



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

Délibération n° DEL2023_067

OBJET : PLH 2022/2027 - Délégation des aides à la pierre - Programme d'actions territorial 2023 en matière d'aides à l'habitat privé

Exposé

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022/2027, l'État a délégué à la Communauté d'Agglomération du Cotentin depuis le 1^{er} janvier 2023, la gestion et l'attribution des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat en faveur de la rénovation de l'habitat privé.

En application du Code de la construction et de l'habitation, l'Agglomération doit donc établir son programme d'actions en matière d'amélioration de l'habitat privé sur son territoire. Ce document a pour objectif de définir les priorités d'intervention et les critères de sélectivités des projets en assurant la cohérence entre les orientations nationales fixées par l'agence au niveau national et celles fixées localement dans le cadre du PLH 2022/2027. Cette priorisation a également pour finalité d'assurer une gestion efficiente des crédits délégués chaque année par l'ANAH et d'en justifier leurs utilisations.

Le programme d'action territorial annexé à la présente délibération a fait l'objet d'un avis favorable rendu conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du règlement général de l'agence en vigueur. Ses dispositions s'appliquent jusqu'à l'adoption d'un avenant ou du prochain programme d'actions adopté dans les mêmes conditions par la collectivité.

De manière synthétique, les priorités d'intervention et critères de sélectivité des projets retenus tiennent compte en grande partie des objectifs de réduction du nombre de logements énergivores poursuivis dans le cadre du PLH et du PCAET au travers du dispositif « Je rénov'en Cotentin » et la politique de soutien adoptée par le conseil du 28 juin 2022.

I. Priorités d'intervention pour les dossiers déposés par les propriétaires occupants

Priorité 1 - Réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé

Les projets concernés doivent permettre de résoudre des situations d'indignité ou de forte dégradation dans le cadre d'un traitement global. Il s'agit de travaux de grande ampleur et d'un coût élevé visant à résoudre une situation d'habitat particulièrement grave dans un logement occupé. Les dossiers visant à réhabiliter un logement indigne sera prioritaire sur le traitement de logements très dégradés.

Priorité 2 - Rénovation énergétique d'un logement

Les projets de rénovation énergétique globale visent à améliorer la performance énergétique du logement dans les conditions fixées par l'Agence. Compte-tenu des enjeux en matière de

réduction de la consommation énergétique des logements, les priorités d'intervention seront les suivantes :

- Les projets liés à une situation d'urgence (cas où il est nécessaire que les travaux soient réalisés rapidement) qui rendrait le logement inhabitable,
- Les projets permettant de traiter les logements les plus énergivores et donc les moins biens classés en étiquette énergétique (E, F et G dans l'ordre décroissant),
- Les projets permettant une approche globale de rénovation, avec traitement de l'isolation de l'enveloppe du logement.

Priorité 3 - Adaptation d'un logement au handicap ou à la perte d'autonomie liée au vieillissement

Les projets doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap.

Tout dossier dont les travaux sont urgents pour répondre à un besoin immédiat (ex : sortie d'hospitalisation) sera prioritaire en cas d'insuffisance. Pour les autres dossiers, le classement en GIR pourra être utilisé pour assurer une priorisation de traitement des dossiers.

II. Priorités d'intervention pour les dossiers déposés par les propriétaires bailleurs

D'une manière générale, les projets de développement d'une offre locative conventionnée dans le cadre de l'intervention de l'ANAH seront développés en priorité sur les communes concernées par les programmes Action Cœur de ville et Petites ville de demain ou les communes soumises à la loi SRU n'atteignant pas le taux de 20 % logement social requis (même si elles sont exemptées de leurs obligations triennales).

Il sera systématiquement recherché une localisation préférentielle permettant un accès facilité au service et équipements de la commune. Une adéquation du niveau de loyer avec le contexte du marché immobilier de la commune sera à privilégier.

