

**Délégation de gestion des aides à la pierre
VOLET HABITAT PRIVE**

PROGRAMME D' ACTIONS TERRITORIAL 2026

GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION

I.	ELEMENTS DE CADRAGE 2026	3
1.1)	Contexte national	3
1.2)	Objectifs nationaux et régionaux	3
II.	PRIORITES D'INTERVENTION SUR GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION	3
2.1)	Objectifs et budget délégués.....	3
2.2)	Priorités territoriales et principes généraux d'attribution des aides.....	4
a)	Pré-dossiers présentés en commission	4
b)	Eligibilité des logements	4
c)	Règles d'écrêtement	4
d)	Travaux d'urgence.....	5
e)	Demandes d'avance	5
f)	Versement des subventions	5
g)	Démarrage des travaux	5
h)	Passage obligatoire en Espace Conseil France Rénov'	5
III.	ACTIONS ET PROGRAMMES DE L'AGGLOMERATION EN MATIERE D'HABITAT PRIVE	6
3.1)	Le Pacte Territorial	6
3.2)	L'OPAH-RU Vannes centre	7
IV.	CONVENTIONS AVEC OU SANS TRAVAUX : LOC'AVANTAGES.....	7
4.1)	Loyer	8
4.2)	Dispositif fiscal	8
4.3)	L'intermédiation locative	8
V.	CONTROLE	8
VI.	SUIVI ET EVALUATION DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE	9
VII.	DUREE	9
	ANNEXE 1 : Carte de l'agglomération	10
	ANNEXE 2 : Modalités d'attribution des aides	10
	ANNEXE 3 : Eléments techniques pour l'instruction des dossiers de demandes d'aides aux travaux de rénovation énergétique et d'adaptation.....	22

I. ELEMENTS DE CADRAGE 2026

1.1) Contexte national

Ce programme d'actions est établi dans le cadre du règlement général de l'agence nationale de l'habitat (Anah) et conformément à la réglementation en vigueur au moment de sa signature. Il décline, à l'échelle du territoire de gestion de la délégation locale de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération les orientations de la circulaire C2026/01, du 16 février 2026.

Au titre de l'année 2026, les priorités d'intervention de l'Anah sont :

- Conforter la mise en œuvre territoriale du service public France Rénov', sécuriser les parcours usagers et développer l'animation territoriale autour de la lutte contre les tentatives de fraude ;
- Conforter les conditions d'atteinte des objectifs de rénovation ;
- Veiller à une gestion budgétaire rigoureuse et continue des crédits délégués.

Le budget initial 2026 de l'Anah est de près de 4,4 Mds€ à l'échelle nationale, soit une enveloppe initiale de 154M€ (207M€ en 2025 en dotation initiale, et 153M€ consommés) à l'échelle régionale.

1.2) Objectifs nationaux et régionaux

	Propriétaires occupants			Propriétaires bailleurs	Copropriétés en difficulté	MPR Copropriété
	LHI	Énergie	Autonomie			
Objectifs nationaux	2 000	50 741	41 000	6 530	29 000	68 252
Objectifs régionaux	85	2 566	2 418	331	ND	1 662

II. PRIORITES D'INTERVENTION SUR GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION

Golfe du Morbihan - Vannes agglomération est une communauté d'agglomération de 34 communes, délégataire des aides à la pierre avec une convention signée en 2020.

Golfe du Morbihan - Vannes agglomération a adopté son Programme Local de l'habitat par délibération du 18 décembre 2025.

2.1) Objectifs et budget délégués

Pour l'année 2026, l'agglomération se voit déléguer une enveloppe de 7 294 293€.

	Propriétaires occupants			Propriétaires bailleurs	Copropriétés en difficulté	MPR Copropriété
	LHI	Énergie	Autonomie			
GMVA	1	111	106	13	47	41

2.2) Priorités territoriales et principes généraux d'attribution des aides

En application du Code de la construction et de l'habitation et du règlement général de l'Anah, le délégué local apprécie l'opportunité de la prise en compte des travaux envisagés et du niveau de l'aide octroyée, en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet¹ et dans la limite des droits à engagement qui sont alloués au territoire (crédits et objectifs de logement par type d'intervention et par public).

Sur ces bases, tout dossier peut être soumis à l'avis de la CLAH. La subvention peut être refusée ou un taux minoré peut être appliqué par rapport aux taux affichés dans le présent programme, qui sont toujours des taux maximums.

