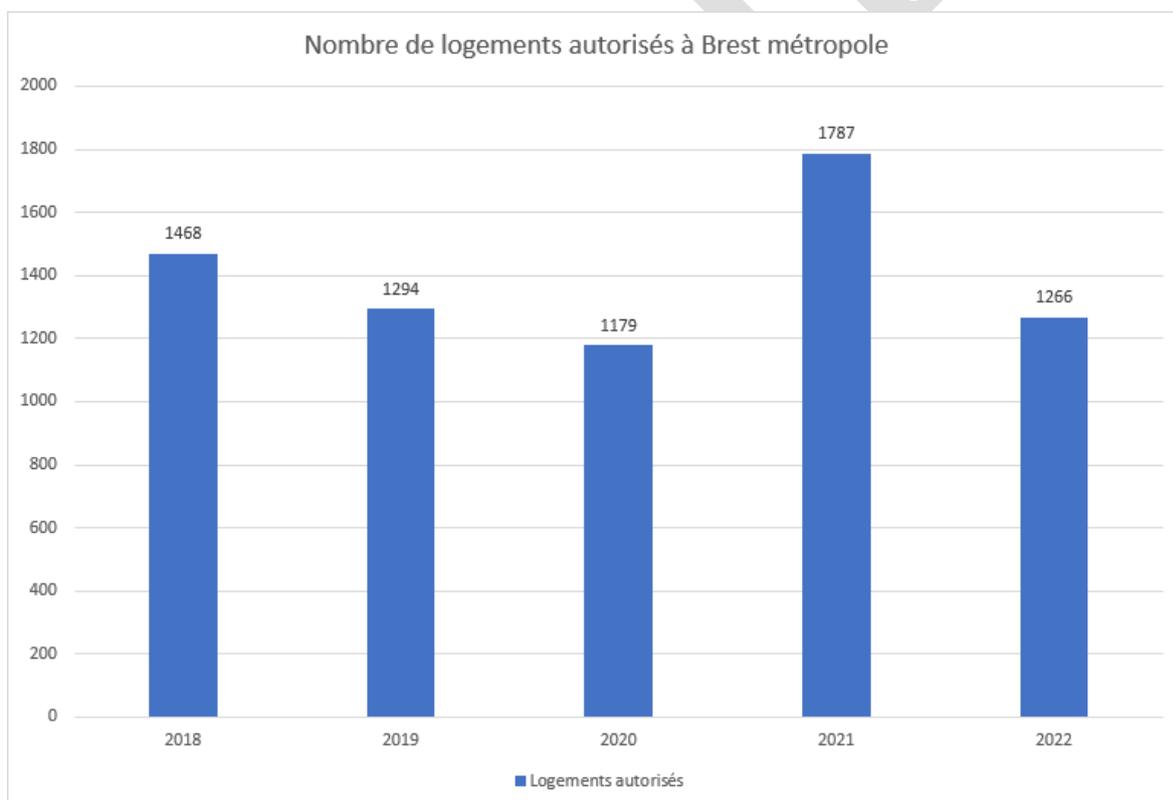
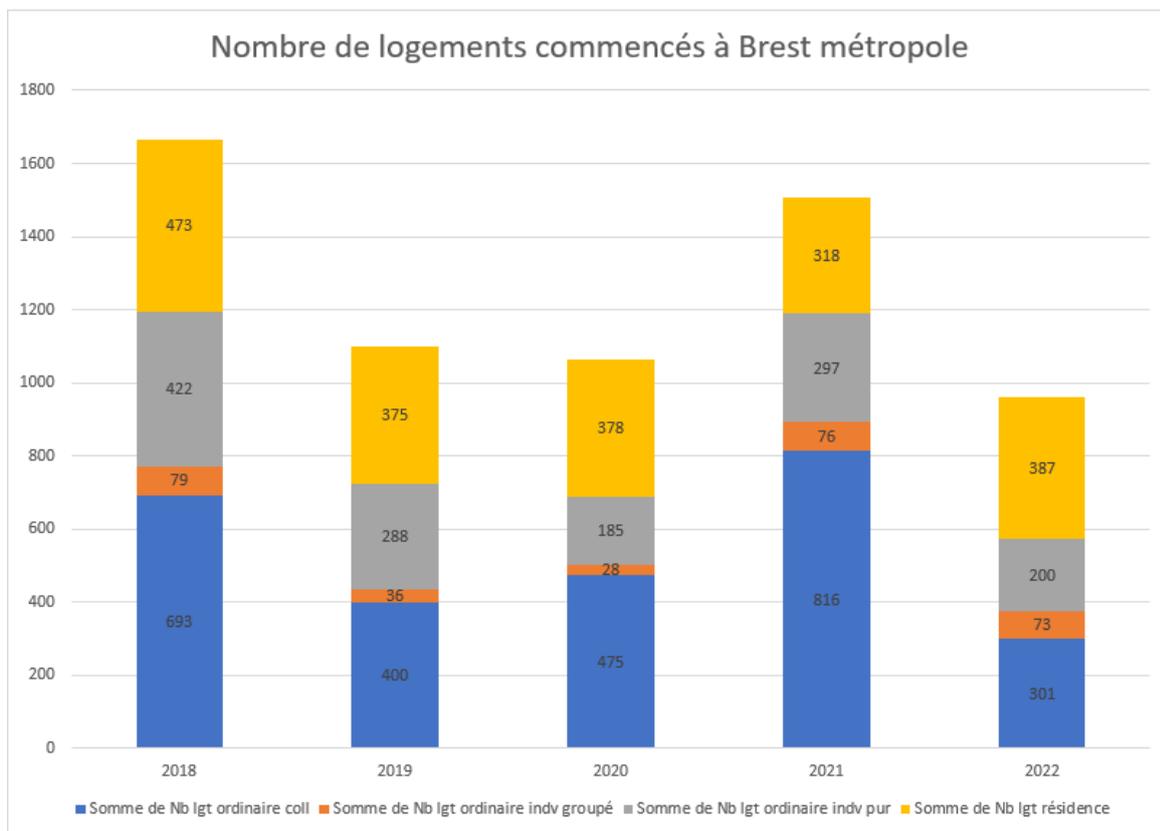
En matière de construction neuve,

Après une année 2021 exceptionnelle, 2022 est une année qui a connu peu de mises en chantier. Le nombre de logements en résidence est en légère hausse par rapport aux 3 années précédentes, c'est le nombre de logements ordinaires qui est en forte baisse. Le nombre de logements autorisés est aussi en baisse par rapport à 2021, mais comparable à 2019 et 2020.

En 2022 :

- 1266 logements autorisés (-29 % en 1 an), 1 399 logements autorisés en moyenne sur les 5 dernières années
- 961 logements commencés (-36 % en 1 an), 1 260 logements commencés en moyenne sur les 5 dernières années

Donc une dynamique de production conforme à l'objectif du PLUI Facteur 4 (1 300/an)



Source ADEUPa

Concernant le marché de l'occasion,

Concernant le marché de l'occasion, au 3e trimestre 2022, le prix médian d'une maison est de 221 400 € à Brest, soit une hausse de 9,6 % en un an.

À la même époque, les appartements s'échangent à 2 000 €/m², une hausse de 13,1 % en un an.

Les professionnels s'accordent à dire que qu'entre septembre et décembre 2022 les prix, tout comme les volumes des ventes, ont commencé à ralentir, voire stagner. Cela est fortement lié à la hausse des prix, conjuguée à l'augmentation des taux d'intérêt et au durcissement des conditions d'accès au crédit.