Pour les autres communes, un avis préalable de la CLAH sera sollicité afin d'apprécier l'intérêt du projet sur le plan économique, social et environnemental en fonction notamment des dispositions et des priorités du programme d'actions. La localisation au sein de la commune sera notamment un critère d'appréciation. Si l'avis est favorable, le niveau de loyer sera calculé exclusivement sur la base du loyer plafond le plus bas applicable sur la commune.

Priorité 1 - Réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé

Les projets concernés doivent permettre de résoudre des situations d'indignité ou de forte dégradation dans le cadre d'un traitement global. Les dossiers visant à réhabiliter un logement indigne seront prioritaires sur le traitement de logements très dégradés.

Priorité 2 - Logement moyennement dégradé ou non-décent

Depuis le 1^{er} janvier 2023, pour qu'un logement soit considéré comme « décent », il convient également de respecter le critère de décence énergétique pour les locations de logements. Celui-ci impose que la consommation énergétique du logement en énergie finale, calculée par le diagnostic de performance énergétique (DPE), soit inférieure à 450 kWh/m²/an (Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine).

Priorité 3 - Projet de rénovation énergétique permettant d'anticiper et répondre aux normes énergétiques exigées pour la mise en location

Le contrat « Loc'Avantages » avec travaux de l'ANAH tient compte des futures normes énergétiques imposées aux logements locatifs. En effet, la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 interdit la location des logements les plus énergivores dès 2023 selon le critère de décence énergétique, puis les logements étiquetés F au DPE en 2025, E en 2028, D en 2034.

Les critères de décence énergétique applicables aux échéances successives décrites ci-dessus s'appliquent à tous les nouveaux contrats de location conclus et aux contrats renouvelés ou tacitement reconduits à compter de chacune des dates concernées.

Pour rappel, le cadre d'intervention, adopté lors du conseil communautaire du 28 juin 2022 prévoit, pour les logements privés, pour les bénéficiaires des aides de l'ANAH, la participation complémentaire de la collectivité suivante :

- Une aide forfaitaire « amélioration énergétique » de 2 000 € pour des travaux permettant l'atteinte de l'étiquette E à minima avec un gain énergétique d'au moins 35 %,
- Une aide forfaitaire « rénovation globale » de 5 000 € pour des travaux permettant l'atteinte de l'étiquette C à minima avec un gain énergétique d'au moins 55 %.

Cette intervention concerne les logements occupés à titre de résidence principale plus de 15 ans et classés en F ou G avant travaux.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation et le règlement général de l'ANAH en vigueur,

Vu la délibération n° DEL2022_009 relative à l'adoption du Programme Local de l'Habitat 2022-2027,

Vu les conventions de délégation de compétences et de gestion des aides à l'habitat privé signées avec l'État et l'Anah le 1^{er} juin 2023,

Considérant l'avis favorable de la commission locale d'amélioration de l'habitat du 26 mai 2023,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 174 - Contre : 0 - Abstentions : 6) pour :

- **Adopter** le programme d'actions territorial 2023 en matière d'aides à l'habitat privé figurant en annexe de la présente délibération,
- **Préciser** que l'entrée en vigueur du programme d'actions territorial 2023 est subordonnée à l'accomplissement des formalités de publicité requises,
- **Préciser** que le contenu du programme d'actions reste opposable jusqu'à l'adoption d'un avenant d'un nouveau programme,
- **Autoriser** le Président ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

David MARGUERITTE

Hubert LEMONNIER

Annexe(s) :