Les décisions d'attribution sont prises par le Président de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, par délégation de l'Anah dans la limite des droits à engagement alloués. Golfe du Morbihan - Vannes agglomération assure la présidence pour traiter les dossiers relevant de son territoire.

a) Pré-dossiers présentés en commission

Les dossiers correspondant aux situations suivantes devront faire l'objet d'un pré-dossier présenté en commission :

- Les dossiers aux syndicats des copropriétaires dans le cadre du volet copropriétés en difficultés de l'OPAH-RU Vannes centre
- Les dossiers relevant de la lutte contre l'habitat indigne

b) Eligibilité des logements

Les aides de l'Anah concernent les travaux d'amélioration ou de réhabilitation dans des immeubles ou logements achevés depuis 15 ans au moins à la date de notification. Toutefois, ce délai ne sera pas exigé lorsque les travaux envisagés tendent à réaliser l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes handicapées ou des personnes âgées. De même, une dérogation à la règle de non-éligibilité des logements acquis dans le cadre d'une vente HLM depuis moins de 5 ans est possible pour les dossiers d'adaptation.

c) Règles d'écêtement

Le montant de la subvention versée par l'Anah ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80 % du coût global de l'opération TTC conformément à l'article R. 321-17 du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, ce plafond peut être porté, à titre exceptionnel, jusqu'à 100 % pour des opérations spécifiques visant à préserver la santé ou la sécurité des personnes et des biens ou certaines opérations à caractère social définies par délibération du conseil d'administration (article 12). En dehors des cas de ménages aux revenus très modestes (toutes thématiques) et des ménages revenus modestes (thématique adaptation), ces dossiers pourront faire l'objet d'un avis préalable de la commission locale de l'habitat (CLAH).

Dans le cas où le montant des aides publiques directes est supérieur à 80 % du coût global de l'opération, hors dérogation, l'écêtement des subventions se fera dans les plans de financements présentés dans l'ordre suivant :

- Subventions des collectivités territoriales, des organismes d'assurance vieillesse obligatoire et des organismes chargés du service des prestations familiales ;
- Subventions de l'Anah.

La subvention de l'Anah pourra être écartée au moment de l'engagement ou du paiement si le plan de financement n'est pas cohérent avec le taux d'écêtement applicable.

¹Article 11 du RGA

d) Travaux d'urgence

Il est possible, à titre exceptionnel, de déroger à la règle de non commencement des travaux avant dépôt du dossier de demande de subvention. Cette dérogation est envisageable dans l'une des situations suivantes, qui devra être justifiée par la personne/l'opérateur en charge du suivi du dossier :

- Travaux d'adaptation lors d'une sortie d'hospitalisation ;
- Changement d'une chaudière hors d'usage (attestation écrite de l'artisan demandée).

Cette dérogation ne préjuge en rien de la recevabilité du dossier qui sera déterminée lors de son instruction.

Cette dérogation doit faire l'objet d'une validation préalable par le service instructeur de l'Anah.

e) Demandes d'avance

Des avances sont mobilisables afin de permettre le lancement des travaux des ménages très modestes et modestes. La demande doit être argumentée par un rapport social précisant les disponibilités financières du demandeur (par exemple l'épargne disponible).

Une demande d'avance dont le montant serait supérieur au montant dû aux entreprises à la signature des devis sera à justifier en fonction notamment de la temporalité du projet et les contraintes spécifiques des entreprises intervenant sur le chantier.

Pour les syndicats des copropriétaires de copropriétés en redressement, une avance de 70% est mobilisable selon la délibération 2024-30 du 09/10/24. Sont fournis à l'appui de cette demande : une attestation du syndic de la copropriété informant du commencement des travaux dans un délai d'un an maximum à compter de la notification de la décision attributive de subvention, et un devis d'entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés, daté et signé par l'entreprise et par le bénéficiaire ou son mandataire et faisant mention d'une demande d'acompte à l'acceptation du devis ou pour le démarrage des travaux.

f) Versement des subventions

Le paiement des subventions (acompte et solde) ne pourra pas être réalisé directement aux entreprises du bâtiment mandataires (sauf cas exceptionnel qui devra être validé au préalable par les membres de la CLAH).

g) Démarrage des travaux

Afin que le service instructeur puisse évaluer l'éligibilité du dossier, l'état initial du logement doit pouvoir être évalué. Il est donc important que les travaux, y compris d'éventuels travaux de dépose non présents dans la demande de subvention n'aient pas démarré avant le dépôt de la demande.

Toutefois, afin de ne pas pénaliser un ménage qui n'aurait pas connaissance de ce principe, une tolérance sera admise si l'état initial avant les travaux de dépose est sain, photos à l'appui, et si le logement est toujours pourvu des éléments permettant de réaliser l'état initial.

h) Passage obligatoire en Espace Conseil France Rénov'

Compte tenu de l'impératif de traitement des stocks de dossiers déjà déposés qui est la priorité pour l'année 2026, des exigences accrues tenant à une plus grande sélectivité des dossiers de demande d'aide dans le contexte susmentionné, en particulier en matière de rénovation énergétique, ainsi que de l'enjeu tenant au respect d'un délai raisonnable d'instruction des dossiers pour permettre aux ménages ayant monté un projet répondant pleinement aux objectifs de politique publique fixés par le Gouvernement de réaliser rapidement leur projet de travaux, il est ajouté, conformément au chapitre 1er du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat, une condition de recevabilité supplémentaire des dossiers tenant au passage préalable des ménages auprès d'un guichet « Espace Conseil France Rénov' » (ECFR') du territoire dont relève le logement

à rénover.