Pour rappel, en 2019 le prix médian d'une maison était de 165 000 € et celui d'un appartement de 1 280 €/m². Depuis la crise sanitaire, le marché de l'occasion a connu une progression fulgurante.
(source ADEUPA).

S'agissant du parc locatif social,

S'agissant du parc locatif social, il est de plus en plus sollicité et ne peut répondre à l'ensemble de la demande. En 2022, on enregistrait plus de trois demandes pour une attribution.

Cette tension s'explique par la baisse de la rotation dans le parc locatif social - le nombre de départ n'a jamais été aussi bas- et par la baisse des mises en service de nouveaux logements liée à la plus faible activité de production des années passées. Cette situation réduit le nombre d'entrées dans le parc social (1 826 attributions en 2022).

Comme le nombre de demandes déposées restent quant à lui soutenu (4 604 demandes en 2022), on enregistre une progression continue du nombre de demandeurs en attente d'un logement : 6 627 demandeurs au 1er janvier 2023 (6 200 au 1er janvier 2022). Les délais d'attente s'allongent également : 11 mois en moyenne en 2022 avant une attribution contre 6,5 mois en 2018 (demande externe). La tension est la plus forte sur les logements de petites tailles, les T2 en particulier. En 2022, près de la moitié de la demande portait sur cette typologie qui ne représente pourtant qu'un quart du parc.

En 2022, 48 % des demandeurs d'un logement social sont des personnes seules et 30 % des familles monoparentales.
(source ADEUPa)

Sur le marché locatif privé, le loyer médian hors charges d'un logement est 8,8 €/m² en 2022 (maisons et appartements confondus) (source ADEUPa).

La durée de vacance entre deux locataires est de plus en plus faible. En 2021 56 % des logements sont reloués en moins de 3 jours. La question de l'accès au logement se pose principalement pour les personnes seules au chômage ou à temps partiel, ainsi que pour les ménages monoparentaux. L'ADIL note un nombre croissant de ménages ayant reçu un congé pour vente qui sont en difficulté pour trouver un nouveau logement. Les agents immobiliers constatent aussi une augmentation du nombre d'appartements meublés en location notamment sur les petites surfaces.

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

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

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

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

Un Programme d'Intérêt Général « Habitat durable » constitue le cadre d'action de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique depuis juillet 2019, pour 5 ans.

S'agissant des enjeux plus large de transition énergétiques du parc immobilier existant, Brest métropole dispose depuis 2012 d'un service public de la rénovation énergétique en qui assure l'information et l'accompagnement des propriétaires et copropriétaires dans la mise en œuvre des projets de rénovation énergétique en lien avec des professionnels locaux qualifiés. La plateforme Tinergie est membre du nouveau réseau France Rénov' et financée par le SARE.

Un Programme d'Intérêt Général « Adaptation » constitue le cadre d'action pour l'accompagnement des personnes en situation de handicap et/ou de perte d'autonomie, depuis novembre 2022, pour 3 ans.

Un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) est mis en place, depuis le printemps 2018 et renouvelé le 25/11/2022 pour une durée de trois ans, afin d'accompagner les copropriétés en situation de fragilité sur le territoire métropolitain.

Un observatoire des copropriétés qui constitue l'outil de veille et de repérage des ensembles immobiliers en copropriété sur le territoire de la métropole. Il répond à trois objectifs qui sont, de réaliser un état des lieux du parc de copropriétés pour connaître les composantes de ce parc de logements, d'identifier les copropriétés selon un nombre de facteurs de fragilité, et de mesurer les effets des actions opérationnelles menées auprès des copropriétés. Il est géré par l'ADEUPa dans le cadre de l'observatoire de l'habitat. Une nouvelle version a été créée en 2022 et elle intègre notamment de nouvelles données, telles que celles du Registre National d'Immatriculation des Copropriétés.

Enfin, une deuxième OPAH Renouvellement Urbain multi-sites, intégrant un volet copropriétés en difficulté, démarrera courant 2023, et concernera les quartiers de Recouvrance (projet d'intérêt régional de la politique de l'ANRU), Haut de Jaurès et Kérinou. Elle vise à accompagner la requalification du parc ancien dégradé et à améliorer la qualité des logements et des immeubles au sein de ces quartiers anciens de centre-ville concernés par des opérations de rénovation urbaine.

2. Les enjeux

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

Dans ce contexte, les enjeux sont de :

- Poursuivre la politique de requalification du parc privé et notamment du parc en copropriété qui joue un rôle important par le locatif comme par l'accession au sein du marché de l'habitat, et conforter les éléments de connaissance du fonctionnement de ces ensembles immobiliers ;
- Mettre en œuvre de véritables projets urbains pour conforter l'action sur le bâti et sa requalification sur des secteurs à enjeux comme Recouvrance ou les quartiers et sites définis dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire et des études de préfiguration du NPNRU ;
- Intégrer les aspects liés à la santé et à la sécurité dans le logement en poursuivant et en renforçant le dispositif partenarial de lutte contre l'insalubrité et le péril ;

- Développer fortement les actions de prévention et d'appui aux copropriétés permettant de traiter le plus en amont possible les difficultés avant que celles-ci ne deviennent des dysfonctionnements, de renforcer à ce titre le partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés conseils syndicaux, syndics... ;
- Dynamiser la rénovation thermique du parc privé de l'agglomération dans le cadre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et des objectifs nationaux de transition énergétique en développant en particulier les actions spécifiques en direction des copropriétés et la recherche de financements adéquats ;
- Promouvoir la restructuration des logements de petite taille, pour adapter cette offre à une demande locative abordable et à une demande de logements de taille intermédiaire en centre-ville (accueil des familles), sans exclure le financement de logements de petite taille dès lors qu'ils répondent à un besoin ;
- Poursuivre les interventions pour le maintien à domicile des personnes âgées, et handicapées ;
- Promouvoir le développement durable dans les opérations de réhabilitation pour donner une attractivité et un « avenir de long terme » au parc privé issu de la reconstruction.

3. Le bilan 2022

Bilan opérationnel

	Nombre de dossiers	Nombre de logements	Objectifs convention de gestion 2022	Montant subvention Anah	Moyenne de subv / lgt
Propriétaires bailleurs dont :	3	14	14	274 345 €	19 596 € €
- logements indignes, très dégradés et moyennement dégradés		14		274 345. €	19 596 . €
- gain énergétique					
- conventionnés intermédiaire					
- conventionnés sociaux					
- prime d'intermédiation locative	22	22		22 000 €	1000 €
Propriétaires occupants dont :	229	229		1 815 412 €	8 151 €
- logements indignes	0	0	0	0 €	0€
- logements très dégradés	0	0		0 €	0 €
- autonomie	97	97	136	430 208 €	4 676 €
- énergie	124	124	112	1 371 335 €	11 059 €
- non prioritaires		8		13 869 €	
Copropriétés dont :	6	134		1 446 633 €	13 938 €
- dégradées	4	72	71	971 535 €	33 266 €

- fragiles (MPR copros)	1	62		475 098 €	4 152 €
- autres copros MPR	2	62			
TOTAL réalisé	251	377		3 558 390€	-
Ingénierie	3			297 572 €	-
TOTAL (travaux + ingénierie)	254	377	-	3 885 962 €	-
Dotation finale 2022	-	-	-	4 051 607.€	-

Bilan qualitatif

Le bilan 2022, avec 377 logements rénovés et 3.9 millions d'euros engagés, fait état de résultats très satisfaisants.

