

## PROGRAMME D' ACTIONS 2024 du territoire de Lorient Agglomération

Le présent PAT, programme d'actions territorial de Lorient Agglomération prend effet à compter de sa publication.

### Le contexte

Chaque territoire de gestion publie son programme d'actions, afin de décrire au niveau local le régime d'aides et les priorités d'intervention de l'Anah. Le PAT est établi dans le cadre du Règlement Général de l'Agence, en s'appuyant notamment sur la circulaire annuelle de programmation.

Le programme d'actions a vocation à décliner localement la mise en œuvre des cibles nationales, en fixant des priorités et si nécessaire, des principes d'intervention plus fins correspondant à la stratégie locale de l'habitat. C'est le support réglementaire principal pour l'attribution et la gestion des aides de l'Anah.

**Le présent programme d'action s'applique sur les 25 communes de Lorient Agglomération :** Brandérian, Bubry, Calan, Caudan, Cléguer, Gâvres, Gestel, Groix, Guidel, Hennebont, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist, Lanester, Languidic, Lanvaudan, Larmor-plage, Locmiquélic, Lorient, Ploemeur, Plouay, Pont-Scorff, Port-Louis, Quéven, Quistinic, Riantec.

### La circulaire Anah C 2024/01 du 13 février 2024 :

#### Principales orientations :

- Poursuivre et consolider la montée en puissance du service public de la rénovation de l'habitat, France Rénov' ;
- Mettre en place les conditions d'atteinte de l'objectif de 200 000 rénovations énergétiques d'ampleur en 2024 ;
- Assurer un pilotage budgétaire efficient des crédits délégués.

A noter pour 2024, les premiers dossiers accompagnés par les structures agréées « Mon Accompagnateur Rénov' » dont les modalités ont été précisées dans l'arrêté du 21 décembre 2022.

Le budget initial 2024 de l'Anah est de près de 3,7 Mds€ à l'échelle nationale, soit une enveloppe initiale de 197 516 633 € (92 825 719 € en 2023) à l'échelle régionale.

### I – Objectifs et budget 2024

	Propriétaires occupants			Propriétaires bailleurs	Copropriétés en difficulté	MPR Copropriété	Budget
	LHI	Énergie	Autonomie				
<b>Objectifs nationaux</b>	2 000	74 220	45 345	8 260	25 000	80 000	2 828 829 162 €
<b>Objectifs régionaux</b>	101	5 120	3 295	60	299	1 373	197 516 633 €
<b>Objectifs EPCI</b>	3	189	204	1*	27		7 961 720 €

LHI : Logement habitat indigne - MOI : Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion – IML : intermédiation locative. MPR : MaPrimeRénov'

Pour MPR copro : les crédits seront mis à disposition au fur et à mesure du dépôt et de l'instruction des dossiers

\*L'objectif de 1 dossier PB porte sur le premier semestre, il pourra évoluer en cours d'année.

## II – Priorités territoriales et principes généraux d'attribution des aides

**Rappel :** 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 projet (article 11 du RGA) 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 Lorient Agglomération, par délégation de l'Anah dans la limite des droits à engagement alloués.

### 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 de syndicats des copropriétaires
- 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. (si la perte d'autonomie ou le handicap sont survenus après l'entrée du demandeur dans le logement).

### c) Règles d'écrêtement

Il existe des dérogations à la règle d'écrêtement à 80%. Les aides peuvent aller jusqu'à 100% dans les cas suivants :

- dossiers déposés par des propriétaires ou des locataires aux ressources très modestes ;
- dossiers d'adaptation ;
- dossiers d'insalubrité, de péril
- dossiers avec conventionnement en Loc2ou Loc3

Si nécessaire, l'écrêtement des subventions dans les plans de financements se fait 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.

### 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 :

- Logement présentant des risques pour la santé ou la sécurité des occupants ;
- Travaux d'adaptation lors d'une sortie d'hospitalisation ou une survenance brutale d'une perte d'autonomie ;
- Système de chauffage 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

Les 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 la situation financière du demandeur et notamment les modalités de financement du reste à charge. Une éventuelle 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.

Les opérateurs peuvent se porter mandataires afin de percevoir les avances en lieu et place des propriétaires. Dans cette situation, en cas de non-aboutissement du projet, l'Anah se retournera vers l'opérateur afin de récupérer les fonds avancés.