Cette condition est applicable aux dossiers relevant des dispositifs suivants :

- Dispositif « Ma Prime Rénov' Parcours accompagné » pour les propriétaires occupants modestes et très modestes et pour les propriétaires bailleurs modestes et très modestes (délibérations n° 2025-20 et 2025-21 en date du 5 septembre 2025) ;
- Dispositif « Ma Prime Adapt' » pour les propriétaires occupants et bailleurs (délibérations 2025-20 et 2025-21 du 5 septembre 2025)
- Dispositif « Ma Prime Logement Décent » pour les propriétaires occupants et bailleurs (délibérations n° 2025-20 et 2025-21 en date du 5 septembre 2025)

Ce passage en ECFR' visera à faire bénéficier au ménage d'un conseil personnalisé, à savoir :

- La présentation du projet de travaux par le ménage ;
- La vérification de l'éligibilité aux aides sollicitées ;
- Une information sur les dispositifs complémentaires mobilisables ;
- Le cas échéant l'orientation vers un opérateur agréé ;
- Une sensibilisation sur les risques de fraude et pratiques abusives.

L'ECFR' établira, à l'issue de ce conseil, une attestation qui devra être jointe au dossier de demande d'aide. Cette attestation précise les modalités de contact au sein de l'ECFR'. L'opérateur retenu pour les prestations de suivi-animation par Golfe du Morbihan - Vannes agglomération peut également réaliser les missions et délivrer l'attestation sur le périmètre de son intervention.

En l'absence de transmission d'une attestation dûment signée par l'ECFR' du territoire dont relève le logement à rénover, le dossier de demande d'aide sera alors considéré comme irrecevable s'il n'est pas régularisé dans le délai indiqué par le service instructeur. Le dossier sera alors rejeté sans ouverture de la phase d'instruction du dossier.

De plus, au regard des garanties présentées, notamment en termes de qualité des projets, et de la priorisation des dossiers présentés dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat mentionnées à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation et des programmes d'intérêt national mentionnés à l'article R. 327-1 du même code, l'opérateur retenu pour les prestations de suivi-animation par la collectivité ou son groupement peut réaliser les missions et délivrer l'attestation précitée.

III. ACTIONS ET PROGRAMMES DE L'AGGLOMERATION EN MATIERE D'HABITAT PRIVE

L'agglomération intervient en matière d'habitat privé en lien avec les priorités d'intervention de l'Anah et en application de son Programme Local de l'Habitat.

L'agglomération est Espace Conseil France Rénov' et est agréée Mon Accompagnateur Rénov'.

Deux programmes nationaux sont en cours sur le territoire :

- Le Programme Action Cœur de Ville qui concerne la ville de Vannes
- Le Programme Petites Villes de Demain qui concerne les communes d'Elven, Grand-Champ et Sarzeau

3.1) Le Pacte Territorial

L'agglomération s'est engagée au 1er janvier 2025 dans le pacte territorial et met en œuvre les moyens nécessaires pour répondre aux objectifs fixés dans :

- Le volet dynamique territoriale
- Le volet information conseil orientation
- Le volet accompagnement

- Pour les propriétaires occupants ayant un projet de travaux de rénovation énergétique
- Pour les propriétaires occupants ayant un projet de travaux d'adaptation au vieillissement et aux handicaps
- Pour les propriétaires occupants en logement indigne ou dégradé (projet avenant en 2026)

L'agglomération dispose d'une convention partenariale avec les Compagnons bâtisseurs Bretagne dans le cadre du dispositif d'auto réhabilitation accompagnée : accompagnement des ménages en situation d'habitat indigne et/ou de précarité énergétique pour rénover leur logement, en bénéficiant d'un encadrement technique adapté pour des travaux qu'ils réalisent par eux-mêmes. Les ménages peuvent bénéficier de subventions de l'Anah.

Dans le cadre de la convention avec l'agglomération, les Compagnons Bâtisseurs peuvent intervenir pour des travaux d'urgence sur des situations d'habitat indigne repérées (sécurisation réseau électrique, bâchage ou réparation couverture par exemple).

L'agglomération apporte des fonds propres en complément des aides de l'Anah, suivant les mêmes conditions d'éligibilité : ressources, ancienneté des logements, réalisation des travaux par des professionnels du bâtiment, non commencement des travaux.

Elles sont détaillées dans les tableaux en annexe 1 du PAT.

3.2) L'OPAH-RU Vannes centre

Golfe du Morbihan - Vannes agglomération a lancé en juillet 2021 une OPAH RU sur 5 ans sur le centre-ville de Vannes dans le cadre du Programme Action Cœur de ville, suivant les conclusions d'une étude pré opérationnelle conduite en 2019/2020.