Programme d'actions territorial 2023 en matière d'aides à l'habitat privé

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU

29 JUIN 2023

Date d'envoi de la convocation : le 16/06/2023

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 167

Nombre de votants : 180

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : Monsieur Hubert LEMONNIER

L'an deux mille vingt trois, le jeudi 29 juin, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Etaients présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BALDACCINI Nathalie, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERNARD Christian (Jusqu'à 20h58), BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOUSSELMAME Noureddine, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BRISSET Franck, BROQUAIRE Guy, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIN Francis, CROIZER Alain (jusqu'à 20h37), D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, LELIEVRE Christophe suppléant de DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFILS Gérard, DUVAL Karine, FAGNEN Sébastien, FAUDEMERE Christian, MESNIL Catherine suppléante de FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno, GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOSSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, HAMEL Estelle, HAMON Myriam, HAMON-BARBÉ Françoise, HARDY René, HAYÉ Laurent, HEBERT Dominique, HEBERT Karine, HELAOUET Georges, HERY Sophie (A partir de 20h30), HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, HURLLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOUANNEAULT Tony, JOUAUX Joël, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, GRATIEN Jacques suppléant de LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE PETIT Philippe, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOIGNE Sophie, LEMONNIER Hubert, CLERMONT Philippe suppléant de LEMONNIER Thierry, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Gilbert (A partir de 19h30), LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LETERRIER Richard, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne,

MAGHE Jean-Michel, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, TINCELIN Christiane suppléante de MAUGER Michel, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, COUVREUR Pascale suppléante de MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PERRIER Didier, PLAINEAU Nadège, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, ROUELLÉ Maurice, SAGET Eddy, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc, SOURISSE Claudine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VARENNE Valérie, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas, VIVIER Sylvain (à partir de 18h37).

Ont donné procurations :

AMIOT Florence à HUREL Karine, BERNARD Christian à BOUSSELMAME Nourredinne (A partir de 20h58), BOTTA Francis à LEGOUET David, CROIZER Alain à DENIS Daniel (A partir de 20h37), GENTILE Catherine à LEFRANC Bertrand, GUILLEMETTE Nathalie à GASNIER Philippe, HERY Sophie à SAGET Eddy (Jusqu'à 20h30), JOZEAU-MARIGNE Muriel à TAVARD Agnès, LEFAIX-VERON Odile à GRUNEWALD Martine, LEPOITTEVIN Gilbert à SOURISSE Claudine (Jusqu'à 19h30), MAHIER Manuela à DIGARD Antoine, PIQUOT Jean-Louis à VILLETTE Gilbert, RODRIGUEZ Fabrice à MOUCHEL Jacky, RONSIN Chantal à DUVAL Karine, TARIN Sandrine à FRANCOISE Bruno.

Absents/Excusés :

BROQUET Patrick, FALAIZE Marie-Hélène, GROULT André, LEFER Denis, LEMYRE Jean-Pierre, MAUQUEST Jean-Pierre, PELLERIN Jean-Luc, PERROTTE Thomas, PIC Anna, ROUSSEAU François, SIMON François.

Programme d'actions territorial en matière d'habitat privé

Communauté d'agglomération du Cotentin

2023

Projet ayant recueilli un avis favorable de la
commission locale d'amélioration de l'habitat
du 26 mai 2023

Adopté par le conseil de communauté
d'agglomération du Cotentin par délibération
n°XXXX

Préambule

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet à l'État, par son article 61, de déléguer aux établissements publics de coopération intercommunale, la gestion de ses aides à la pierre qui concourent à la mise en œuvre de leur Programme Local de l'Habitat (PLH).

Cette délégation permet d'attribuer les aides que l'État mobilise en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et de la location-accession. De la même manière, elle permet de gérer et attribuer les aides que l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) mobilise en faveur de la rénovation du parc privé.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté le 1er mars 2022, comporte un volet programmatique important en matière d'amélioration de l'habitat de l'habitat privé. La délégation des aides à la pierre constitue donc un outil de mise en œuvre des objectifs et actions définies dans le cadre de ce document stratégique tout en assurant une cohérence étroite avec les objectifs nationaux définis par l'ANAH.