### f) 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 au cas par cas si des photos permettent de justifier de l'état initial du logement.

## g) Dérogation pour travaux d'adaptation réalisés par un locataire :

Il est admis d'accorder une subvention à un locataire pour des travaux d'adaptation s'il obtient l'accord expressé de son propriétaire pour entreprendre ces travaux, et s'il remplit les conditions d'éligibilité relatives aux propriétaires occupants.

## h) Travaux exécutés par un artisan sur son propre patrimoine :

Une minoration de 10 % sera appliquée au montant des travaux subventionnables réalisés par cet artisan.

## i) Dérogation à la règle d'ancienneté du logement :

Cette dérogation concerne uniquement les projets d'adaptation de logements de propriétaires occupants qui ont subi un handicap survenu après l'entrée du demandeur dans le logement.

### III – Les actions de Lorient Agglomération

Le présent PAT, programme d'actions territorial de Lorient Agglomération, validé par les membres de la CLAH prend effet à partir de sa publication. Il est modifiable par avenant et demeure applicable jusqu'à la signature du prochain PAT.

Sur le territoire de Lorient Agglomération coexistent différents programmes et opérations :

- Un PIG Energie et Autonomie (2018-2022) prorogé en 2023 et 2024
- Une OPAH CD NPNRU (2022-2025)
- Une OPAH CD ACV (2022-2026) avec maîtrise d'ouvrage Ville de Lorient
- Un programme PVD sur les communes de Plouay, Languidic, Hennebont
- Le PIG départemental habitat indigne

## 1. Les priorités d'intervention :

### A. LA RENOVATION THERMIQUE ET LE TRAITEMENT DE LA PRECARITE ENERGETIQUE

Ce volet est mis en œuvre dans le cadre du PIG dont le suivi-animation est assuré en régie par le service habitat de Lorient Agglomération. Lorient Agglomération dispose d'un Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat via l'Espace info habitat (EIH) qui est reconnu comme Espace Conseil France Renov'. Lorient Agglomération a également été agréée Mon Accompagnateur Renov' (MAR).

L'EIH regroupe les services Habitat et Urbanisme de l'agglomération ainsi que l'Adil (Agence d'information sur le logement) et Aoen (Agence locale de l'Energie et du climat). Cette année, la collectivité va signer une nouvelle convention de partenariat avec la Région dans le cadre du programme SARE (Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique) financé par le dispositif des Certificats d'Economie d'Energie.

D'une manière générale, le volet « rénovation énergétique » se traduit par de :

- l'information / conseil tout public sur la politique locale de maîtrise de l'énergie ;
- un accompagnement de la maîtrise d'ouvrage privée : actions de sensibilisation, communication ;
- une sensibilisation des professionnels du bâtiment et de l'immobilier ainsi que des banques.

De manière concrète, ce volet se traduit auprès des propriétaires modestes et très modestes ayant un projet de rénovation énergétique globale par :

- la réalisation de la visite et du diagnostic énergétique par un thermicien du service Habitat; à savoir que Lorient Agglo dispose de la période transitoire pour les territoires en OPAH/PIG pour adapter ses pratiques aux règles de Mon Accompagnateur Renov'.
- un conseil et un accompagnement méthodologique dans la définition d'un projet de travaux ;
- l'élaboration d'un plan de financement et le montage d'un dossier de subvention.

### B. L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT OU AU HANDICAP

Ce volet dépendant du PIG énergie/autonomie doit permettre aux personnes qui le souhaitent de pouvoir continuer à vivre dans leur domicile, en adaptant leur unité de vie à leurs besoins quotidiens, par le biais de travaux apportant des solutions à leur perte d'autonomie.

Les actions à mener sont engagées en partenariat avec d'autres acteurs tels que le Conseil Départemental, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF et MSA en vue de mobiliser toutes les aides possibles.

En 2024, l'aide à l'autonomie a évolué avec la création de Ma Prime Adapt<sup>®</sup>. Il faut désormais que le demandeur fasse appel à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO):

Lorient Agglomération a passé un marché public avec un groupement d'ergothérapeutes pour la réalisation de diagnostic autonomie. Certaines structures et caisses de retraite proposent également cette prestation.

