



Communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay

Règlement d'attribution des aides communautaires

Programme Local de l'Habitat (2019-2024)

DISPOSITIONS RETENUES PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

La CC de Pleyben-Châteaulin-Porzay a adopté son Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) pour la période 2019-2024 par délibération du conseil communautaire n° 2018- 162 en date du 18 décembre 2018.

Le PLH s'articule autour de cinq grandes orientations qui sont :

- 1- Concilier développement de la Communauté de Communes et équilibre du territoire
- 2- Mobiliser davantage le parc existant dans les centralités pour les dynamiser
- 3- Définir une stratégie foncière et favoriser la qualité des opérations
- 4- Permettre un accès au logement pour tous grâce à la diversité de l'offre
- 5- Renforcer la gouvernance

Le présent règlement a pour objet de définir les critères d'éligibilité et les conditions d'attribution de des aides aux particuliers sur le territoire de la CCPCP :

- **Action 2-3 : sécuriser l'accession dans l'ancien**
- **Action 2-4 : soutenir l'accession abordable dans l'ancien**
- **Action 2-8 : favoriser le conventionnement**
- **Action 2-11 : participer à la future plateforme de rénovation de l'habitat**
- **Action 4-3 : aider l'adaptation des logements dans les centralités hors dispositif OPAH**

Action 2.3: Sécuriser l'accèsion dans l'ancien

Objectif de l'action

La CCPCP compte un parc de logements ancien important qui nécessitent parfois des travaux d'amélioration. Ce parc, par ses prix abordables, peut se révéler attractif pour de jeunes ménages modestes. Afin d'aider ces ménages à bien anticiper les travaux à réaliser la CCPCP a souhaité participer au financement d'un diagnostic du logement avant achat.

Article 1 : ménages éligibles

Pour être éligible, le ménage doit disposer de ressources ne dépassant pas les plafonds suivants (revenu fiscal de référence de l'année N-2):

| Nombre de personnes destinées à occuper le logement | Plafond de ressources |
|---|-----------------------|
| 1 | 24 000 € |
| 2 | 33 600 € |
| 3 | 40 800 € |
| 4 | 48 000 € |
| 5 | 55 200 € |
| 6 | 62 400 € |
| 7 | 69 600 € |
| 8 et + | 76 800 € |

Article 2 : subvention et conditions d'attribution

La CCPCP participe au financement du diagnostic technique du logement à hauteur de 300 euros dans la limite de 50% de la dépense TTC engagée par le ménage. Le nombre de diagnostic financé est limité à deux par ménage.

Le diagnostic technique de l'état du bâti portera à minima sur les points suivants : sécurité des équipements, confortation, aménagement, isolation, accessibilité, possibilités constructives, règlementation détaillée. A l'issue de la visite du logement le diagnostiqueur remettra un rapport visant à informer le ménage sur l'état du bien, apporter des préconisations sur les travaux à réaliser, leur priorisation et leur estimation chiffrée. Les diagnostics immobiliers obligatoires pour la vente d'un logement seront annexés au rapport.

Le ménage est libre de choisir l'opérateur sous réserve que ce dernier lui apporte à minima les informations citées ci-dessus.

Article 3 : dossier de subvention

Le dossier de demande de subvention est à retirer auprès de la CCPCP. Le versement de la subvention se fera à réception du diagnostic technique.

Action 2.4: Soutenir l'accès abordable dans l'ancien

Objectif de l'action

Un des objectifs du PLH vise à soutenir la réhabilitation du bâti ancien afin de revitaliser les centres villes et bourgs. Dans ce sens la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay (C.C.P.C.P.) souhaite apporter un soutien financier aux accédants à la propriété dans l'ancien et soutenir la réalisation de travaux d'amélioration de la consommation énergétique. A travers cette action la Communauté de communes entend à la fois alimenter sa politique d'accès abordable à la propriété et sa politique d'amélioration du bâti ancien, en particulier dans les centralités des communes.