Dans ce contexte, la communauté d'agglomération du Cotentin a sollicité l'exercice de la délégation des aides à la pierre le 29 juin 2022 auprès de monsieur Le Préfet qui a fait part de son avis favorable le 27 juillet 2022. L'exercice de cette délégation est effectif depuis le 1er janvier 2023 pour une période de 6 ans. Les objectifs, les moyens financiers et les modalités de fonctionnement ont fait l'objet d'une convention de délégation de compétences et une convention de gestion des aides à l'habitat privé signées par l'Etat et l'ANAH.

Ce cadre conventionnel permet à la communauté d'agglomération d'attribuer les aides de l'Anah en fonction des besoins locaux et au regard des priorités et des objectifs nationaux. Il lui revient notamment de recevoir et instruire les demandes de subvention et de convention déposées par les bénéficiaires potentiels, décider de l'attribution des subventions et de l'accord des conventions et d'instruire les demandes de paiement et procède au versement des aides.

Elle établit un programme d'actions qui s'applique sur son ressort territorial. Ce document est un document réglementaire, opposable aux tiers, qui informe les usagers en particuliers sur les priorités locales d'intervention de l'agence et leur hiérarchisation. Par conséquent, il tient compte des orientations nationales de l'Agence tout en assurant leur articulation avec celles fixées dans le cadre du Programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération du Cotentin.

Le programme d'actions est un document établi sans limitation de durée. Néanmoins, il est adapté au moins une fois dans l'année sur la base du bilan de l'année précédente et intègre l'actualisation des loyers plafonds.

I. Bilan de l'année 2022

A l'échelle nationale, une dynamique positive

Le bilan établi dans le cadre de la circulaire de programmation 2023, confirme une dynamique positive des interventions de l'ANAH sur le territoire national. Le nombre de logements rénovés (1) est à nouveau à la hausse avec 112 886 logements rénovés contre 107 573 en 2021 soit une augmentation de près de 5%. Cette évolution confirme la tendance constatée depuis 2016.

La rénovation énergétique occupe une place importante avec le financement dans le cadre de maprime Rénov "Sérénité", de 38 283 logements dont 34 122 détenus par des propriétaires occupants.

Le soutien aux travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie a permis de financer 27 636 logements.

L'aide au traitement de l'habitat indigne et très dégradé a permis de rénover 14 555 logements.

L'aide aux propriétaires bailleurs a permis de conventionner et financer 4964 logements.

A l'échelle de la communauté d'agglomération du Cotentin.

L'intervention de l'ANAH sur le territoire de la communauté d'agglomération s'inscrit en 2022 dans le cadre du Programme d'Intérêt Général mise en place par le département de la Manche de l'OPAH de renouvellement urbain pilotée par l'agglomération et qui a pu être prolongé d'une année sur le centre-ancien de Cherbourg-en-Cotentin.

253 logements ont été subventionnés dont 108 au titre de la rénovation énergétique et 140 au titre de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

En termes de dynamique, les chiffres 2022 marquent une légère évolution à la hausse avec une forte augmentation des dossiers autonomie et un recul de ceux liés à un projet de rénovation énergétique.

La quasi-totalité des logements subventionnés durant cette année, est détenue par des propriétaires occupants.

¹ . Logements rénovés dont les bénéficiaires respectent les conditions d'éligibilités de l'ANAH. Pour les dossiers de rénovation énergétiques, seuls les logements ayant bénéficiés de maprimerénov sérénité sont comptabilisés.

II. Les objectifs nationaux et locaux pour 2023

Les objectifs de l'ANAH au niveau national

Pour 2023, les objectifs de l'ANAH au niveau national s'inscrivent dans la dynamique des années précédentes avec un objectif de financement à hauteur de 157 952 logements dont 88 720 relevant de la rénovation énergétique. Pour les propriétaires occupants réalisant des travaux de rénovation énergétique, l'objectif est porté à 44 000 logements avec une priorité donnée aux projets de rénovation ambitieux, en particulier les passoires énergétiques. Pour les propriétaires occupants réalisant des travaux d'adaptation, les objectifs sont quasiment doublés par rapport à l'année précédente avec un objectif de 40 000 logements.