### **C. L'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES**

Cette action est assurée conjointement par la chargée de mission copropriétés du service habitat et les conseillers de l'Adil et d'Aloen. Pour les demandes de subvention hors OPAH, les copropriétaires doivent faire appel à un AMO privé.

#### **L'Observatoire des copropriétés**

Depuis 2016, Audelor (Agence d'Urbanisme, de Développement Économique et Technopole du pays de Lorient) poursuit sa mission d'observatoire des copropriétés pour accroître la connaissance de ce parc, notamment à partir des indicateurs retenus pour repérer les immeubles potentiellement fragiles, afin d'accompagner la collectivité à étudier les possibilités d'intervention.

Il est prévu d'alimenter l'observatoire par les données issues des OPAH copropriétés et des accompagnements menés au sein de l'EIH.

#### **L'OPAH copro cœur de ville (2022-2026)**

La commune de Lorient a été retenue au niveau national pour faire partie du programme « Action Cœur de Ville ».

En 2022, la Ville de Lorient et l'Anah ont lancé l'OPAH copropriétés dégradées ACV, sur le périmètre de l'ORT (Opération de revitalisation du territoire). La convention d'OPAH CD a été signée pour 5 ans (2022-2026) et Urbanis a été désigné pour le suivi animation. Elle prévoit :

- d'accompagner le redressement 23 copropriétés déjà repérées, représentant + de 220 logements
- de repérer d'autres immeubles éligibles au dispositif sur le périmètre
- de mener des actions d'information et de prévention

#### **L'OPAH copro NPNRU (2022-2025)**

En 2022, Lorient Agglomération et l'Anah ont lancé l'OPAH copropriétés dégradées NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain). La convention d'OPAH CD a été signée pour 4 ans (2022-2025) et Soliha a été désigné pour le suivi animation.

L'opération cible 4 copropriétés : 3 sur Bois du Château et 1 sur Kervénanec nord, représentant 224 logements

#### **Un projet de POPAC**

En concertation avec l'Anah, Lorient Agglomération envisage de mettre en œuvre courant 2023/2024 un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés, notamment pour approcher des copropriétés situées sur des communes autres que Lorient.

### **D. LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DEGRADE**

Le PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé a été prorogé pour 3 ans, soit sur la période 2022-2024 avec pour opérateur : le CDHAT - Centre de développement pour l'habitat et l'aménagement des territoires.

Lorient Agglomération participe au Pôle Départemental de l'Habitat Indigne (PDLHI) chargé de centraliser et de proposer les procédures à prendre pour chaque situation repérée. Cette mission associe différents partenaires tels que la DDTM, l'ARS, la DGISS, la DDCS, la CAF, la MSA, les EPCI, les associations (Compagnons bâtisseurs, Amisep ...) et l'opérateur.

#### **Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne PDLHI :**

Les signalements d'habitat indigne sont centralisés par la DDTM qui assure la coordination du Pôle. Un agent du service Habitat assiste à ces réunions mensuelles.

Le PDLHI peut valider différents niveaux d'intervention qui sont réalisés par l'opérateur du PIG départemental :

- Le diagnostic social et technique permet d'appréhender la situation sociale, les aspects techniques et de vérifier par le biais de la grille d'évaluation du niveau d'insalubrité ou de dégradation du logement. En fonction du coefficient de la grille, le PDLHI déclenche le niveau supérieur :

- L'étude pré-opérationnelle EPO consiste à rechercher avec le ménage la solution la plus adaptée en abordant les volets travaux, social et financier. Le PDLHI analyse l'EPO et peut proposer le passage en phase d'AMO, étape qui consiste à réaliser un projet de travaux avec le plan de financement correspondant, réaliser les demandes de subventions et de prêts et permettre la réalisation effective des travaux
- L'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage AMO requiert obligatoirement l'avis préalable de la CLAH pour être mise œuvre.

Pour ces dossiers, la surface du logement réhabilité doit être en adéquation avec la composition familiale.

Suivant l'avis du PDLHI et au cas par cas, il pourra être demandé lors de l'examen de la demande de subvention en CLAH à ce que le taux d'intervention Anah soit exceptionnellement majoré de 10 points soit un financement à 60% au lieu de 50% (voir avenant à la convention générale).

