

Règlement des aides financières à la « Rénovation du parc privé dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) 2020-2025 signé avec l'ANAH » mis à jour par délibération du 11 avril 2024

La Communauté urbaine Caen la mer, dans le cadre de sa compétence en matière de politique de l'habitat, et notamment son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 adopté en conseil communautaire du 30 janvier 2020, accompagne financièrement un certain nombre d'axes de cette politique, afin de favoriser le développement sur son territoire d'une offre de logements diversifiée et de qualité.

Article 1 - OBJECTIF DE LA REHABILITATION DU PARC EXISTANT DE LOGEMENTS PRIVÉS

Conformément au PLH 2019-2024 et notamment à l'orientation n° 2 « Veiller à l'attractivité et la qualité du parc existant » et aux fiches actions suivantes :

- 2.1 Accompagner les habitants de Caen la mer dans leur démarche de rénovation, notamment énergétique,
- 2.2 Mettre en œuvre les actions communautaires d'amélioration du parc privé sur les thématiques prioritaires,
- 2.3 Prévenir la dégradation des copropriétés privées des années 1950-1980,

Le dispositif d'aide à la réhabilitation du parc locatif privé, pour les ménages sous plafonds de ressources Anah qui relèvent du PIG, vise à prendre en compte les politiques transversales de Caen la mer et répondre aux principes et objectifs suivants :

- Amplifier la rénovation énergétique du parc existant et répondre à l'objectif global de rénovation sur Caen la mer
- Accompagner les ménages dans leur démarche de rénovation
- Améliorer la performance énergétique des logements
- Lutter contre la précarité énergétique des ménages
- Adapter le parc privé pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, en situation de handicap ou à mobilité réduite
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé
- Prévenir la dégradation des copropriétés et réhabiliter les copropriétés énergivores
- Développer des logements à loyer maîtrisé dans le parc privé et lutter contre la vacance des logements.

Article 2 – CHAMP D'APPLICATION

Le soutien à la réhabilitation, en vue de l'amélioration de la performance énergétique, de l'adaptation au vieillissement et au handicap du parc de logements privés, défini dans le présent règlement, reprend les engagements de Caen la mer et de l'Anah, pris dans le cadre de la convention de PIG 2020-2025 et de ses avenants.

Il a pour objectif de soutenir les travaux d'amélioration, de réhabilitation ou d'adaptation des logements du parc privé sous certaines conditions.

Ce dispositif d'aide concerne exclusivement :

- les propriétaires occupants modestes et très modestes au sens de l'Anah,
- les propriétaires bailleurs pratiquant un loyer conventionné avec l'Anah,
- les syndicats de copropriétaires éligibles à des subventions pour travaux mobilisés par l'Anah.

Ce dispositif d'aide ne porte que sur :

- le parc de logements privés construits depuis plus de 15 ans, excepté pour les projets d'adaptation des logements,
- les logements situés sur la communauté urbaine de Caen la mer,
- les projets accompagnés par l'opérateur Anah désigné par Caen la mer.

Article 3 – MODALITES DE CALCUL ET CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention de l'Anah, applicables à l'opération, découlent de sa réglementation, c'est-à-dire du Code de la construction et de l'habitation, du Règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et des dispositions de gestion mentionnées dans la convention de PIG signée entre l'Anah et Caen la mer. Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Pour être éligible aux aides de Caen la mer, l'opération doit remplir les critères de recevabilité aux aides de l'Anah et avoir fait l'objet d'un accompagnement complet par les opérateurs, en charge de l'animation du PIG. Ces aides s'appliquent aux travaux réalisés par les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les copropriétés fragiles.

Les aides de Caen la mer et les taux maximums de subvention sont précisés dans le présent règlement.

Dans la limite de l'enveloppe financière pluriannuelle correspondante, la subvention de Caen la mer est attribuée au fur et à mesure du dépôt des dossiers, selon les modalités précisées ci-après :

3-1 Aides à destination des propriétaires occupants (PO)

Pour être éligible à la subvention, l'opération devra nécessairement remplir les conditions d'éligibilité prévues par le règlement et les instructions de l'Anah et notamment :

- Les niveaux de ressources des propriétaires occupants et des bénéficiaires assimilés
- L'occupation du logement par son propriétaire ou son occupant pendant la durée fixée par les règles de l'Anah
- Les niveaux de gain énergétique généré par les travaux
- Les indices de dégradation des logements en cas de travaux lourds sur logement indigne ou très dégradé
- Les travaux ne doivent pas avoir été commencés et devront être réalisés par un professionnel du bâtiment, conformément aux règles de l'Anah, (etc.).