Le traitement de l'habitat indigne et très dégradé marque une stabilité des objectifs pour les propriétaires occupants.

Pour les propriétaires bailleurs privés, l'objectif tient compte des dynamiques des deux dernières années sur chaque territoire de gestion.

La stratégie de l'agglomération en 2023 : poursuivre et consolider la mise en œuvre du volet amélioration de l'habitat définit dans le cadre du PLH

L'année 2023 doit permettre de poursuivre et consolider la mise en œuvre du PLH adopté par le conseil d'agglomération du 1er mars. En matière d'amélioration et réhabilitation du parc privé, le PLH prévoit notamment les actions suivantes :

- Mettre en place un service d'accompagnement à la rénovation (Je rénov'en Cotentin) ;
- Massifier la rénovation thermique des logements en soutenant leur réhabilitation (une politique de soutien) ;
- Poursuivre et amplifier l'amélioration de l'habitat (étude stratégique d'amélioration de l'habitat permettant de définir les dispositifs adaptés à mettre en œuvre sur le territoire ; recours à des dispositifs renforcés de traitement de l'habitat indigne, ...) ;
- Accompagner le vieillissement de la population et assure la prise en compte des situations de handicap. Au travers de cette action, il est prévu de favoriser le développement des travaux d'adaptation des logements au profit des ménages éligibles aux aides de l'ANAH.

Je rénov'en Cotentin, un dispositif d'accompagnement et de conseil gratuit au service des habitants et une politique d'aides dédiée à la rénovation énergétique. Je rénov'en Cotentin est un dispositif référencé sur la plateforme France Rénov'. Il a pour objectif de faciliter l'orientation des ménages du territoire vers les dispositifs et financements adaptés à leur situation et leur projet de rénovation. Il permet in fine de proposer à l'ensemble des habitants du Cotentin un accompagnement complet pour les projets de rénovation. Depuis son lancement en septembre dernier, le nombre de sollicitations enregistrées montre que ce service est bien identifié. Au 1er trimestre 2023, 440 ménages ont été accompagnés par ce guichet. Par ailleurs, lors du Salon de l'Habitat qui s'est déroulé fin mars, près de 200 ménages ont pu s'informer directement auprès des conseillers présents. Pour rappel, en 2022, le service d'information, de conseil et d'accompagnement a renseigné 1 200 ménages ayant un projet de travaux de rénovation énergétique de leur logement (bilan SARE 2022). Sur ces 1 200 demandes, 180 concernaient des rénovations globales soit 15% des demandes.

En complément de ce service, une politique d'aides à la rénovation énergétique des logements a été adoptée. Depuis le 1er septembre 2022, l'Agglomération du Cotentin propose ainsi de soutenir financièrement la rénovation énergétique des logements les plus énergivores. Les aides proposées s'adressent aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs privés détenteurs de logements de plus de 15 ans situés sur le territoire de l'Agglomération, occupés à titre de résidence principale et ayant une étiquette énergie F ou G.

Le soutien financier de l'Agglomération concerne en priorité les ménages disposant de faibles ressources, éligibles aux aides de l'ANAH. Il vient donc en complément des financements de l'agence avec des montants par dossier de 2000 et 5000 euros.

III. Les objectifs 2023 de la délégation des aides à la pierre

Conformément aux orientations de l'ANAH et compte-tenu des résultats obtenus ces dernières années, les objectifs initiaux de la communauté d'agglomération fixés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour 2023, sont les suivants :

1. Dossiers de propriétaires occupants
 - *Rénovation énergétique : 108 logements*
 - *Autonomie : 135 logements*
 - *Traitement de l'habitat indigne et très dégradé : 8 logements*
2. Dossiers de propriétaires bailleurs
 - *5 logements*

Sur la base de ces objectifs, la dotation initiale des droits à engagements (hors crédit d'ingénierie) s'élève donc à 2 257 957 euros.