### L'avis de la CLAH :

Les situations proposées par le PDLHI pour une AMO feront l'objet d'une présentation en CLAH (avis préalable avant dépôt d'un dossier Anah) afin de juger de la pertinence de financer ou pas ces projets. Différents paramètres rentreront en ligne de compte en fonction de différents paramètres : social, technique et économique (diagnostic social du ménage, situation géographique, nature et complexité des travaux / durée prévisionnelle, nécessité de relogement, plan de financement (montant des travaux ; des aides, reste à charge...)).

### Grille d'insalubrité :

- On parle d'insalubrité avérée à partir de la note 0,4. Il est possible au cas par cas d'accepter une note comprise entre 0,3 et 0,4 dans le cas où le rapport met en évidence des caractères avérés d'insalubrité, sous réserve d'un avis de la CLAH.

### Grille de dégradation (pour les logements non indignes) :

- Pour les propriétaires occupants : on parle d'habitat dégradé à partir de 0,35.
- Pour les propriétaires bailleurs, il existe 2 niveaux : dégradé de 0,35 à 0,54 et très dégradé à partir de 0,55.

## **E. LE CONVENTIONNEMENT**

Mis en place en 2022, le dispositif Loc'Avantage 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.

### 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 =  $0,7 + 19/\text{Surface fiscale}$

### 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 %

### 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.

## 2. Les actions complémentaires de Lorient Agglomération :

Les aides de Lorient Agglomération ont évolué et pour certaines se sont élargies aux ménages au-dessus des plafonds Anah, aux propriétaires bailleurs et aux copropriétés. Elles portent sur deux points essentiels permettant l'amélioration du parc existant à savoir :

- L'accompagnement des ménages à la prise de décision
- L'octroi d'aides financières pour la réalisation de travaux

La prise en charge des demandes est répartie entre les structures : Adil, Aloen et Service Habitat.

Dans le cadre de son nouveau PLH 2024-2029, Lorient Agglomération a revu ses subventions qui, pour certaines, sont complémentaires aux aides gouvernementales France Rénov'.

### 1. Les aides aux travaux

Les aides aux travaux de Lorient Agglomération ciblent les logements de plus de 15 ans. Les plafonds de ressources retenus pour les propriétaires sont ceux du dispositif France Rénov'.

- **Prime énergie pour les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes** dont le projet remplit les critères MaPrimeRénov' accompagné. Le montant de la prime varie en fonction du saut d'étiquette climatique du logement (non cumulable avec le bonus rénovation globale) :
  - 1 000 € pour un saut de 2 étiquettes,
  - 2 000 € pour un saut de 3 étiquettes,
  - 3 000 € pour un saut de 4 étiquettes.
- **Bonus « rénovation globale » pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes, modestes et intermédiaires** dont les travaux permettent que leur logement classé en étiquette E, F, G passe en étiquette A ou B (sur présentation d'un audit énergétique) :
  - Prime de 3 000 € par logement
- **Prime énergie pour les propriétaires bailleurs avec conventionnement Anah** dont le projet remplit les critères MaPrimeRénov' accompagné. Le montant de la prime varie en fonction du saut d'étiquette climatique du logement (non cumulable avec le bonus rénovation globale) :
  - 1 000 € pour un saut de 2 étiquettes,
  - 2 000 € pour un saut de 3 étiquettes,
  - 3 000 € pour un saut de 4 étiquettes.
- **Aide à « l'isolation en matériaux biosourcés » pour tout propriétaire sans condition de ressources** afin d'encourager l'isolation des logements par des matériaux sains, efficaces et durables :
  - Aide de 20 €/m<sup>2</sup> plafonnée à 100 m<sup>2</sup> de surface.

- **Prime chauffe-eau solaire individuel pour tout propriétaire sans conditions de ressources pour encourager les énergies renouvelables :**
  - Prime de 800 € par installation.
- **Aide de sortie d'habitat indigne pour les ménages modestes et très modestes** (cette aide vient en complément des aides de l'Anah et du département) :
  - 20% de la dépense HT; aide plafonnée à 6 000 € par logement.
- **Aide exceptionnelle ou d'urgence pour les ménages modestes et très modestes** dont la situation ou les travaux nécessitent une aide ponctuelle :
  - Ménages très modestes = 30% de la dépense TTC, aide plafonnée à 2 000 €,
  - Ménages modestes = 20% de la dépense TTC, aide plafonnée à 2 000 €.
- **Aide à l'adaptation du logement pour les ménages modestes et très modestes** pour faire face à la perte d'autonomie et au handicap ou à titre préventif :
  - Ménages très modestes = 20% de la dépense HT, aide plafonnée à 2 000 €,
  - Ménages modestes = 10% de la dépense HT, aide plafonnée à 2 000 €.