La CCPCP met en place une aide financière sous certaines conditions, destinée à constituer un apport personnel aux ménages dans leur projet d'acquisition et d'amélioration du bâti ancien.

Afin de d'accompagner les ménages dans leurs démarches, la CCPCP travaille en collaboration avec l'Agence Départemental d'Information sur le Logement (ADIL), l'agence locale de l'énergie Ener'gence et l'opérateur OPAH Citémétrie.

Article 1 : logements éligibles

L'aide à l'accès abordable dans l'ancien avec travaux est destinée à financer l'acquisition d'un logement de plus de 15 ans situé sur le territoire communautaire avec ou sans réalisation de travaux de rénovation thermique. Le logement doit être acquis à titre de résidence principale.

Le prix d'achat doit être inférieur à 170 000 € pour un logement individuel et 85 000 € pour un logement collectif (hors frais de notaire et géomètre)

Article 2 : ménages éligibles

Pour être éligible, le ménage doit disposer de ressources ne dépassant pas les plafonds suivants (revenu fiscal de référence de l'année N-2):

| Nombre de personnes destinées à occuper le logement | Plafond de ressources |
|---|-----------------------|
| 1 | 24 000 € |
| 2 | 33 600 € |
| 3 | 40 800 € |
| 4 | 48 000 € |
| 5 | 55 200 € |
| 6 | 62 400 € |
| 7 | 69 600 € |
| 8 et + | 76 800 € |

Article 3 : subvention et conditions d'attribution

L'aide communautaire se décompose de la façon suivante :

| Gain énergétique | Montant de la subvention |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Sans réalisation de travaux | Forfait de 2 000 € |

L'aide à l'accession dans l'ancien est cumulable avec l'aide à l'adaptation de logements dans les centralités hors dispositif OPAH (action 4.3) ainsi qu'avec les aides de l'OPAH et de Tinergie (action 2.11) en cas de réalisation de travaux ultérieure.

En contrepartie, le bénéficiaire s'engage à réaliser les travaux conformément au projet indiqué dans le dossier et à ne pas revendre le logement pendant une durée minimale de 5 ans sous peine de remboursement de l'aide accordée par la CCPCP.

Des exceptions sont néanmoins prévues en cas de force majeure telle que : le décès d'un des membres du foyer, la perte de l'emploi d'une ou plusieurs des personnes composant le ménage bénéficiaire, le divorce ou la dissolution du PACS, le déplacement du lieu de travail à plus de 70 km du logement ou à plus d'1h30 de trajet.

Article 4 : dossier de subvention

Le dossier de demande d'aide est à retirer auprès de l'ADIL. Il doit être déposé et instruit jusqu'à 6 mois après la signature de l'acte d'achat du logement. L'aide sera attribuée au regard de l'intérêt du projet. Les demandes de subvention sont traitées par ordre d'arrivée dans la limite des crédits annuels disponibles.

Le versement de l'aide se fera en une fois sur présentation des factures. Néanmoins un acompte représentant 50% de la subvention pourra être versé à la signature des devis.

Les travaux devront être réalisés dans un délai de 3 ans après la notification de l'aide financière par la CCPCP et ce de façon rétroactive pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} juillet 2019.

Article 5 : entrée en vigueur du règlement

Les aides seront attribuées sur la période d'application du Programme Local de l'Habitat soit jusqu'au 31 décembre 2024.

Action 2.8: Favoriser le conventionnement

Objectif de l'action

Un des objectifs du PLH vise à favoriser la production du parc conventionné privé en remettant notamment sur le marché des logements vacants.

Le présent règlement a pour objet de définir les critères d'éligibilité et les conditions d'attribution de l'aide aux projets situés sur le territoire de la CCPCP.

La CCPCP met en place une aide financière sous certaines conditions, destinée à aider les bailleurs à conventionner leur logement.

Article 1 : logements éligibles

L'aide au conventionnement concerne en priorité les logements vacants, mais elle est également envisageable dans le cas où des bailleurs améliorent un bien déjà occupé qui serait loué à des ménages entrant dans les critères d'accès au parc conventionné.