En complément des aides de l'Anah, la Communauté urbaine de Caen la mer met en place un aide graduée pour les propriétaires occupants et occupants assimilés éligibles à l'Anah selon qu'ils sont « très modestes » ou « modestes ».

Pour les travaux de rénovation énergétique, le gain minimum doit être réalisé en une seule étape. Une bonification peut être accordée dans le cas d'un gain énergétique d'au moins 4 sauts de classes (en une seule fois) ou si un chèque éco-énergie de la Région Normandie « Rénovation BBC avec rénovateur » ou « Rénovation globale BBC » est accordé pour ce même projet.

Quand une aide de Caen la mer est accordée aux syndicats de copropriétaires (qu'il s'agisse d'une copropriété fragile ou non), il n'y a pas d'aides individuelles attribuée par Caen la mer à chaque copropriétaire.

Types de travaux	Niveau de ressources	Objectifs estimés en logements*	Taux de subvention (sur les dépenses subventionnables HT de l'Anah)	Montant maximum de l'aide
Travaux lourds sur logement indigne et très dégradé	PO ressources « très modestes »	5	30%	10 000 €
	Indice de dégradation > 0,55	PO ressources « modestes »	15	15%
Travaux d'économie d'énergie en partie privative ou en partie commune	PO ressources « très modestes »	430	10%	2 500 €
	- Gain énergétique minimal fixé par l'Anah : au moins 2 sauts de classes	PO ressources « modestes »	320	5%
Bonification travaux énergétique performant	PO ressources « très modestes » et « modestes »	Dont 450	500 €	500 €
- Gain énergétique d'au moins 4 sauts de classes - Ou chèque Région Normandie : BBC avec rénovateur / Rénovation globale				
Travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap	PO ressources « très modestes »	350	10%	2 000 €
	PO ressources « modestes »	240	5%	1 000 €

* Chiffres actualisés dans la convention 4 avec l'Anah (juillet 2023)

3-2 Aides à destination des propriétaires bailleurs (PB)

Pour être éligible à la subvention, l'opération devra nécessairement remplir les conditions d'éligibilité prévues par le règlement de l'Anah et notamment

- La signature d'une convention de loyer maîtrisé entre le propriétaire bailleur et l'Anah et l'application d'un loyer plafonné
- La location à des personnes physiques à titre de résidence principale ayant des ressources inférieures aux plafonds réglementaires de l'Anah
- Les niveaux de gain énergétique généré par les travaux
- Les indices de dégradation des logements en cas de travaux lourds sur logement indigne ou très dégradé, **ou moyennement dégradé**
- Les travaux ne doivent pas avoir été commencés et devront être réalisés par un professionnel du bâtiment, conformément aux règles de l'Anah, (etc.)

Caen la mer cofinance également les aides de l'Anah pour les propriétaires bailleurs à condition d'atteindre le gain énergétique minimal et l'étiquette du logement après travaux

fixés par l'Anah et de conventionner le logement. Cette aide aux propriétaires bailleurs varie selon le niveau de loyer défini dans le dispositif Loc Avantage : LOC 1, LOC 2 ou LOC 3 (anciennement loyer intermédiaire, social ou très social).

Types de travaux	Niveau de loyer conventionné	Objectifs estimés en logements*	Taux de subvention (sur les dépenses subventionnables HT de l'Anah)	Montant maximum de l'aide
Travaux lourds sur logement indigne et très dégradé Indice de dégradation >0,55	LOC 2 LOC 3	6	25%	17 000 €
	LOC 1	7	15%	10 000 €
Travaux sur logement moyennement dégradé Indice de dégradation >0,35 et <0,55	LOC 2 LOC 3	8	20%	8 000 €
	LOC 1	9	10%	6 000 €
Travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires Au moins 35% gain énergétique, au moins étiquette D	LOC 2 LOC 3	24	20%	8 000 €
	LOC 1	31	10%	6 000 €

* Chiffres actualisés dans la convention 4 avec l'Anah (juillet 2023)

3-3 Aides à destination des syndicats des copropriétaires

Pour être éligible à la subvention, la copropriété fragile devra avoir fait l'objet d'un accompagnement complet par l'opérateur en charge de l'animation du PIG : étude synthétique de la copropriété et accompagnement aux travaux.