S'agissant de la lutte contre la précarité énergétique, 251 logements ont été rénovés au total, dont 125 dossiers PO au titre du programme Habiter Mieux. Les financements engagés ont permis aux propriétaires occupants de faire des gains énergétiques très importants de l'ordre de 43 % en moyenne.

S'agissant de la politique de soutien au parc immobilier en copropriété, 4 copropriétés dégradées ont été engagées pour 971 535 € de subventions (dont 269 389 € pour des engagements complémentaires) et 1 copropriétés MPR copros fragile pour 475 098 €.

S'agissant de la prévention des difficultés en copropriétés, le POPAC métropolitain a permis de poursuivre les actions de diagnostics sur les copropriétés.

A noter également, le nombre toujours aussi important de dossiers financés pour des travaux d'adaptation ou de maintien à domicile : 97 dossiers ont été financés en 2022, 92 en 2021.

Enfin, s'agissant du dispositif Tinergie qui rassemble l'ensemble des filières de rénovation énergétique de l'habitat – Anah et hors Anah - il a, quant à lui, généré en 2022 toutes filières confondues, 2 637 contacts et 304 logements rénovés générant plus de 7.5 millions d'euros de travaux sur le territoire.

II – La délégation des aides à la pierre 2017 - 2022

La convention de délégation des crédits en cours a été signée en 2017 pour une période de 6 ans et est en cours de prolongation pour 2023.

Ce renouvellement qui s'inscrit dans la poursuite de la dynamique engagée lors de la précédente convention de délégation vise à répondre aux enjeux du PLUi facteur 4 :

- Permettre aux familles Brestoises de s'installer et de se maintenir sur le territoire,
- Créer une nouvelle attractivité au sein du parc de centre-ville,
- Dynamiser les actions de transition énergétique,
- Favoriser le renouvellement urbain.

Au regard de ces enjeux, les priorités de la convention de délégation sont :

- Le maintien d'une action forte en direction des propriétaires occupants sur les priorités de lutte contre l'habitat indigne et de précarité énergétique ainsi que d'adaptation des logements.

- Concernant les copropriétés, la convention d'OPAH-RU propose un objectif moyen d'environ 57 logements par an ciblant les copropriétés très dégradées en quartier ancien. Il est par ailleurs nécessaire de majorer l'objectif global pour tenir compte de la montée en charge de la rénovation énergétique et des effets combinés du programme Tinergie copropriétés et du nouveau dispositif de rénovation énergétique des copropriétés.
- La poursuite et renforcement de la cible des propriétaires bailleurs afin de développer le logement conventionné en secteur de renouvellement urbain, ~~de renforcer le partenariat avec Action Logement~~ ainsi que de développer une offre de logement en faveur du public jeune.

III – Le programme d'actions 2023

Depuis plusieurs années, Brest métropole a orienté ses priorités en direction de la lutte contre l'habitat indigne, le renouvellement urbain et la transition énergétique. Ces orientations, qui ont été renforcées dans les PLH successifs et dans le PLU-I, rejoignent les priorités de l'Anah et plus largement de la politique nationale du logement.

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

1. Les priorités d'intervention

Pour 2023 Brest métropole fixe les objectifs suivants, en cohérence avec les priorités de l'Anah :

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé et prévenir les situations de risques (insalubrité, péril, non décence) ;
- Requalifier de façon globale et pérenne les copropriétés en difficultés dans le cadre des OPAH et plus largement des opérations de renouvellement urbain (interventions sur les parties communes et sur les logements).
- Accompagner les transformations du parc immobilier des copropriétés des années 50/70, avec pour enjeu l'accueil et le maintien des familles dans l'agglomération en prenant appui :
 - Sur le développement d'outils et de dispositifs d'accompagnement pour faciliter la réalisation des travaux de requalification notamment sur le plan thermique : mobilisation du réseau France Renov' et de la plateforme Tinergie, partenariats avec les acteurs financiers....,
 - Sur un dispositif de prévention, structuré autour d'un POPAC afin d'identifier le plus en amont les difficultés des copropriétés, de prévenir ou de stopper une spirale de déqualification de certaines copropriétés par un premier accompagnement puis de proposer une action pérenne pour les copropriétés sortant d'un dispositif opérationnel (OPAH).
- Affirmer une priorité d'intervention vers les ménages économiquement les plus défavorisés, tout en développant des outils d'intervention s'adressant à l'ensemble des publics, dans une logique préventive et visant à construire des synergies entre les objectifs des politiques publiques et les mécanismes de marché,

- Améliorer la performance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique, notamment en ce qui concerne les propriétaires occupants dans le cadre du programme "Habiter Mieux" et les locataires dans le cadre du SLIME,
- Favoriser l'adaptation des logements et des parties communes des immeubles au handicap et au vieillissement dans le cadre du PIG adaptation,
- Favoriser le conventionnement avec ou sans travaux dans le cadre de l'intermédiation locative.

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

2. Le programme d'actions

2.1 Les actions prioritaires 2023

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

L'activité de la délégation sur la problématique de l'habitat indigne a été marquée par une rapide montée en charge des acteurs locaux grâce notamment à l'impact positif de la cellule opérationnelle et partenariale. Cette cellule a permis de renforcer le repérage, de formaliser une stratégie d'intervention adaptée et d'améliorer le suivi et le traitement des situations. Ce travail collectif a permis de responsabiliser les acteurs locaux et de faire émerger une culture commune autour de la problématique du mal logement.

Au regard de ces constats, les priorités pour l'année 2023 sont les suivantes :

- a. Poursuivre l'amélioration du repérage des situations :
 - en poursuivant un partenariat dans le cadre du le Fonds de solidarité logement (FSL), compétence métropolitaine depuis 2017,
 - en sensibilisant les travailleurs sociaux et les communes de l'agglomération sur la base des résultats obtenus,
 - en poursuivant l'expérimentation de nouvelles actions initiées dans le cadre de l'OPAH-RU en partenariat avec le Service Communal d'Hygiène et de Santé, la CAF et le PIMMS,
- b. Prioriser les travaux de mise en sécurité (électricité, gaz, prévention des risques d'accident, prévention des risques incendies...) et la santé des habitants (insalubrité, humidité, ...) dans les logements.
- c. Favoriser les projets d'auto-réhabilitation encadrée qui permettent l'amélioration des conditions d'habitat tout en favorisant l'insertion sociale des personnes concernées grâce à leur participation à la réalisation des travaux et à la présence d'un dispositif d'encadrement,
- d. Renforcer les dispositifs ciblés dédiés au redressement des copropriétés en très grandes difficultés (insalubrité, péril, présence de marchand de sommeil) : portage immobilier, RHI, THIRORI, DUP-
- e. Le transfert des pouvoirs de police de l'habitat à la métropole est en cours de mise en place.

2°) Au titre de la requalification globale et pérenne des copropriétés

Brest métropole intervient depuis près de 30 ans en soutien des responsables de copropriété et notamment des ensembles immobiliers fragiles ou dégradés dans une logique de renouvellement urbain dans les quartiers anciens de la métropole touchés par la déqualification et la vacance (OPAH, OPAH-RU).

Plus récemment, Brest métropole a élargi son action en intégrant au sein de ses dispositifs opérationnels la transition énergétique de ce parc immobilier (2016 - Tinergie copropriétés) et la prévention des difficultés (2018 – POPAC, renouvelé en 2022).