La convention arrive à terme en juillet 2026, et une nouvelle OPAH-RU va démarrer dans la continuité, pour une nouvelle période de 5 ans (2026-2031). La convention sera signée d'ici juillet 2026. Les objectifs et le périmètre sont les mêmes que sur la première convention 2021-2026, à savoir :

- Rééquilibrer le peuplement du centre-ville
- Mobiliser le parc vacant et dégradé
- Préserver le patrimoine et embellir les linéaires en cours de déqualification

L'agglomération a missionné un bureau d'études pour le suivi-animation de l'OPAH-RU

Les aides de l'agglomération sont spécifiques au périmètre de l'OPAH-RU Vannes centre et sont définies par les délibérations du conseil communautaire du 01/07/2021 et du 19/10/2023. Elles sont détaillées en annexe 1 du PAT.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, une action sur les façades avec deux linéaires de ravalement obligatoire est en cours : la liste des immeubles concernés par cette campagne est définie par arrêté et la ville de Vannes a adopté par délibération du conseil municipal du 31/01/2022 un nouveau règlement d'aides au ravalement. Ces aides seront cumulables avec les aides de l'Anah et de la DRAC.

IV. CONVENTIONS AVEC OU SANS TRAVAUX : LOC'AVANTAGES

Mis en place en 2022, le dispositif Loc'Avantages poursuit plusieurs objectifs :

- Augmenter l'offre de logements à loyer abordable dans le parc de logements privés,
- Permettre à des ménages aux revenus modestes ou intermédiaires de se loger décemment, notamment en zone tendue,
- Inciter les propriétaires bailleurs à mettre ou à remettre leur bien en location suite à une période de vacance.

4.1) Loyer

Dans le cadre de ce dispositif, un loyer de marché est défini en s'appuyant sur les données de l'observatoire des loyers de l'ADIL.

Le dispositif prévoit ensuite une décote de ce loyer de marché en fonction du type de conventionnement choisi par le propriétaire : Loc 1 (- 15%), Loc 2 (- 30%) ou Loc 3 (- 45%).

Enfin, pour tenir compte de la taille du logement, un coefficient de structure (qui ne peut être supérieur à 1,20) est appliqué au loyer :

Coefficient de Structure = $0,7 + 19/\text{Surface fiscale}$

4.2) Dispositif fiscal

En contrepartie de l'application d'un loyer inférieur au loyer de marché, le propriétaire peut bénéficier d'une réduction d'impôt. Cette réduction est calculée en fonction du montant du loyer et du niveau de décote.

Niveau de loyer	Décote de loyer par rapport au loyer de marché	Taux de réduction d'impôt sans IML	Taux de réduction d'impôt avec IML
Loc 1	-15,00 %	15,00 %	20,00 %
Loc 2	-30,00 %	35,00 %	40,00 %
Loc 3	-45,00 %	Uniquement en IML	65,00 %

4.3) L'intermédiation locative

L'intermédiation locative permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Elle peut se faire au travers d'un mandat de gestion ou d'un dispositif de location/sous-location.

Le recours à l'intermédiation locative implique que le bailleur s'engage à louer :

- Aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire toutes familles ou personnes éprouvant des difficultés particulières pour se loger ou se maintenir dans leur logement en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence ;
- Aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

Il convient que les opérateurs informent les propriétaires bailleurs de ces conditions spécifiques. Dans le cadre de ce dispositif, le seul respect des conditions de ressources pour le conventionnement à loyer social ne suffit pas.

Il est demandé que les organismes d'intermédiation locative, lorsque les ressources des locataires dépassent les plafonds de ressources du conventionnement à loyer très social, précisent en quelques lignes, les difficultés particulières éprouvées par les ménages.

Le recours à un dispositif d'intermédiation locative permet de bénéficier de primes dans le cadre du dispositif Loc'Avantages.

V. CONTROLE

Les contrôles du respect par les bénéficiaires des subventions des engagements souscrits vis-à-vis de l'Agence et du délégataire sont poursuivis et effectués par l'Anah pour son propre compte et pour celui du délégataire dans le cadre de la mise en œuvre des directives de l'instruction du 6 février 2017.

Le contrôle sur pièce systématique est effectué pour tous les dossiers et le contrôle sur place pour les dossiers sensibles et les dossiers qui font l'objet de contentieux en matière de qualité et de réalité des travaux.

Les dossiers de traitement d'insalubrité sont considérés comme des dossiers sensibles.

A la première mise en location pour tous les logements à loyers maîtrisés, des contrôles devront également être exercés.

VI. SUIVI ET EVALUATION DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

- Bilan périodique de réalisation par la délégation locale (liste des décisions d'attribution, tableau de bord financier, tableau de bord logements/travaux),
- Compte rendu financier annuel par la délégation,
- Rapport annuel d'activités par la délégation soumis pour avis à la CLAH et transmis au délégataire.

VII. DUREE

Le programme d'actions entre en vigueur s'appliquera pour les dossiers déposés à partir du 1^{er} janvier 2026. Il est modifiable par voie d'avenant.