## 2. Les aides pour soutenir la prise de décision en copropriété :

- Aide pour les copropriétés pour la refonte des documents réglementaires de la copropriété :
  - 50% de la dépense TTC, aide plafonnée à 1 500 € par copropriété.
- Aide pour les copropriétés pour la réalisation d'un audit énergétique :
  - 50% de la dépense TTC, avec un plafond par copropriété de :
    - 4 000 € pour toute demande déposée avant le 31/12/2024 (coïncide avec l'échéance du programme SARE qui permet à la collectivité de percevoir une subvention par audit financé),
    - 1 500 € à partir du 01/01/2025 (la collectivité ne percevant plus de subvention SARE, diminuera son aide propre).

## 3. Les aides pour capter des logements privés à des fins sociales

- Pour les propriétaires bailleurs, en cas de conventionnement social ou très social d'un logement situé dans une commune déficitaire au titre de la loi SRU
  - Prime forfaitaire de 1 000 € par logement.
- Pour les propriétaires bailleurs, en cas de recours à l'intermédiation locative auprès d'une association ou agence immobilière à vocation sociale pour louer à un ménage prioritaire :
  - Prime forfaitaire de 1 000 € par logement (aide renouvelable à l'issue de 3 ans).

En annexe 1 : un tableau synthétise les aides de Lorient Agglomération et précise le montant de subvention selon la catégorie du ménage et la nature de l'aide.

### 3. Les aides gouvernementales

En annexe 2 sont détaillées les conditions de taux et plafonds des aides gouvernementales applicables à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024.

Communauté du pays de Lorient  
Affiché au siège  
du ... - 5 AOUT 2024  
au ... - 6 OCT. 2024

### 4. La politique de communication :

Des actions de communication sont menées régulièrement par le biais d'articles dans la presse locale, les bulletins municipaux, la diffusion d'affiches, de flyers, la tenue de stands dans les salons et l'organisation d'événements (thermo façade...).

Par ailleurs, le site internet de Lorient Agglomération permet aux usagers d'obtenir des informations générales sur l'habitat (rénovation, accession, location). Les personnes peuvent également être mises en relation avec un conseiller de l'Espace Info Habitat pour les accompagner dans un projet de rénovation. Adresse mail : [conseillers-habitat@agglo-lorient.fr](mailto:conseillers-habitat@agglo-lorient.fr)

### 5. La politique de contrôle :

Les contrôles du respect, par les bénéficiaires des subventions, des engagements souscrits vis à vis de l'agence et de Lorient Agglomération en sa qualité de délégataire, sont effectués par l'Anah pour son propre compte.

### 6. Les conditions de suivi :

La délégation locale (DDTM) établit un bilan périodique (nombre et type de dossiers, tableau de bord financier) ainsi que le rapport annuel d'activités présenté à la CLAH.

La CLAH se réunit au moins une fois par trimestre pour faire un point et en tant que de besoin pour les dossiers où la consultation de la CLAH est requise (conformément au règlement intérieur).

### 7. La durée :

Le programme d'actions entre en vigueur à compter de sa publication au registre des actes administratifs. Il est modifiable par voie d'avenant et demeure applicable jusqu'à la signature du prochain PAT.

A Lorient, le 10 JUL. 2024

Pour Lorient Agglomération,  
Pour le Président et par délégation,

Marc BOUTRUCHE



Tableau synthétique du régime des aides de Lorient Agglomération à l'habitat privé existant - délibération du 25/06/2024