Dans ce cadre, la métropole va :

- Poursuivre et renforcer l'action de l'observatoire des copropriétés en favorisant l'intégration des données issues du registre national d'immatriculation des copropriétés,
- Poursuivre le travail engagé dans le cadre des OPAH-RU pour renforcer l'efficacité de la politique de renouvellement intégré de la métropole et l'action de recyclage d'ilots engagés sur Recouvrance, le haut de Jaurès et Kérinou,
- Poursuivre le travail d'accompagnement des copropriétés en difficultés pour mettre en œuvre des programmes de redressement,
- Poursuivre le travail de diagnostic et d'accompagnement des copropriétés fragiles au sein du POPAC,
- Renforcer la transition énergétique des ensembles immobiliers en copropriétés au sein de la plateforme de rénovation énergétique Tinergie,
- Renforcer le partenariat avec les professionnels pour optimiser la qualité de travaux et des réhabilitations, constituer une l'ingénierie financière opérationnelle et renforcer, en lien avec les syndicats, la gestion des ensembles immobiliers.

Dans le cadre du traitement des copropriétés dégradées, il est précisé que le système d'aides mixtes sera mis en place en cas de besoin notamment en présence de propriétaires occupants impécunieux. Ce système d'aide mixte sera également déclenché dans les copropriétés majoritairement constituées de propriétaires bailleurs, dès lors que certains d'entre eux conventionneront leurs logements après travaux.

L'étude d'un dossier de mixage des aides se fera entre le délégataire et la délégation locale de l'ANAH afin d'échanger sur le taux de mixage des aides qui sera retenu. Le dossier n'aura plus besoin d'être présenté en CLAH pour validation.

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

3°) Au titre de la précarité énergétique

TINERGIE, espace Conseil France Rénov', est le service public local de la rénovation énergétique de Brest métropole et du Pays de Brest. C'est le point d'entrée de toute demande de renseignements à propos de l'amélioration de l'habitat et des aides mobilisables.

Dans le cadre du dispositif Tinergie, les propriétaires occupants souhaitant s'engager dans des travaux de rénovation énergétique bénéficient de conseils et d'un accompagnement personnalisés.

Dès qu'un ménage est identifié comme relevant des plafonds de ressources de l'Anah, il est orienté vers l'opérateur du PIG pour un accompagnement gratuit.

Il est précisé que la métropole poursuit le repérage des situations via le SLIME en cours sur la métropole et en développant des actions de communication.

Par ailleurs, la question de la performance des réhabilitations énergétiques est également considérée comme prioritaire. A ce titre, une mission expérimentale sur les éco-matériaux est en cours depuis 2021 ; intégrée au PIG habitat durable elle est cofinancée par la Région Bretagne.

Les principes de la rénovation énergétique sont :

- Sobriété énergétique : bien définir les besoins et les minimiser en isolant le logement,
- Efficacité énergétique : équiper le logement d'appareils de chauffage et de ventilation performants.

Le dispositif MaPrimeRénov' sérénité de l'Anah permet d'octroyer aux ménages, sous plafond de ressources, une aide spécifique aux travaux de rénovation énergétique (annexe n°1). A ces aides, une prime complémentaire modulable est octroyée par Brest métropole (annexe n°4)

Brest métropole adapte le niveau des aides octroyées en fonction du niveau de ressources des propriétaires occupants modestes et très modestes.

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

La priorité n°1 des financements de l'Anah concerne les projets de logements locatifs à loyer modéré liés aux opérations de renouvellement urbain, à la lutte contre l'habitat indigne et à la requalification des copropriétés en difficultés.

Compte tenu de l'augmentation des objectifs de logements conventionnés dans le cadre de la convention de délégation des crédits des aides à la pierre, les projets localisés en dehors des priorités listées ci-dessus pourront également être financés, après un avis préalable de Brest métropole joint au dossier déposé et sous réserve de disponibilité des crédits, dans la mesure où ils sont situés dans la zone UC du PLU de la métropole (Annexe 5).

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

5°) Au titre du maintien dans le logement des propriétaires occupants :

Favoriser le maintien à domicile des propriétaires occupants et l'adaptation au handicap selon les règles définies par la nouvelle réglementation de l'Anah applicable depuis le 1er janvier 2011.

Pour ce faire et depuis fin 2022, Brest métropole a mis en œuvre Programme d'Intérêt Général (PIG) Adaptation concernant l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap. Ce programme opérationnel permet la gratuité de l'AMO pour les ménages.

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

- **Les loyers maîtrisés** sont définis dans le cadre du dispositif « Loc' avantages » mis en place en mars 2022.

Pour 2023, les loyers plafonds ont été publiés par arrêté du 21 décembre 2022, pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III du code général des impôts, il convient juste d'appliquer le coefficient de structure pour tenir compte de la surface exacte du logement considéré (0.7+19/S, plafonné à 1.2 et arrondi à 2 décimales).

Pour rappel, les notions de surface habitable fiscale, de surface annexe et de loyers accessoires figurent en annexe 3.

- **Mixité des loyers** : les opérations locatives viseront, dans la mesure du possible, à développer des loyers maîtrisés : conventionné intermédiaire, social et très social (respectivement Loc1, Loc2 et Loc3 dans le dispositif Loc'avantages).
- Considérant le besoin en logement d'insertion, notamment pour les jeunes, les projets bailleurs, notamment, sans travaux, devront être orientés, dans la mesure du possible, vers un organisme d'intermédiation locative (par exemple : l'agence Immobilière à vocation Sociale « Alma » , Habitat et Humanisme...) ou Action Logement en capacité d'offrir un service adapté à ce profil de locataire (garantie d'impayés de loyer, réparations locatives...).

2.3 Le budget délégué

Pour l'année 2022 la dotation initiale impartie à Brest métropole s'élevait à 3 563 775 € (dotation finale : 4 051 607 € ; consommation réelle : 3 855 962 €)

Pour 2023, la dotation initiale impartie à Brest métropole est fixée à 4 241 937 €.

3. Objectifs quantitatifs : CRHH de mars 2023

Objectifs	Anah	Dont énergie
Propriétaires bailleurs	18	
- Sorties d'habitat indigne		
- Sorties d'habitat très dégradé		
- Logements moyennement dégradés et/ou gain énergétique > à 35 %		
Propriétaires occupants	262	
- Sorties d'habitat indigne ou très dégradé	2	
- Autonomie et handicap	120	
- Energie	140	
Copropriétés (nombre de logements)	32	
En difficultés	32	
Fragiles	nd	
autres copros- MPR copros	nd	
TOTAL PB + PO + Copropriétés	312	145

4. Les dispositifs opérationnels en cours ou prévus

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

- OPAH Renouvellement Urbain Multi sites :