A Vannes, le **20 MAI 2026**

Pour Golfe du Morbihan - Vannes agglomération,

David ROBO



ANNEXE 1 : Carte de l'agglomération



ANNEXE 2 : Modalités d'attribution des aides

Propriétaires Occupants							
	Plafond national (HT)	Plafond adapté (max +25 %)	Taux national	Taux adapté (max +10 pts)	Aide propre adossée	Aide propre indépendante	Écrêtement
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé (Ma Prime logement décent) - Travaux lourds	Atteinte de la classe « E » minimale après travaux	70 000 €	80 % TMO +10 % pour les sorties de passoires pour les aides Anah	90 % TMO +10 % pour les sorties de passoires pour les aides Anah	Prime 5 000 € par logement	-	100 % TMO
			60 % MO +10 % pour les sorties de passoires pour les aides Anah	70 % TMO +10 % pour les sorties de passoires pour les aides Anah	Prime 5 000 € par logement	-	90 % MO
	Non-atteinte de la classe « E » minimale après travaux	50 000 €	50 % TMO et MO +10 % pour les sorties de passoires pour les aides Anah	-	Prime 5 000 € par logement	-	100 % TMO et 90 % MO
Travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov' Parcours Accompagné	Gain de 2 classes	30 000 €	80 % TMO et 60 % MO	-	-	Aide selon le gain énergétique : - 1 000 € pour un gain entre 25 % et 35 % - 3 000 € pour un gain supérieur à 35 % Aide rénovation globale : 3 000 € par logement	100 % TMO et 90 % MO
	Gain de 3 classes ou +	40 000 €	-	-	-	Aide biosourcés : Dans la limite de 2 000 €/logement - 10 €/m² par surface isolée en	-

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

						communes de copropriété : les travaux en parties communes donnant lieu à une subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire pourront être financés afin de faciliter les prises de décisions collectives (hors travaux à seule vocation d'embellissement).
--	--	--	--	--	--	---

Propriétaires bailleurs – HORS PÉRIMÈTRE OPAH-RU														
	Plafond national	Plafond Adapté (max +25 %)			Taux national	Taux adapté (max pts)			Aide propre adossée	Aide propre indépendante	Ecrêtement	Commentaire		
		LOC 1	LOC 2	LOC 3		LOC 1	LOC 2	LOC 3						
		LI	LC	LCTS		LI	LC	LCTS						
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 000 € HT/m²	-	-	-	35 %	-	-	-	Si travaux énergie : 5 000 €/logement conventionné	-	80 %	-		
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'Habitat	750 € HT/m²	-	-	-	35 %	-	-	-	Logement vacant depuis +2 ans et devant être classé après travaux en étiquette A et D 5 000 € par logement	-		-		
Travaux pour l'autonomie de la personne		-	-	-	35 %	-	-	-		-				
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé		-	-	-	25 %	-	-	-		-				
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement (Habiter mieux)		-	-	-	25 %	-	-	-		-				
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		-	-	-	25 %	-	-	-		-		-		
Travaux de transformation d'usage		-	-	-	25 %	-	-	-		-		-		
Travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov' Parcours Accompagné	30 000 €	-			80 % TMO et 60 % MO	-				-	100 % TMO et 90 % MO			
	40 000 €	-				-					-			
Organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du CCH	1 250 € HT/m²	-			60 %	-			-	-	100 %	-		

Propriétaires bailleurs – PÉRIMÈTRE OPAH-RU												
	Plafond national	Plafond Adapté (max +25 %)			Taux national	Taux adapté (max +10 pts)			Aide propre adossée	Aide propre indépendante	Écrêtement	Commentaire
		LOC 1	LOC 2	LOC 3		LI	LC	LCTS				
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 000 € HT/m²	1250€ HT/m² pour les immeubles à pan de bois			35 %	-	-	-	15 % de subvention dans le même plafond de dépenses que l'ANAH (LOC1, LOC2 et LOC3) aide plafonnée à 12 000 €/logement	-	80 %	-
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'Habitat	750 € HT/m²	-	-	-	35 %	-	-	-	15 % de subvention dans le même plafond de dépenses que l'ANAH (LOC1, LOC2 et LOC3) aide plafonnée à 9 000 €/logement	-		-
Travaux pour l'autonomie de la personne		-	-	-	35 %	-	-	-		-		-
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé		-	-	-	25 %	35 %	35 %	35 %		-		-
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement (Habiter mieux)		-	-	-	25 %	35 %	35 %	35 %		-		-
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		-	-	-	25 %	35 %	35 %	35 %		-		-
Travaux de transformation d'usage		-	-	-	25 %	35 %	35 %	35 %		-		-
Travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov' Parcours Accompagné	30 000 €				80 % TMO et 60 % MO	-				-	100 % TMO et 90 % MO	
	40 000 €					-				-		

Organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du CCH	1 250 € HT/m ²	-		60 %	-		-	100 %	-
--	---------------------------	---	--	------	---	--	---	-------	---

SYNDICATS DE COPROPRIETE

Seuls les immeubles affectés de manière prépondérante à usage d'habitation principale peuvent bénéficier des aides au syndicat des copropriétaires :

- Les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins : lorsqu'au moins 65 % des lots principaux ou, à défaut, 65 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants ; (à compter du 1er janvier 2024)
- Pour les copropriétés de plus de vingt lots d'habitation : lorsqu'au moins 75 % des lots principaux ou, à défaut, 75 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants.