L'opération devra nécessairement remplir les conditions d'éligibilité prévues par le règlement de l'Anah et notamment :

- Les critères de fragilité pour les copropriétés
- Les niveaux de gain énergétique généré par les travaux
- Les travaux ne doivent pas avoir été commencés et devront être réalisés par un professionnel du bâtiment, conformément aux règles de l'Anah, (etc.)

Types de travaux	Conditions	Objectifs estimés en logements	Taux de subvention par logement (sur les dépenses subventionnables HT de l'Anah)	Montant maximum de l'aide par logement
Copropriétés fragiles Anah	Copropriétés éligibles aux aides collectives de l'Anah	1000	5%	500 €

Article 4 – MODALITES D'EXAMEN DES DOSSIERS ET CONDITIONS DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Art 4 – 1. Règlement applicable pour le calcul de la subvention :

Le règlement applicable à toute demande de subvention est celui en vigueur à la date de dépôt du dossier à l'Anah (cf. Article 2 de l'avenant n°2 à la convention de PIG).

4 – 2. Procédure d'instruction :

L'examen du dossier de demande de subvention est conditionné par la production des documents constitutifs du dossier. La liste des pièces à fournir est celle prévue au règlement général de l'Anah pour les aides aux propriétaires occupants ou bailleurs et à la convention signée entre Caen la mer et le syndic de copropriété, pour les aides délivrées aux syndicats de copropriétaires. [Dans le cas d'une bonification basée sur une aide d'un autre financeur, la notification d'accord doit également être transmise.](#)

Les dossiers ne sont recevables que lorsque leur complétude est validée par l'opérateur, puis signifiée par Caen la mer.

Les travaux ne doivent pas avoir été commencés avant le dépôt de la demande.

[Pour les propriétaires occupants et bailleurs, la Communauté urbaine se réserve le droit d'écarter le montant global de sa subvention dans le cas où le projet bénéficierait d'un taux d'aides supérieur :](#)

- à 80% du montant HT des travaux subventionnables pour les ménages « modestes »,
- à 100% du montant HT des travaux subventionnables pour les ménages « très modestes ».

4 – 3. Procédure d'attribution :

La procédure d'examen des demandes de subventions s'établit comme suit :

- Le dossier est instruit par l'opérateur Anah désigné par Caen la mer conformément aux conditions définies dans le règlement général de l'Anah et dans le présent règlement.
- Il est ensuite transmis, avec la notification d'engagement de subvention de l'Anah, à la direction Habitat de Caen la mer, qui notifie l'accord de sa subvention dans le cadre d'une convention et/ou d'un courrier signé par le président ou son représentant.

4 – 4. Versement de la subvention :

Un préfinancement, via la SACICAP du Calvados, de la subvention de la Communauté Urbaine sera possible sur demande expresse du BENEFCIAIRE, dans les conditions prévues par la SACICAP. Dans ce cas, il est précisé que la SACICAP du Calvados devra percevoir directement les subventions.

Le versement de la subvention est effectué à l'achèvement des travaux, sur justification de la réalisation du projet et de la conformité de ses caractéristiques avec celles visées par la décision attributive.

Il s'effectue sur demande écrite du bénéficiaire, transmise par l'opérateur, accompagnée :

- des pièces exigées au règlement général de l'Anah ;
- des pièces exigées à la convention signée entre Caen la mer et le syndic de copropriété, pour les aides délivrées aux syndicats de copropriétaires ;
- [de la copie de l'autorisation d'urbanisme \(déclaration préalable de travaux, permis de construire\) si nécessaire au projet ;](#)
- de la décision d'attribution de subvention par l'Anah.

La Communauté urbaine se réserve la possibilité de contrôler cette conformité, et en cas de non-respect, de réclamer la restitution des sommes indûment perçues.