- Maître d'ouvrage : SEMPI
 - Périmètre d'intervention : quartier de Recouvrance, Haut de Jaurès et Kerinou
 - Opérateur : soliha ?
 - Date de signature : prochainement
 - Durée de la convention : 5 ans
 - Objectifs qualitatifs : requalifier durablement l'habitat du quartier en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation sur leur logement et sur leur immeuble et en engageant une démarche de renouvellement urbain sur les îlots à restructurer et à reconstruire.
 - Objectifs quantitatifs :
 - 5 immeubles très dégradés en recyclage, 50 immeubles en redressement et 5 immeubles en requalification de façades (hors Anah)
 - Dispositif en cours de renouvellement en 2023
- POPAC : Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés
 - Maître d'ouvrage : Brest métropole
 - Périmètre d'intervention : ensemble des communes de Brest métropole
 - Opérateurs : SOLIHA, CLCV, ADIL
 - Date de signature : mise en place du dispositif 25/11/2022 pour 3 ans , Objectifs : proposer une ingénierie opérationnelle susceptible de remédier, de façon précoce, aux difficultés rencontrées par copropriétés : veuille active en lien avec l'observatoire des copropriétés, actions de sensibilisation et de formation (loi de 1965, accession à la copropriété...), réalisation de diagnostic « flash » (technique et de gestion), expertise et accompagnement (juridique, technique...)...Ce dispositif, en soutien et cohérence avec les autres dispositifs opérationnels en cours de mise en place : l'OPAH-RU multi-sites, la plateforme de rénovation énergétique Tinergie copropriété, l'observatoire des copropriétés, Le POPAC interviendra également spécifiquement sur le quartier de Bellevue dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain aujourd'hui en cours de conventionnement avec l'ANRU.
- Programme d'Intérêt général "Habitat Durable"
 - Maître d'ouvrage : Brest métropole
 - Périmètre d'intervention : ensemble des communes de Brest métropole
 - Opérateurs : Soliha, Compagnons bâtisseurs
 - Date de signature : juillet 2019
 - Durée de la convention : 5 ans
 - Objectifs qualitatifs : lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, dynamiser la rénovation thermique.
 - Objectifs quantitatifs annuels :
 - Volet "Habitat indigne et très dégradé " : remise aux normes de salubrité de 10 logements de propriétaires occupants.
 - Volet performance thermique du parc immobilier : réhabilitation de 150 logements de propriétaires occupants via le dispositif Maprime rénov' sérénité
 - Volet immobilier locatif : accompagnement de propriétaires bailleurs pour le conventionnement sans travaux de 20 logements locatifs conventionnés en intermédiation locative.

- Programme d'Intérêt Général concernant l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap
 - Maître d'ouvrage : Brest métropole
 - Périmètre d'intervention : ensemble des communes de Brest métropole
 - Opérateur : Soliha
 - Date de signature : novembre 2022
 - Durée de la convention : 3 ans
 - Objectifs qualitatifs : travaux d'adaptation de leur logement + volet animation axé sur la prévention.
 - Objectifs quantitatifs annuels : 120 dossiers travaux

- Les outils de suivi et de gouvernance de la politique sur le parc privé : comités de suivi des opérations programmées, commission de Lutte contre l'Habitat Indigne et la précarité énergétique, Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, observatoire des copropriétés, mission d'assistance à Brest métropole sur la problématique des copropriétés en très grandes difficultés et le SLIME (Service Local d'Intervention pour la maîtrise de l'Energie).

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

5.1 Les principes généraux d'attribution des subventions

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

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

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

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.

Précisions concernant les 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.

Les réflexions sur un cas particulier en 2020 ont amené Brest métropole à **faire évoluer sa position**. Les principes suivants seront dorénavant appliqués sur le territoire de la Métropole:

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 au-delà des maxima autorisés, le projet sera soumis à l'avis préalable du délégataire ; 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.

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. Dans ce cas, les travaux subventionnables sont les mêmes que pour la partie déjà aménagée.

Règles de priorisation des dossiers pour 2023 :

En cas d'insuffisance de crédits ou d'objectifs de logements alloués selon les types d'intervention, la métropole prévoit de traiter en priorité :

travaux d'adaptation à l'autonomie et au handicap

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 des personnes les plus dépendantes 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.

travaux d'énergie :

1- Les dossiers urgents (cas où il est nécessaire que les travaux soient réalisés rapidement),

2- Les logements les moins bien classés en étiquette énergétique initiale (passoires thermiques).

5.2 Politique de contrôle des subventions

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

6 – Le plan de communication

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

- Les interventions des opérateurs d'OPAH et de PIG, de la CLCV et de l'ADIL via des ateliers à destination des propriétaires et copropriétaires.
- Les actions de communication « précarité énergétique » : plaquettes, boîtage, animation SLIME, ...
- Participation au salon de l'Habitat.
- Visites d'immeubles et de logements réhabilités avec les aides de l'ANAH.
- Panneaux de chantier.
- Le dispositif « Tinergie » pour la rénovation thermique des logements sur Brest métropole : site web, plaquette...
- Les animations prévues dans le cadre du PIG adaptation pour la prévention et le maintien à domicile

7 - Les modalités de fonctionnement de la commission locale

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

Les dossiers de demande de subvention sont déposés sur le site monprojet.anah.gouv.fr et instruits par la délégation de l'ANAH, 1, square Marc Sangnier à Brest.

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

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

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

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

9 – Application du programme d'actions 2023

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

Liste des annexes

- Annexe n°1 Tableaux des aides PO, PB et syndicats des copropriétaires
- Annexe n° 2 Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants
- Annexe n°3 Définitions des surfaces habitables fiscales, surface des annexes, loyers accessoires, pour le conventionnement
- Annexe n°4 Les aides propres de Brest métropole
- Annexe n°5 Carte zone UC de priorisation des dossiers bailleurs avec travaux

ANNEXE 1 : tableaux des aides

Tableau de répartition des aides aux PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond de travaux subventionnables	Taux maximal de la subvention	Ménage éligible	Primes complémentaires		Aide propre BM	
				Exigences énergétiques	Montant par ménage éligible		
Projet de travaux lourd pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation grille : ID ≥ 0,55), nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré, avec obligation de produire une évaluation énergétique dans tous les cas	50 000 € HT	60%	RTTM	Qualification RGE des entreprises exigée pour tous les travaux d'amélioration énergétique Prime « sortie de passoires thermique » : Etat initial correspondant à une étiquette « F » ou « G » + Consommation après travaux équivalent au moins à l'étiquette « E » incluse Prime « BBC » : Etat initial correspondant à une étiquette C ou plus + consommation après travaux équivalent à une étiquette A ou B	Primes complémentaires « sortie de passoires thermiques » et « basse consommation » de 1 500 € chacune (cumul possible)	(3) (4)(5) (6)	
		60 %	RTM			(3) (4)(5)	
		60%	RM			(3) (4)(5)	
Projet de travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement	35 000 € HT	50% (1) (2)	RTTM			(3) (4)(5) (6)	
			RTM			(3) (4)(5)	
		35% (1)(2)	RM			(3) (4) (5)	
Projet de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de "petite LHI" : insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin)	60. %	RTTM			(3) (4)(5) (6)	
			RTM			(3) (4)(5)	
			RM			(3) (4)(5)	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	25 000 € HT	50 % (2)	RTTM			(4) (6)
				RTM			
			35 % (2)	RM			
	Autres travaux		35 %.	RTTM			
				RTM			
			20 %.	RM			

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 (80 %, voire 100% du TTC dans les cas particuliers prévus par le Conseil d'administration).