→ MPR Copropriété

Conditions	- AMO obligatoire - MOE obligatoire pour tout projet de travaux > 100 000€ - 65 % de résidences principales minimum si moins de 20 lots, 75 % sinon - Valorisation des CEE par l'Anah si copropriété fragile ou en difficulté	
Aides	Taux de subvention : - 30 % si gain énergétique entre 35 % et 50 % - 45 % si gain énergétique supérieur à 50 % - Plafond de travaux : 25 000 € par logement	
Copropriétés fragiles ou en difficulté	+ 20 points	
Bonus	+10 points si atteinte étiquette D	
Primes individuelles MO/TMO	3 000 €	1 500 €
AMO	50 % du montant de la prestation Plafond : - 600€HT/logement si plus de 20 lots - 1000€HT/logement si moins de 20 lots Plancher : 3000€ minimum par copropriété	
Autres	Cf expérimentation 2024 pour les copropriétés de moins de 20 lots d'habitation principale ne pouvant atteindre 35 % de gain énergétique	

→ Copropriétés en difficultés - périmètre OPAH RU Vannes centre

Conditions :

- Réalisation d'un diagnostic multicritère
- Existence d'un potentiel de redressement et élaboration d'une stratégie établie en vue d'un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété
- Définition préalable d'un programme de travaux cohérent, s'inscrivant dans le cadre global de la stratégie de redressement. Le programme de travaux tient compte de l'ensemble des actions de redressement (lutte contre les impayés, amélioration de la gestion, ...) et des capacités financières des copropriétaires

Dérogation pour des travaux d'urgence : l'aide peut être octroyée sans présentation préalable d'un diagnostic et d'une stratégie pour une première tranche de travaux dont la réalisation présente un caractère d'urgence avéré (danger imminent pour la santé ou la sécurité des personnes, ou situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété).

Qualification du projet	Plafond de travaux HT	Taux de subvention	Majoration du taux	Primes MPR Copropriétés	Aides GMVA	Aide Ville de Vannes
					Secteur OPAH RU	
Travaux réalisés sur un immeuble situé en OPAH RU	Pas de plafond	35% ou 50% si existence avérée d'une situation de dégradation très importante du bâti ou si existence avérée de désordres structurels inhabituels (Cf délibération n°2022-53)	Majoration de 5% ou +10% de majoration en lien avec le co financement de GMVA à hauteur de 5% ou 10% du montant HT des travaux Taux pouvant être porté à 100% pour travaux urgents (Cf délibération 2022-53)	+20% de l'aide socle pour les copropriétés fragiles et en difficultés sous condition d'obtention des CEE par l'Anah +10% de l'aide socle Prime sortie de passoire thermique (étiquette initiale F ou G / étiquette finale au moins E incluse) Primes individuelles PO TM 3000€ et PO M 1500€	Pour les copropriété de plus de 75% de lots dédiés à de la RP : 5% pour les travaux financés à 50% par l'Anah 10% pour les travaux financés à 35% par l'Anah Pour les copropriété de 50% à 75% de lots dédiés à de la RP : 3000€ par lot d'habitation principale	Aides au ravalement
Administration provisoire et administration provisoire renforcée : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50%				

Dépense subventionnée

L'aide au syndicat est calculée sur la totalité des travaux subventionnables appliqués à la totalité des lots de l'immeuble concerné.

Sont intégrés à la dépense subventionnée :

- Les travaux HT votés en assemblée générale sur devis ou budget
- Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou autres prestations intellectuelles (coordination SPS, études techniques, diagnostics préalables, ...) hors plafond de travaux
- Les mesures conservatoires prises de manière urgente, en raison d'un danger imminent pour la santé ou la sécurité des personnes ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété (présentation de factures)
- Les travaux induits des parties communes réalisés dans les parties privatives

En cas de travaux complémentaires découverts en cours de chantier, la subvention notifiée pourra faire l'objet d'un engagement rectificatif dans la limite de 30% des dépenses supplémentaires (réévaluation des devis, évolution du projet initial ou du plan de financement).

Aides mixtes

L'attribution d'une subvention au syndicat des copropriétaires peut être cumulée avec des aides individuelles aux copropriétaires (pour les mêmes travaux). Le cumul des aides individuelles et de l'aide au syndicat des copropriétaires ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat.

Le principe des aides mixtes est de conjuguer l'effet levier de l'aide au syndicat des copropriétaires (subvention socle sans condition de ressources) et une solvabilisation adaptée des copropriétaires selon leurs ressources ou leur statut.

L'avis des membres de la CLAH sera requis pour l'application du principe de mixité des aides ainsi que sur le taux d'aides individuelles à appliquer au(x) copropriétaire(s). Pour cela, des simulations financières seront présentées en CLAH, permettant de comparer plusieurs scénarios. La simulation des aides individuelles sera faite sur la base des conditions d'attribution du régime d'aides individuelles et pourra être modulée à la baisse.

Les propriétaires de logements inhabitables du fait de l'état des parties communes peuvent prétendre au mixage des aides selon le régime d'aide applicable aux propriétaires occupants et bailleurs.

En cas d'aides mixtes, deux dossiers de demande de subvention devront être déposés à l'Anah :

- Le dossier d'aide au syndicat des copropriétaires
- Le dossier mandataire commun dans lequel seront présentés les engagements et pièces administratives obligatoires de chacun des copropriétaires.