Le bien doit être situé dans l'enveloppe urbaine des bourgs voir cartes ci-annexées.

Article 2 : public éligible

Tout propriétaire bailleur s'engageant à conventionner son logement répondant aux critères fixés par l'ANAH (locataire à faibles ressources, respect d'un certain niveau de loyer, durée).

Article 3 : subvention et conditions d'attribution

Afin d'aider les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux permettant de conventionner leur logement, la CCPCP apporte une subvention représentant 30% du montant des travaux TTC plafonné à 3 000 euros par logement réhabilité. Cette subvention est cumulable avec les aides de l'ANAH. Elle permet de compléter la subvention ANAH en cas de travaux lourds ou d'amélioration ou de financer des travaux qui ne seraient pas éligibles à l'ANAH à l'exception des travaux d'aménagement extérieur. Les travaux réalisés en auto-réhabilitation sont autorisés.

Dans le cas d'un conventionnement sans aucun travaux la CCPCP apporte une prime de 500 euros aux propriétaires faisant appel à l'intermédiation locative.

Cette aide est cumulable avec l'aide à l'adaptation de logements dans les centralités hors dispositif OPAH (action 4.3).

Article 4 : dossier de subvention

Le dossier de demande d'aide est à retirer auprès de SOLIHA AIS ou CITEMETRIE. Il doit être déposé avant la réalisation des travaux. L'aide sera attribuée au regard de l'intérêt du projet. Les demandes de subvention sont traitées par ordre d'arrivée dans la limite des crédits annuels disponibles.

Le versement de l'aide se fera en une fois sur présentation des factures et de la convention signée avec l'ANAH.

Les travaux devront être réalisés dans un délai de 18 mois après notification de l'accord de subvention. En cas de cumul avec les aides de l'ANAH le délai est porté à 3 ans.

Article 5 : entrée en vigueur du règlement

Les aides seront attribuées sur la période d'application du Programme Local de l'Habitat soit jusqu'au 31 décembre 2024.

Action 2.11: Participer à la future plateforme de rénovation de l'habitat

Objectif de l'action

La plateforme de rénovation énergétique Tinergie vise à accompagner les ménages non éligibles aux aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) tout au long de leur projet de rénovation : de la première information au suivi des consommations après rénovation en passant par le diagnostic du logement, la recherche des professionnels et du financement. L'animation de la plateforme est assurée par Ener'gence. Tinergie propose également des aides financières directes de la collectivité lorsque des travaux sont réalisés.

La plateforme Tinergie initialement déployée sur le territoire de Brest Métropole s'est étendue en 2020 aux Communautés de Communes de Crozon Aulne Maritime, Lesneven Côtes des Légendes et Pays des Abers.

Dans le cadre de cette coopération, la CCPCP s'est engagée à respecter les standards de qualité de la plateforme Tinergie et à accompagner le service par des subventions aux travaux afin d'optimiser le passage à l'acte des particuliers.

Article 1 : logements éligibles

Logement occupé à titre de résidence principale, situé sur le territoire communautaire intégrant la plateforme Tinergie pour la réalisation de travaux de rénovation thermique. Le bâtiment doit être construit depuis plus de 15 ans.

Article 2 : public éligible

Ces aides sont destinées aux ménages non éligibles aux aides de l'ANAH, propriétaires occupant leur logement à titre de résidence principale.

Article 3 : subvention et conditions d'attribution

| Performance énergétique | Evaluation énergétique | Prime forfaitaire |
|-----------------------------------|---|-------------------|
| 1 action de travaux | Remboursement à 50% du diagnostic énergétique | 0 € |
| Gain énergétique entre 25% et 35% | Remboursement à 100 % du diagnostic énergétique | 0 € |
| 35% et classe D | | 1 000 € |
| 45% et classe C | | 1 500 € |
| 55 % et classe B | | 4 000 € |

Article 4 : dossier de subvention

Le dossier de demande d'aide est à retirer auprès de la plateforme Tinergie animée par Ener'gence Il doit être déposé avant la réalisation des travaux. L'aide sera attribuée au regard de l'intérêt du projet. Les demandes de subvention sont traitées par ordre d'arrivée dans la limite des crédits annuels disponibles.