- (1) Majoration du taux Anah de 10 % en cas d'atteinte de l'étiquette A ou B après travaux
- (2) Majoration du taux Anah de 5 % en cas d'utilisation d'isolant biosourcé (écomatériau) ; non cumulable avec (1)
- (3) Déclenchement du FIH bonus BBC de façon automatique pour les dossiers atteignant le grade BBC à hauteur de 5 000 €
- (4) Déclenchement du FIH Aide exceptionnelle pour le maintien dans le logement si nécessaire conformément aux instructions présentes dans le règlement du FIH
- (5) Déclenchement du FIH éco matériaux si utilisation d'éco matériaux isolant conformément aux instructions présentes dans le règlement du FIH
- (6) Déclenchement d'une prime FIH de 1 000 euros pour les PO TTM engagés dans un programme de travaux Anah rénovation énergétique

Propriétaires BAILLEURS – régime d'aide applicable aux demandes de subventions

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et la nature des travaux subventionnés		Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de subvention	Prime éventuelle (en cpt de l'aide aux travaux)		Prime liée à un dispositif de réservation au profit de public prioritaire	Condition particulières liées à l'attribution de l'aide			Aide BM
				Prime Habiter Mieux si gain énergétique > 35%	Prime de réduction du loyer		Conventionnement	Prime d'intermédiation locative (PIL)	Evaluation énergétique et éco conditionnalité	
Projet de travaux lourd pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1 250 €/m ² dans une limite de 80m ² par logement	35 % (1)	1 500 € par logement, Majorée à 2000€ si sortie de passoire thermique						
Projet de travaux d'amélioration (autres situation)	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	937 HT / m ² dans une limite de 80 m ² par logement	35%(1)		Conditions cumulatives : -en cas de conventionnement dans le secteur social ou très social (art. L. 321-8 du CCH), - uniquement en secteur tendu A/B1 - et sous réserve de la participation d'un ou plusieurs cofinanceurs (collectivités ou EPCI) → prime égale au maximum au triple de la participation des autres financeurs, sans que son montant puisse dépasser 150 € / m ² , dans la limite de 80 m ² par logement	Montant 2 000€, (doublé en secteur tendu A/B1) Prime par logement faisant l'objet d'une convention à loyer très social , avec droit de désignation du préfet, signée en application de l'article L. 321-8 du CCH, octroyée lorsqu'il existe un besoin particulier sur le territoire pour le logement ou le relogement de ménages prioritaires relevant des dispositifs DALO, PDALHPD ou LHI	Sauf cas exceptionnels, engagement de conclure une convention en application des art. L. 321-4 et L. 321-8 du CCH	1 000 € (conditions cumulatives Conventionnement à loyer social ou très social Recours à un dispositif d'intermédiation locative (location ou sous location ou mandat de gestion) Logement situé en zone A bis, A, B1 ou B2 et C Cumul possible avec : Prime de 1 000 € si mandat de gestion Et Prime de 1 000 € si logement d'une surface inférieure ou égale à 40 m ²	- obligation générale de produire une évaluation énergétique ; - niveau de performance exigé après travaux (sauf cas exceptionnels) : étiquette « D » en principe (étiquette « E » possible dans les cas particuliers) ; -Qualification RGE des entreprises exigée pour tous les travaux d'amélioration énergétique	<p>Aide aux travaux de réhabilitation de logements à loyer modéré pour les niveaux Loc2/Loc3 ?) (5 %, porté à 10 % si ORI) Sauf dossier autonomie</p> <p>Aide au surcoût architectural</p> <p>Aide au regroupement de logement</p> <p>Aide à la requalification de façades</p>
	Travaux pour l'autonomie de la personne									
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé									
	Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement	25%(1)								
	Travaux suite à une procédure RSD ou contrôle de décence									
	Travaux de transformation d'usage	1500 € par logement majorée à 2 000 € si sortie de passoires thermiques								

(1) Majoration de 5 points si le logement est classé après travaux en étiquette énergétique « B » ou « A »,

Syndicats des copropriétaires /aides aux travaux

OBJECTIFS	OUTILS ANAH	TAUX	PLAFOND (MONTANTS HT)	PRIMES COMPLEMENTAIRES	Aide Brest métropole
Travaux en parties Communes (1) : Redresser une copropriété (tous travaux y compris rénovation énergétique)	Volet « copropriété dégradée » travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD	35% 50 % si ID > 0.55 (2)	Pas de plafond	► 3000€/lot d'habitation principale si gain énergétique supérieur à 35%, ► Prime Sortie passoire thermique (étiquette initiale F ou G/étiquette finale au moins E inclus): 500€/logement ► Prime Basse consommation (étiquette initiale entre G et C / étiquette finale A ou B): 500€ /logement ► Prime individuelle (demande collective faite par un mandataire commun): - PO très modestes : 3 000 € - PO modestes: 1 500 €	-Aide aux travaux de réhabilitation (+10points ou 15 point si en ORI) -Aide au préfi des subv -Aide au surcout archi -Aide requalification de façades -Aide au regroupement de logement
	Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)	50% (2)	Pas de plafond		
Travaux en parties Communes (1) : Traiter une copropriété	Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	50. %	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	Sans objet	-Aide aux travaux de réhabilitation (+10points ou 15 points en ORI) -Aide au préfi des subv -Aide au surcout architectural -Aide requalification de facade -Aide au regroupement de logement
	Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art.29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50. %	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	► 3000€/lot d'habitation principale si gain énergétique supérieur à 35%, ► Prime Sortie passoire thermique (étiquette initiale F ou G/étiquette finale au moins E inclus): 500€/logement ► Prime Basse consommation (étiquette initiale entre G et C / étiquette finale A ou B): 500€ /logement ► Prime individuelle (demande collective faite par un mandataire commun): - PO très modestes : 1500 € - PO modestes: 750 €	
Résidentialiser la copropriété	volet « copropriétés dégradées » des OPAH / OPAH CD / PDS / ORCOD	Au taux de l'opération		Sans objet	
Travaux en parties privatives PO / PB	Dossiers individuels de droit commun Anah				Aide PO FIH maintien dans le logement
Travaux permettant l'accessibilité de l'immeuble	-	50%	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	Sans objet	

(1) Pour les travaux en parties communes, le système des aides mixtes peut être mis en œuvre, sachant que le cumul des aides individuelles aux PO/PB (aides de base + primes Habiter Mieux) et de l'aide au syndicat (aide de base + primes Habiter Mieux-MPR copro) ne peut dépasser le montant maximal susceptible d'être versé au seul syndicat (aide de base + primes MPR copro Habiter Mieux).

(2) majorations de taux prévues par le plan initiative copropriétés

- taux pouvant être porté jusqu'à 100 % du montant HT des travaux subventionnables pour les travaux urgents en cas d'arrêt de police administrative

- taux pouvant être majoré en cas de cofinancement de collectivité(s) territoriale(s) / EPCI d'au moins 5 % au montant HT de la dépense subventionnée, la majoration est égale au taux du cofinancier

Syndicats de copropriétés _ travaux de rénovation énergétique globale – dispositif MPR copropriétés (Hors copropriétés en difficulté)

	Plafonds de travaux dépenses subventionnables HT	Taux maximum de l'aide	+ Prime cumulable par logement ou le cas échéant, par PO éligible	Abondement Brest métropole
Travaux	25 000 euros / logement	25 % (aide socle) Si gain énergétique supérieur à 35 %	<p>Pour toutes les copropriétés (saines ou fragiles*)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶Prime Sortie passoire thermique (étiquette initiale F ou G/étiquette finale au moins E inclus): 500€/logement ▶Prime Basse consommation (étiquette initiale entre G et C / étiquette finale A ou B): 500€ /logement ▶Prime individuelle (demande collective faite par un mandataire commun): <ul style="list-style-type: none"> - PO très modestes : 3 000 € - PO modestes: 1 500 € <p>Pour les copropriétés fragiles seulement : Prime de 3 000€ (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)</p> <p>(Cumul possible des différentes primes)</p>	<p>+ 15 points pour maintenir un taux de subvention à 35% du montant HT des travaux (si projet BBC global)</p> <p>Abondement exclusif pour les copro MPR suivies par le dispositif Tinergie copropriété</p> <p>+ FIH maintien dans le logement pour les PO si nécessaires</p>
AMO	180 € d'aide maximum par logement soit 600 € de dépense subventionnable	30 % avec financement minimum de 900 €		

* Une copropriété est dite fragile lorsqu'elle se trouve en secteur NPNRU ou lorsqu'elle a un taux d'impayés d'au moins 8 %.