En cas d'aides mixtes : l'aide au syndicat des copropriétaires de GMVA reste applicable et sera calculée en tenant compte de l'aide au syndicat des copropriétaires seule.

Conditions relatives au dépôt du dossier

(Dossier d'aide au syndicat des copropriétaires et dossier mandataire commun)

Le dépôt des dossiers de demande de subvention implique de voter en assemblée générale :

- L'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires et compte spécifique travaux si la subvention réservée dépasse 30 000€
- De donner mandat au syndic afin de représenter le syndicat des copropriétaires pour demander et percevoir les subventions
- Le vote des travaux, de la maîtrise d'œuvre et autres prestations intellectuelles sur devis ou budget
- Le vote les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires.
- **Obligation d'une mission maîtrise d'œuvre pour tout programme dont le coût dépasse les 100 000€**

AIDES AU RAVALEMENT

→ Aides de la ville de Vannes (campagne de ravalement obligatoire)

- Une aide aux travaux de 30% du montant HT des travaux subventionnables avec un plafond de subvention différencié pour les immeubles à pan de bois et les immeubles en maçonnerie
- Une aide aux honoraires de maîtrise d'œuvre de 30% du montant des honoraires, plafonné à 10% du montant de l'assiette subventionnable et dans la limite de 10 000€ d'aide
- Une aide à la réalisation d'un diagnostic pan de bois à hauteur de 80% du montant du diagnostic, plafonné à 3000€ d'aide
- Des aides complémentaires pour les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes.

Bénéficiaires : Les propriétaires occupants privés, les propriétaires bailleurs privés, les usufruitiers et les Sociétés civiles immobilières (SCI) peuvent bénéficier, sans condition de ressources, de la subvention liée au ravalement obligatoire des façades.

ANNEXE 3 : Eléments techniques pour l'instruction des dossiers de demandes d'aides aux travaux de rénovation énergétique et d'adaptation

→ Travaux de rénovation énergétique

Le projet doit contenir au moins deux postes de travaux traitant l'enveloppe du bâtiment parmi les quatre suivants :

- Isolation thermique des murs
- Isolation thermique des planchers bas
- Isolation thermique de la toiture, des combles perdus ou de la toiture terrasse
- Remplacement des fenêtres et porte fenêtres ou pose de double fenêtres

Pour chacun de ces postes, au moins 25 % de la surface existante correspondante doit être isolée ou remplacée.

Il est rappelé que l'article 11 du RGA dispose que « La décision [d'attribution de subvention] est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. Cet intérêt est évalué en fonction notamment des dispositions et des priorités du programme d'actions [territorial] »

1. Chauffage

Plusieurs modes de chauffage sont subventionnables à condition que l'audit énergétique démontre qu'ils contribuent au gain énergétique.

Les travaux induits liés aux émetteurs de chauffage, tels que la création, le remplacement ou le redimensionnement d'un réseau de radiateurs/plancher chauffant, sont retenus dans le calcul du gain énergétique et considérés comme éligibles aux subventions.

Démolition de cheminée - travaux induits

Les démolitions de cheminée peuvent être considérées comme des travaux induits dans le cadre de l'installation d'un poêle.

Système intégré assurant les fonctions de cuisinières et de production de chauffage et d'ECS

Les systèmes intégrés assurant la production de chauffage, d'eau chaude sanitaire et également les fonctions de cuisinière (type appareils bouilleurs) seront pris en compte dans le coût des travaux subventionnables. L'intérêt du projet sur le plan économique sera apprécié au regard du coût de l'équipement.

2. Isolation

Si les travaux d'isolation génèrent des travaux de couverture, ils sont éligibles à hauteur du coût des travaux d'isolation.

Lorsque le projet consiste à changer l'isolant posé au sol dans des combles, les travaux relatifs au plancher technique seront considérés comme induits dès lors qu'un plancher a dû être retiré pour effectuer les travaux (dans la limite de la surface initiale du plancher technique). Le coût du plancher pris en compte ne pourra excéder le coût de l'isolation liée (travaux induits inclus).

Pour être éligibles aux aides de l'ANAH, les travaux d'isolation avec des isolants minces doivent respecter les résistances thermiques. Prioritairement, une autre solution devra être recherchée et démontrée, en particulier sur le bâti ancien. Sans autre alternative, le dossier présentera l'assurance que les conditions de pose des isolants minces permettront de respecter le bâti durablement.

3. Sarking

L'isolation de toiture en sarking est éligible dès lors que l'audit justifie qu'elle participe au gain énergétique. L'intérêt du projet sur le plan technique sera notamment apprécié en fonction des arguments en défaveur des autres pistes d'isolation envisagées. L'intérêt du projet sur le plan financier sera notamment apprécié au regard du coût de la main d'œuvre par rapport à celui du complexe isolant.

Si les travaux d'isolation génèrent des travaux de couverture, ils sont éligibles à hauteur du coût des travaux d'isolation.