IV. Les priorités d'intervention et critères de sélectivité des projets

1. Principes généraux

Les subventions de l'ANAH accordées dans le cadre de la délégation le sont sur la base de du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'Agence (RGA) et dans la limite des droits à engagements alloués annuellement.

Les aides de l'Anah ne sont pas de droit. Le délégataire peut refuser ou minorer une aide en fonction de l'intérêt économique, social et environnemental d'un projet et au regard des enveloppes d'autorisation d'engagement disponibles.

Les priorisations détaillées ci-dessous seront appliquées en fonction des dotations disponibles et par ordre de priorité.

2. Les propriétaires occupants

Conditions générales applicables aux dossiers déposés par des propriétaires occupants.

D'une manière générale, les ménages sous plafonds de ressources « très modestes » seront traités de manière prioritaire dans le cas d'insuffisance de dotations avérées quelles que soient les priorités d'intervention décrites ci-dessous.

Afin d'éviter une surfacturation, pour les cas où un auto-entrepreneur ou un artisan interviendrait sur les travaux de son propre dossier de subvention ou celui d'un membre de sa famille ou d'un de ses salariés, les devis seront minorés de 10%.

Les transformations d'usage ne sont pas admises.

Priorité 1 - Réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé

Les projets concernés doivent permettre de résoudre des situations d'indignité ou de forte dégradation dans le cadre d'un traitement global. Il s'agit de travaux de grande ampleur et d'un coût élevé visant à résoudre une situation d'habitat particulièrement grave dans un logement occupé. Les dossiers visant à réhabiliter un logement indigne sera prioritaire sur le traitement de logements très dégradés.

Priorité 2 - Rénovation énergétique d'un logement

Les projets de rénovation énergétique globale visent à améliorer la performance énergétique du logement dans les conditions fixées par l'Agence. Compte-tenu des enjeux en matière de réduction de la consommation énergétique des logements, les priorités d'intervention seront les suivantes :

- Les projets liés à une situation d'urgence (cas où il est nécessaire que les travaux soient réalisés rapidement) qui rendrait le logement inhabitable.
- Les projets permettant de traiter les logements les plus énergivores et donc les moins biens classés en étiquette énergétique (E, F et G dans l'ordre décroissant)
- Les projets permettant une approche globale de rénovation, avec traitement de l'isolation de l'enveloppe du logement.

Priorité 3 - Adaptation d'un logement au handicap ou à la perte d'autonomie liée au vieillissement

Les projets doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap.

Conformément à la réglementation, le demandeur doit justifier :

- de la nécessité de ces travaux en fournissant un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie ;
- d'un document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels (diagnostic technique).

Des plans et des photos pourront être sollicités en complément si nécessaire et afin de mieux comprendre le projet et les problèmes à résoudre. Il conviendra de s'assurer que le montant des travaux strictement nécessaires à la perte d'autonomie et à la situation de handicap représente une part substantielle du montant des travaux.

Tout dossier dont les travaux sont urgents pour répondre à un besoin immédiat (ex : sortie d'hospitalisation) sera prioritaire en cas d'insuffisance. Pour les autres dossiers, le classement en GIR pourra être utilisé pour assurer une priorisation de traitement des dossiers.

3. Les propriétaires bailleurs

Conditions générales applicables aux dossiers déposés par des propriétaires bailleurs privés.

Afin d'éviter une surfacturation, pour les cas où un auto-entrepreneur ou un artisan interviendrait sur les travaux de son propre dossier de subvention ou celui d'un membre de sa famille ou d'un de ses salariés, les devis seront minorés de 10%.