Les aides indiquées sont versées par la CCPCP après réalisation des travaux par une/des entreprise (s) labellisées RGE, sur présentation des factures acquittées et des justificatifs nécessaires au dispositif Tinergie. La prime forfaitaire est plafonnée à 30% du montant des travaux par entreprise RGE. Le délai de réalisation des travaux est fixé à 3 ans après le dépôt du dossier.

Article 5 : entrée en vigueur du règlement

Les aides seront attribuées sur la période d'application du Programme Local de l'Habitat soit jusqu'au 31 décembre 2024.

Action 4.3: Aider l'adaptation de logements dans les centralités hors dispositif OPAH

Objectif de l'action

Un des objectifs du PLH vise à soutenir l'adaptation des logements au vieillissement de la population. En complément des actions menées dans le cadre de l'OPAH, la CCPCP souhaite apporter son soutien à une population vieillissante de propriétaires occupant des logements ne correspondant plus à leurs besoins et éloignés des centres-bourgs dont certains souhaitent se rapprocher des services et des commerces.

Le présent règlement a pour objet de définir les critères d'éligibilité et les conditions d'attribution de l'aide aux projets situés sur le territoire de la CCPCP.

Article 1 : logements éligibles

Le logement doit être situé dans l'enveloppe urbaine (voir cartographie en annexe) et doit faire l'objet de travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap.

Article 2 : ménages éligibles

Le propriétaire occupant ou bailleur ne doit pas être éligible aux aides de l'ANAH.

Les propriétaires occupants doivent disposer de ressources ne dépassant pas les plafonds d'éligibilité au PTZ à savoir (revenu fiscal de référence de l'année N-2):

| Nombre de personnes destinées à occuper le logement | Plafond de ressources |
|--|------------------------------|
| 1 | 24 000 € |
| 2 | 33 600 € |
| 3 | 40 800 € |
| 4 | 48 000 € |
| 5 | 55 200 € |
| 6 | 62 400 € |
| 7 | 69 600 € |
| 8 et + | 76 800 € |

Article 3 : subvention et conditions d'attribution

Afin d'aider les propriétaires occupants ou bailleurs à adapter leur logement, la CCPCP apporte une subvention d'un montant de 15% des travaux TTC plafonnée à 1 500 €. En amont, une visite conseil réalisée par l'opérateur OPAH sera financée par la CCPCP.

L'aide aux propriétaires bailleurs est cumulable avec l'aide au conventionnement (action 2.8).

L'aide aux propriétaires occupants est cumulable avec l'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien.

En contrepartie, le bénéficiaire s'engage à réaliser les travaux conformément au projet préconisé par l'opérateur indiqué dans le dossier et à ne pas revendre le logement pendant une durée minimale de 5 ans sous peine de remboursement de l'aide accordée par la CCPCP.

Des exceptions sont néanmoins prévues en cas de force majeure telle que : le décès d'un des membres du foyer, la perte de l'emploi d'une ou plusieurs des personnes composant le ménage bénéficiaire, le divorce ou la dissolution du PACS.

Article 4 : dossier de subvention

Le dossier de demande d'aide est à retirer auprès de Citémétrie. Il doit être déposé avant le commencement des travaux. L'aide sera attribuée au regard de l'intérêt du projet. Les demandes de subvention sont traitées par ordre d'arrivée dans la limite des crédits annuels disponibles.

Le versement de l'aide se fera en une fois sur présentation des factures. Les travaux devront être réalisés dans un délai de 18 mois après notification de l'accord de subvention

Article 5 : entrée en vigueur du règlement

Les aides seront attribuées sur la période d'application du Programme Local de l'Habitat soit jusqu'au 31 décembre 2024.

ANNEXE n°1 : périmètres des enveloppes urbaines