4. Matériaux biosourcés

Actuellement la définition des matériaux biosourcés admise et reconnue par l'Anah est volontairement très large. Elle n'est pas strictement arrêtée et couvre les matériaux biosourcés issus de la biomasse d'origine végétale (fibre de bois, ouate, paille, liège, chanvre, lin, chaume, etc) ou animale (laine, etc) et les matériaux géosourcés (terre cuite, etc).

L'ensemble des matériaux biosourcés est éligible, quels que soit leur statut de normalisation et d'industrialisation. Pour votre information, en cas d'usage de matériaux innovants en cours de test (Atex), il est recommandé que le maître d'ouvrage (particulier ou maître d'œuvre selon les cas) s'assure bien que les entreprises effectuant des travaux avec ces matériaux et ces procédés aient bien procédé aux extensions de garantie d'assurance nécessaire. Cette vérification n'est pas du ressort des délégations locales.

5. Menuiseries

Les agrandissements de menuiseries existantes seront subventionnés, hors coût de maçonnerie. La création de menuiseries dans des surfaces créées (combles, garage...) ne sont pas finançables.

6. Prise en compte des portes

Les portes assurant la séparation entre un volume chauffé et un volume non-chauffé sont subventionnables. Condition technique requise : U_d inférieur ou égal à 2. Les portes d'entrée de logements en collectif sont subventionnables dès lors qu'elles séparent le logement d'un volume non chauffé.

7. Fenêtres de toit

Seules les fenêtres de toit seront financées. Le changement d'une lucarne en fenêtre de toit est finançable ; les changements complets de fenêtres de toit également (encadrant + ouvrant).

8. Ventilation

Dans le cadre des projets de travaux d'isolation, une attention particulière sera à apporter à l'aération du logement. Tous les systèmes de ventilation conformes à l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements sont recevables.

9. Volets

Dans le cadre de travaux concourant au confort d'été, l'installation de volets est subventionnable.

10. Véranda

Les travaux d'amélioration énergétique des vérandas, chauffées et non chauffées, ne sont pas subventionnables (sauf porte séparative avec l'espace chauffé).

→ Travaux d'adaptation

Il est rappelé que l'article 11 du RGA dispose que « La décision [d'attribution de subvention] est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. Cet intérêt est évalué en fonction notamment des dispositions et des priorités du programme d'actions [territorial] »

Les travaux pour être finançables doivent être préconisés au sein de l'évaluation/diagnostic ou du rapport d'ergothérapeute.

1. Salle de bain/salle d'eau/WC

Pour l'adaptation des salles de bain, les travaux devront présenter une cohérence d'ensemble et être identifiés dans les préconisations du rapport diagnostic autonomie logement ou du rapport d'ergothérapeute.

En cas d'installation d'une douche celle-ci devra à minima comprendre un siège de douche et une barre de maintien (sauf préconisations contraires dans le rapport).

Pour toute adaptation ou création de sanitaire, il est nécessaire de s'assurer de la présence d'un système de ventilation de la pièce et, à défaut, d'en prévoir l'installation conformément à l'article 2 du décret décence et à l'article 24 du règlement sanitaire départemental.

Tout type de revêtement (plafond, mur et sol) est subventionnable en travaux induits.

Les radiateurs sont subventionnables.

Pour le changement d'un meuble vasque il n'y a pas d'obligation d'avoir des meubles "PMR".

Un changement de menuiseries peut être financé dans le cadre de travaux globaux dans la salle d'eau, notamment pour faciliter l'aération de la pièce en cas de menuiseries existantes difficiles à manœuvrer ou vieillissantes.

Le nombre de toilettes à adapter n'est pas restreint.

Les équipements type panier/tablette (pour les savons...) dans l'espace douche pourront être retenus dans l'assiette des dépenses subventionnables.

2. Contrainte technique :

En cas de contrainte technique, le diagnostic autonomie logement et/ou le devis de travaux devra alors le préciser dans les logements concernés. Par exemple concernant les receveurs de douche extra plat : il est demandé à l'artisan de réduire au maximum la hauteur du seuil résiduel et de préciser la hauteur finale dans le devis. L'usage d'un système de bonde / siphon extraplat permet de réduire la profondeur du système d'évacuation. Au-delà de 15 centimètres de hauteur, il est recommandé le recours à une pompe de relevage.

3. Aménagements extérieurs et stationnement

Les cheminements piétons seront subventionnés sur la base d'une largeur maximale de 1,5 m.

Une place de stationnement « stabilisée » pourra être subventionnée avec une largeur maximale de 3,3 m et de longueur maximale de 5m.

Les aménagements extérieurs particuliers (terrasse, allée de jardin, cheminement autre que l'accès principal du logement...) pourront être financés si préconisés au sein du diagnostic ou du rapport de l'ergothérapeute.

4. Motorisation des volets

La mise en place partielle ou totale de volets électriques sera aidée (même si le logement ne comportait pas de volets antérieurement) uniquement pour les pièces relevant de l'unité de vie du ménage.

5. Monte-escalier / Plateforme élévatrice verticale

La subvention pour l'installation d'un monte-escalier ou d'une plateforme élévatrice est subventionnée et n'est pas liée à l'emplacement d'une unité de vie dans le logement.