Les projets de développement d'une offre locative conventionnée dans le cadre de l'intervention de l'ANAH seront développés en priorité sur les communes concernées par les programmes ou les mesures suivantes :

- Les communes « Action Cœur de ville » et « Petite ville de demain » : Cherbourg-en-Cotentin, Barneville-Carteret, Bricquebec-en-Cotentin, La Hague, Les Pieux, Montebourg, Port-Bail-sur-Mer, Quettehou, Saint-Pierre-Eglise, Saint-Sauveur-le-Vicomte, Saint-Vaast-la-Hougue, Valognes ;

- Les communes soumises à la loi SRU et n'atteignant pas le taux de 20% de logement social requis (même si elles sont exemptées de leurs obligations triennales).

Il sera systématiquement recherché une localisation préférentielle permettant un accès facilité au service et équipements de la commune. Une adéquation du niveau de loyer avec le contexte du marché immobilier de la commune sera à privilégier.

Pour les autres communes, un avis préalable sera sollicité afin d'apprécier fonction de l'intérêt économique, social et environnemental d'un projet. La localisation au sein de la commune sera notamment un critère d'appréciation. Si l'avis est favorable, le niveau de loyer sera calculé exclusivement sur la base du loyer plafond le plus bas applicable sur la commune.

La création d'une offre locative conventionnée pourra se faire par le biais de travaux de transformation d'usage au sein des communes Action Cœur de Ville et Petite ville de demain dès lors qu'elle ne vienne pas réduire l'offre immobilière commerciale et de services du ou des axes structurants en matière de commerce et de service à vocation commerciale de la commune (cellule dédiée à une activité de commerce ou de services) et qu'elle permette de proposer une offre de logement de qualité (les projets situés en fond de cours ne seront pas admis). Pour cette dernière catégorie de commune (PVD), les projets devront être exclusivement localisés au sein des périmètres ORT. Pour ces projets, un avis préalable est obligatoire avant toute demande de subvention. Il comprendra à minima :

- Une description synthétique du projet,
- Des photographies de l'existant,
- Des plans ou croquis de l'existant et de l'état projeté.

Priorité 1 - Réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé

Les projets concernés doivent permettre de résoudre des situations d'indignité ou de forte dégradation dans le cadre d'un traitement global. Les dossiers visant à réhabiliter un logement indigne seront prioritaires sur le traitement de logements très dégradés. Pour les logements vacants depuis plus de deux ans situés en dehors des communes citées ci-dessus, un avis préalable sera sollicité afin d'apprécier la pertinence du projet au regard de sa localisation et de la tension du marché du logement du secteur.

Priorité 2 - Logement moyennement dégradé ou non-décent

Depuis le 1er janvier 2023, pour qu'un logement soit considéré comme « décent », il convient également de respecter le critère de décence énergétique pour les locations de logements. Celui-ci impose que la consommation énergétique du logement en énergie finale, calculée par le diagnostic de performance énergétique (DPE), soit inférieure à 450 kWh/m²/an (Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine).

Priorité 3 - Projet de rénovation énergétique permettant d'anticiper et répondre aux normes énergétiques exigées pour la mise en location

Le contrat « Loc'Avantages » avec travaux de l'ANAH tient compte des futures normes énergétiques imposées aux logements locatifs. En effet, la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 interdit la location des logements les plus énergivores dès 2023 selon le critère de décence énergétique, puis les logements étiquetés F au DPE en 2025, E en 2028, D en 2034.

Les critères de décence énergétique applicables aux échéances successives décrites ci-dessus s'appliquent à tous les nouveaux contrats de location conclus et aux contrats renouvelés ou tacitement reconduits à compter de chacune des dates concernées.