ANNEXE 2

Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants

Compte tenu de la nécessité d'améliorer le financement des ménages disposant de ressources les plus modestes, il est institué, pour les dossiers d'amélioration énergétique un plafond de **ressources "très très modestes" équivalent à la moitié du plafond de ressources "modestes" majoré de 10%**.

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

Ces plafonds sont indiqués ci-dessous (**plafonds en vigueur eu 1^{er} janvier 2023**).

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

A chaque mise à jour des plafonds Anah, le plafond très très modeste évoluera automatiquement suivant la formule de calcul ci-dessus

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

Nombre de personnes composant le ménage	Ménage aux ressources très très modestes	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
1	11 443	16 229	20 805
2	16 735	23 734	30 427
3	20 511	28 545	36 591
4	23 511	33 346	42 748
5	26 912	38 168	48 930
Par personne supplémentaire	+ 3 391	+ 4 813	+ 6 165

ANNEXE 3

Conventionnement – rappels de définitions

Définition de la surface habitable fiscale

= Surface habitable du logement+ 50 % de la surface des annexes dans la limite de 8 m²

La **surface habitable** (article R156-1 du CCH) 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 (article R 331-10 du CCH), 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.

Loyers accessoires dans le parc locatif privé

« Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, à savoir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive peuvent donner lieu à perception d'un **loyer accessoire**. Les éléments mobiliers ne rentrent pas dans la catégorie des annexes. » (Extrait circulaire du 24 décembre 2007)

En pratique, il s'agit des annexes qui ne sont pas à usage exclusif du locataire et qui pourraient, en théorie, être louées à un tiers indépendamment du logement, sans porter préjudice au locataire du logement (exemple : garage situé en face de l'immeuble où est situé l'appartement locatif).

	<u>Loyer conventionné maximum 2023</u>
Garage individuel fermé Zone B	35.99 €/mois
Parking couvert Zone B	23.91 €/ mois
Parking aérien non couvert Zone B	10.14 €/ mois
Jardins Zone B et C De 50 à 100 m ² De 101 à 300 m ² Au-delà de 300 m ²	2 % maxi du loyer principal / mois 4 % maxi du loyer principal / mois Forfait maxi 22.75 €/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 n° 4 : FONDS D'INTERVENTION POUR L'HABITAT (F.I.H) : Tableau des aides financières :

Le tableau des aides FIH est susceptible d'évoluer en cours d'année, le dernier tableau mis à jour par le bureau de métropole sera le tableau à prendre en compte.

Tableau des aides financières actualisé au 9 avril 2021

AIDES AUX COPROPRIETES				
Type d'aide	Bénéficiaire	Montant	Modalités d'attribution	Modalités de versement
Aide aux travaux de réhabilitation (Aide complémentaire Anah) copropriété dégradée ou fragile	Le Syndicat des copropriétaires (SDC) engagé dans un programme opérationnel conventionné avec l'Anah.	10 % du montant hors taxe des travaux dans la limite du montant des travaux subventionnables par l'Anah Pour les copropriétés sous Opération de Restauration Immobilière (ORI) une majoration de 5 % supplémentaire est accordée.		L'aide est versée sur présentation de justificatifs fournis par l'opérateur en charge du dossier Une avance est possible (20%) comme précisé dans la convention
Aide au Préfinancement des subventions publiques	Le SDC engagé dans un programme opérationnel conventionné avec l'Anah.	Prime de 2 % du montant des travaux HT retenus par l'Anah sous présentation des justificatifs de contractualisation d'un prêt relais de préfinancement de subventions dans la limite du montant des intérêts du prêt (*)	Convention entre Brest métropole et le Syndicat des copropriétaires	L'aide sera versée sur présentation du contrat de prêt signé
Aide au surcout architectural	Le SDC engagé dans un programme opérationnel conventionné avec l'Anah ou une campagne de requalification de façade situé dans un périmètre de protection et de mise en valeur du patrimoine (AVAP site patrimonial remarquable)	<u>Liste des primes forfaitaires (**):</u> Fenêtre en bois avec petits bois en applique (unité) Volets persiennés bois (la paire) 200 € Garde-corps ouvragé avec ou sans lisse bois (unité) 150 € Balconnet ouvragé (unité) 350 € Balcon ouvragé (mètre linéaire) 250 € Porte bois mouluré avec ou sans imposte vitré (unité) 1 600 € Isolation Thermique par l'Extérieur avec traitement spécifique des modénatures et du revêtement (m²) Enduits à chaux majoritaire (m²) 30 € Porte cochère 3 500 € Garde-corps ouvragé avec ou sans lisse bc 150 € Porte bois mouluré avec ou sans imposte 1 500 €		L'aide sera versée sur présentation d'un rapport de fin de travaux.
Aide au financement des diagnostics préalables	Le SDC engagé dans un programme opérationnel conventionné Anah.	Prise en charge de 50 % du montant TTC des diagnostics préalables nécessaires à la phase étude et conception du projet : amiante, structure, plomb, parasite thermique, maîtrise d'œuvre et électricité. La maîtrise d'œuvre n'est éligible que pour les dossiers dont cette dernière ne sera pas prise en compte par l'Anah.		L'aide est versée sur présentation des factures

Aide à l'amélioration des copropriétés fragiles	Le SDC engagé dans un programme opérationnel conventionné Anah.	Prise en charge de 50 % du montant TTC pour la mise en œuvre d'études juridique, financière et de gestion	Formulaire de subvention	L'aide est versée sur présentation des factures
Aide à la requalification de façades	Le SDC ciblés par une campagne de requalification de façades en secteur d'OPAH	Subvention de base à hauteur de 15% du montant HT complétée d'une aide au surcout architectural (en périmètre élargi) Subvention à hauteur de 25 % du montant HT des travaux en périmètre prioritaire, complétée d'une aide au surcout architectural Prime complémentaire en cas d'isolation thermique par l'extérieur 30€/m ² (***)		L'aide est versée après réalisation des travaux et sur présentation des factures.

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

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

(***) Exceptionnellement, le FIH peut financer des projets hors périmètre, sous réserve de justificatif architecturaux et urbains.

Aide au portage immobilier de lots de copropriétés dégradées	Opérateur de portage immobilier dans le cadre de programme opérationnel conventionné Anah	Prime forfaitaire de 200€/m ² porté	Convention entre Brest métropole et l'opérateur de portage immobilier	L'aide est versée à la signature de la convention
Aide au regroupement de logement	Propriétaire au sein d'une copropriété engagé dans un programme opérationnel conventionné avec l'Anah et sous Opération de restauration immobilière (*)	Prime forfaitaire de 250€/m ² de surface habitable ajoutée au plus grand des logements à regrouper	Formulaire de subvention	L'aide est versée après réalisation des travaux, sur présentation des factures.

(*) L'aide au regroupement de logement peut être octroyée hors Opération de Restauration Immobilière sur avis favorable de Brest métropole

AIDES AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS

Type d'aide	Bénéficiaire	Montant	Modalités d'attribution	Modalités de versement
Aide aux travaux de réhabilitation de logements à loyer modéré	Propriétaire bailleur sous conventionnement avec l'Anah (loyer social ou très social)	5% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah au titre des travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé ou indigne, au titre des travaux de sécurité et salubrité de l'habitat ou au titre des travaux pour réhabiliter un logement dégradé (MD), dans la limite de 3 000 € par logement. Pour les immeubles sous Opération de Restauration Immobilière (ORI) une majoration de 5 % supplémentaire est accordée.		L'aide est versée sur présentation de justificatifs fournis par l'opérateur Une avance est possible (20%) comme précisé dans la convention
	Propriétaire bailleur sous	<u>Liste des primes forfaitaires :</u> Fenêtre en bois avec petits bois en applique (unité) 100 € Volets persiennés bois (la paire) 200 €		

Aide au surcoût architectural	conventionnement avec l'Anah se situant dans un périmètre de protection et de mise en valeur du patrimoine (AVAP site patrimonial remarquable).	Garde-corps ouvragé avec ou sans lisse bois (unité) 150 €	Convention entre Brest métropole et le propriétaire bailleur	L'aide sera versée sur présentation d'un rapport de fin de travaux
		Balconnet ouvragé (unité) 350 €		
Aide au regroupement de logements	Propriétaire bailleur sous conventionnement Anah concerné par une Opération de restauration immobilière	Balcon ouvragé (mètre linéaire) 250 €	Formulaire de subvention	L'aide est versée après réalisation des travaux, sur présentation des factures.
		Prime forfaitaire de 250€/m ² de surface habitable ajoutée au plus grand des logements à regrouper		
Aide à la requalification de façades	Propriétaire d'immeuble ciblé par une campagne de requalification de façades en secteur d'OPAH	Porte bois mouluré avec ou sans imposte vitré (unité) 1 600 €	Formulaire de subvention	L'aide est versée après réalisation des travaux, sur présentation des factures.
Aide au conventionnement sans travaux en intermédiation locative	Propriétaire bailleurs de logements conventionnés sans travaux en intermédiation locative	Isolation Thermique par l'Extérieur avec traitement spécifique des modénatures et du revêtement (m ²) 30 €		
Aide au portage immobilier en habitat dégradé	Opérateur de portage immobilier dans le cadre de programme opérationnel conventionné Anah	Enduits à chaux majoritaire (m ²) 30 €	Convention entre Brest métropole et l'opérateur de portage immobilier	L'aide est versée à la signature de la convention
		Porte cochère 3 500 €		
		Garde-corps ouvragé avec ou sans lisse b 150 €		
		Porte bois mouluré avec ou sans imposte 1 500 €		

(***) Exceptionnellement, le FIH peut financer des projets hors périmètre, sous réserve de justificatif architecturaux et urbains.

AIDES AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS				
Type d'aide	Bénéficiaire	Montant	Modalités d'attribution	Modalités de versement

Aide de lutte contre la précarité énergétique	Propriétaire très très modeste qui réalisé des travaux de rénovation énergétique conformément à la réglementation Anah	Aide forfaitaire de Brest métropole de 1 000 € pour un Propriétaire occupant très très modeste engagé dans un programme de travaux de rénovation énergétique avec l'Anah	Formulaire de subvention	L'aide sera versée après solde du dossier auprès de l'Anah. Dans le cas d'un propriétaire occupant en copropriété engagé dans un dossier « mandataire commun » la subvention sera versée directement au syndicat des copropriétaires.										
Aide urgence chauffage	Propriétaire occupant modeste selon la réglementation Anah dont le système de chauffage doit être changé mais qui ne peut pas être pris en charge par le programme Habiter mieux(gain énergétique < 35%)	Aide de 1 000 euros pour les propriétaires occupants modeste Aide de 1 500 euros pour les propriétaires occupants très modeste	Formulaire de subvention	L'aide sera versée après présentation des factures payées.										
Aide exceptionnelle pour le maintien dans le logement	Propriétaire occupants modeste ou très modeste conformément à la réglementation Anah	Aide d'un montant maximum de 5 000€ attribuée lorsque l'ensemble des aides existantes ne permettent pas la finalisation du plan de financement individuel du propriétaire. Dans certains cas bien spécifique, le montant de la subvention peut être déplafonné jusqu'à 10 000 €	Formulaire de subvention	L'aide sera versée sur présentation des premières factures ou sur appel de fonds										
Aide à la transformation d'usage	Propriétaire occupant modeste ou très modeste conformément à la réglementation Anah	10% du montant des travaux HT plafonné à 1250 € par m ² pour une surface maximum de 80m ²	Formulaire de subvention	L'aide sera versée sur présentation des factures en fin de chantier										
Aide à l'utilisation d'éco-matériaux	Propriétaire occupant modeste ou très modeste conformément à la réglementation Anah	Pour l'utilisation de matériaux biosourcés, une prime forfaitaire est attribuée : <table border="1" data-bbox="757 1114 1491 1249"> <thead> <tr> <th>Surface isolée</th> <th>Bonus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Entre 50 et 100 m²</td> <td>300 €</td> </tr> <tr> <td>Entre 100 et 150 m²</td> <td>500 €</td> </tr> <tr> <td>Entre 150 et 200 m²</td> <td>800 €</td> </tr> <tr> <td>Plus de 200 m²</td> <td>1 000 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Un isolant biosourcé est défini comme un isolant majoritairement constitué de matières premières issues de la biomasse végétale et animale. Cela comprend les fibres de bois (hors bois d'œuvre) et les matières recyclées (textile, papier)</p>	Surface isolée	Bonus	Entre 50 et 100 m ²	300 €	Entre 100 et 150 m ²	500 €	Entre 150 et 200 m ²	800 €	Plus de 200 m ²	1 000 €	Formulaire de subvention ou convention	L'aide sera versée après solde du dossier auprès de l'Anah et présentation des factures
Surface isolée	Bonus													
Entre 50 et 100 m ²	300 €													
Entre 100 et 150 m ²	500 €													
Entre 150 et 200 m ²	800 €													
Plus de 200 m ²	1 000 €													
Aide à l'atteinte du BBC	Propriétaire occupant modeste ou		Formulaire de	L'aide sera versée après										

	très modeste conformément à la réglementation Anah (Habiter mieux+ MPR)	Aide de 5 000 euros pour tout dossier atteignant le stade BBC	subvention ou convention	solde du dossier auprès de l'Anah et présentation des factures si dossier MPR
Aide à l'installation des panneaux solaire	Propriétaire occupant modeste ou très modeste conformément à la réglementation Anah (Habiter mieux+ MPR)	Aide de 1 000 euros pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pour les maisons individuelles. Par ailleurs, l'obtention de l'aide est soumise à la réalisation de travaux par une entreprise référencée dans le dispositif « Tinergie solaire».	Formulaire de subvention ou convention	L'aide sera versée après solde du dossier auprès de l'Anah et présentation des factures si dossier MPR

- Dans le cas où un propriétaire occupant bénéficie de plusieurs subventions FIH, les aides doivent être regroupées au sein d'une convention.
- **Toute demande de subvention FIH maintien dans le logement doit être prévue avant le dépôt des dossiers à l'Anah,**

Annexe 5 : Les zone UC