4. Précisions relatives à la reconfiguration du logement

L'article R321-15 du CCH précise que sont exclus de l'aide de l'Anah, les travaux de réhabilitation lourde ayant pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre ou d'accroître sensiblement le volume ou la surface habitable des locaux d'habitation et qui équivalent à des travaux de construction ou de reconstruction à neuf. Cependant ce type de travaux peut être éligible dans les cas suivants :

- sous arrêté de péril ordinaire, si les travaux de réhabilitation lourde correspondent aux travaux listés dans l'arrêté ;
 - sous arrêté d'insalubrité, si les travaux de réhabilitation lourde correspondent aux travaux listés dans l'arrêté ;
 - en travaux d'autonomie, si les travaux de réhabilitation lourde répondent directement à un besoin identifié dans le diagnostic.
- Agrandissement : travaux envisagés dans une annexe au logement (grenier, garage, vérandas ou dépendance ayant cet usage), dans un local attenant. L'agrandissement n'est pas limité en surface créée. Toutefois, au-delà du doublement de la surface, le projet peut être assimilé à une transformation d'usage (cf paragraphes ci-dessus).
- Extension : augmentation de la surface bâtie (addition de construction ou sur-élévation de toiture). L'extension est limitée à 14 m² de surface de plancher pour tout type de dossier ou 20 m² pour les dossiers « autonomie » uniquement.

Si l'extension est supérieure au seuil précisé ci-dessus, seule la partie du logement existant avant extension pourra être subventionnée. A noter que, pour ces deux cas (agrandissement et extension), l'opportunité du projet ainsi que le montant des travaux subventionnables seront appréciés au regard de l'adéquation entre nombre d'occupants, typologie et surface du logement existant avant /après travaux. Cette analyse pourra conduire à limiter la subvention.

V. Les aides de la communauté d'agglomération du Cotentin.

Dans le cadre du PLH, la communauté d'agglomération a défini une politique d'aides à la rénovation axées sur la rénovation énergétique du parc de logements privés. Le cadre d'intervention a été adopté par le conseil d'agglomération du 28 juin 2022.

Pour les bénéficiaires des aides de l'ANAH, il prévoit la participation complémentaire de la collectivité :

- Une aide « amélioration énergétique » de 2 000 € :
Il s'agit d'une aide forfaitaire pour des travaux permettant l'atteinte de l'étiquette E à minima avec un gain énergétique d'au moins 35%.
- Une aide « rénovation globale » de 5 000 € :
Il s'agit d'une aide forfaitaire pour des travaux permettant l'atteinte de l'étiquette C à minima avec un gain énergétique d'au moins 55%.

L'ensemble des logements concernés sont occupés à titre de résidence principale, ont plus de 15 ans et sont classés en F ou G avant travaux.

VI. Le dispositif relatif aux loyers applicables aux conventions conclues avec les bailleurs

L'ANAH intervient auprès des propriétaires bailleurs privés dans le but de développer une offre de logements locatifs de qualité, à loyer inférieur au prix du marché, en complément de l'offre de logements du parc locatif public. Cette offre de logements catégorisée Loc1, Loc2 et Loc3 (par ordre décroissant de niveau de loyer) répond aux besoins des ménages dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds.

Deux types de conventionnement possibles avec Loc'Avantages :

- Le conventionnement sans travaux : Le bailleur bénéficie du seul dispositif Loc'Avantages qui lui permet de bénéficier de la réduction d'impôt.
- Le conventionnement avec travaux : Le bailleur bénéficie de la réduction d'impôt du Loc'Avantages, cumulée aux subventions de l'Anah pour les travaux de rénovation, avec possibilités et de primes supplémentaires.

Dans les deux cas, les conditions relatives aux plafonds de loyers pratiqués, aux plafonds de ressources des locataires, et à la durée minimale de la convention (6 ans) sont identiques.

Pour 2023, les loyers plafonds pris en compte seront conformes à l'arrêté du 21 décembre 2022 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts. Cet arrêté a vocation à être actualiser chaque année. Les loyers plafonds seront actualisés au fur et à mesure de la publication d'un nouvel arrêté.

VII. Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution.

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 permettant d'assurer un dialogue de gestion régulier dans le cadre de la délégation.

Un bilan global est réalisé chaque année montrant les résultats par exercice. Il est présenté pour avis chaque année aux membres de la CLAH.

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