Nature des aides de Lorient Agglo (applicables au 01/07/2024)	Conditions / description	PO TMO	PO MO	PO INT	PO SUP	PB Loyer conventionné	PB Loyer libre	Syndicat de copropriété
Prime énergie (complémentaire à l'aide MaPrimeRénov accompagnée)	saut 2 étiquettes	1 000 €	1 000 €	0 €	0 €	1 000 €	0 €	
	saut 3 étiquettes	2 000 €	2 000 €	0 €	0 €	2 000 €	0 €	
	saut 4 étiquettes	3 000 €	3 000 €	0 €	0 €	3 000 €	0 €	
Bonus réno globale (non cumulable avec prime énergie)	passage d'étiquette environnementale de E, F ou G à A ou B	3 000 €	3 000 €	3 000 €	0 €	3 000 €	0 €	
Aide adaptation	personnes âgées ou handicapées (mêmes justificatifs que MPAdapt)	20% du HT aide max. 2000 €	10% du HT aide max. 2000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Aide exceptionnelle ou d'urgence	examen au cas par cas	30% du TTC aide max. 2000 €	20% du TTC aide max. 2000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	sans objet
Aide de sortie d'habitat indigne	dossier co-financé Anah, département, agglo, associations ...	20% du HT aide max. 6000 €	20% du HT aide max. 6000 €	0 €	0 €			
Prime conventionnement Anah (communes défavorisées SRU)	loyer plafonné		sans objet			1 000 €	sans objet	
Prime d'intermédiation locative	PIL agglo					1 000 €	1 000 €	
Aide à l'isolation	en bio-sourcé	20 €/m2 avec une surface maximale de 100 m2.						
Aide aux ENR	chauffe-eau solaire individuel	800 €/logement						
Aide à l'audit énergétique incitatif en copropriété	en copropriété, hors obligation réglementaire et hors OPAH	sans objet						
Aide pour la refonte de documents réglementaires	en copropriété	sans objet						
		50% du TTC jusqu'au 31/12/2024 - aide max de 4000 € à compter du 01/01/2025 - aide max de 1500 €						
		50% du TTC aide max. 1500 €						

Communauté du pays de Lorient  
Affiché au siège  
du 5 AOUT 2024  
au 6 OCT 2024

## Annexe 2 : Modalités des aides gouvernementales

### Travaux de rénovation énergétique – MaPrimeRénov' Parcours Accompagné

	PO très modestes	PO modestes
<b>Conditions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gain énergétique de deux classes énergétiques du DPE au minimum</li> <li>- Consommation énergétique après travaux correspondant à minima l'étiquette E</li> <li>- Les logements G, F et E peuvent effectuer leur rénovation en 2 étapes dans un délai maximal de 5 ans.</li> <li>- Les critères techniques détaillés à l'article 13-2 de l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique doivent être respectés</li> <li>- voir en annexe les conditions particulières relatives aux travaux d'économies d'énergie</li> </ul>	
<b>Aides</b>	Taux de subvention : 80 % Plafond de travaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>⊃ 40 000 € HT si gain de 2 classes</li> <li>⊃ 55 000 € HT si gain de 3 classes</li> <li>⊃ 70 000 € HT si gain de 4 classes</li> </ul>	Taux de subvention : 60 % Plafond de travaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>⊃ 40 000 € HT si gain de 2 classes</li> <li>⊃ 55 000 € HT si gain de 3 classes</li> <li>⊃ 70 000 € HT si gain de 4 classes</li> </ul>
<b>Primes</b>	Sortie de passoire thermique : +10 points du taux de financement État initial correspondant à une étiquette F ou G et consommation après travaux équivalent au moins à l'étiquette D incluse	
<b>Agglo</b>	Se reporter à l'annexe 1	

### Travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap – Ma Prime Adapt'

	PO très modestes	PO modestes
<b>Conditions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dès 70 ans sans condition de GIR,</li> <li>- pour les 60-69 ans avec condition de GIR</li> <li>- AMO obligatoire par un opérateur habilité ou agréé</li> <li>- Personnes en situation de handicap avec taux d'incapacité 50% ou bénéficiaire d'une prestation de compensation du handicap (PCH)</li> <li>- voir en annexe les conditions particulières relatives aux travaux d'économies d'énergie et d'autonomie</li> </ul>	
<b>Aides</b>	Taux de subvention : 70 % Plafond de travaux : 22 000 € HT	Taux de subvention : 50 % Plafond de travaux : 22 000 € HT
<b>Conseil départemental</b>	15 % du coût HT des travaux, dans la limite d'un plafond d'aide de 1 275 €/logement	
<b>Agglo</b>	Se reporter à l'annexe 1	

Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé – Ma Prime Logement Décent

	PO très modestes	PO modestes
<b>Conditions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une maîtrise d'œuvre sera exigée pour les projets de travaux lourds portant sur des logements qualifiés insalubres et dont le coût des travaux est supérieur à 35 000 €. Sur la base d'un argumentaire de l'opérateur, la CLAH pourra exempter le propriétaire de recourir à une maîtrise d'œuvre.</li> <li>- Une attention particulière sera portée à la surface du logement réhabilité qui devra être en adéquation avec la composition familiale</li> <li>- voir en annexe les conditions particulières relatives aux travaux d'économies d'énergie et d'autonomie</li> </ul>	
<b>Aides</b>	<p>En cas d'atteinte de la classe « E » minimum après travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Taux de subvention : 80 %</li> <li>◦ Plafond de travaux : 70 000 € HT</li> </ul> <p>En cas de non-atteinte de la classe « E » minimum après travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Taux de subvention : 50 %</li> <li>◦ Plafond de travaux : 70 000 € HT</li> </ul>	<p>En cas d'atteinte de la classe « E » minimum après travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Taux de subvention : 60 %</li> <li>◦ Plafond de travaux : 70 000 € HT</li> </ul> <p>En cas de non-atteinte de la classe « E » minimum après travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Taux de subvention : 50 %</li> <li>◦ Plafond de travaux : 70 000 € HT</li> </ul>
<b>Primes</b>	<p>Sortie de passoire thermique : +10 points du taux de financement                      État initial correspondant à une étiquette F ou G et consommation après travaux équivalent au moins à l'étiquette E incluse</p>	
<b>Conseil départemental</b>	<p>Aide de droit commun :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une aide correspondant à 20 % d'une enveloppe maximale de travaux de 40 000 € HT, soit un maximum de 8 000 € de subvention. Elle correspond à 25 % de cette enveloppe si l'opération est réalisée sur une île.</li> </ul> <p>Aide d'urgence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une aide d'un montant maximale de 4 000 € pourra être accordée. La recherche d'un cofinancement est à privilégier.</li> <li>- Un reste à charge de 15 % du montant des travaux restera à la charge du propriétaire. Dans le cas d'une impossibilité du propriétaire de financer ce reste à charge, ce taux pourra être réévalué au cas par cas.</li> <li>- L'aide d'urgence octroyée viendra en déduction de l'aide du département versée au titre de l'aide de droit commun</li> </ul> <p>Aide exceptionnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une aide adaptée à la situation pourra être sollicitée dans la limite de 3000 €</li> </ul>	
<b>Agglo</b>	<p>Se reporter à l'annexe 1</p>	

**PO : Autres travaux**

Pour l'ensemble de ces opérations, un dossier synthétique sera soumis à l'avis de la

Communauté du pays de Lorient  
Affiché au L. 898

du 5 AOUT 2024

du 6 OCT. 2024

Travaux d'assainissement : les travaux d'assainissement non collectif seuls, même sous injonction de mise en conformité, ne seront pas financés. Cependant, ils pourront l'être dans le cadre des priorités que sont la lutte contre l'habitat indigne et dégradé et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap, lorsque l'adaptation du logement nécessite ce type de travaux (création ou mise en conformité).

Travaux en parties 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**

**Aides à la rénovation énergétique – MaPrimeRénov' Parcours Accompagné**

Dispositif	Aide aux travaux				Bonifications et primes*		Conditions particulières d'octroi de l'aide
	Plafond des travaux subventionnables		Taux max. de la subvention		Bonification pour sortie de passoire thermique	Prime Habiter Mieux	
			Ménages aux ressources « très modestes »	Ménages aux ressources « modestes »			
<b>MaPrimeRénov' Parcours Accompagné</b>  <i>(PB : personnes physiques 3 logements max aidés sur 5 ans)</i>  <i>à partir du 1er juillet 2024)</i>	Gain de deux classes	40 000 € HT	80 %	60 %	+ 10 points de taux de subvention si classe « F » ou « G » avant travaux et au moins « D » après travaux		Production d'un audit énergétique <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement en classe « E » minimum après travaux</li> <li>• Recours à une entreprise RGE (sauf exceptions)</li> </ul>
	Gain de trois classes	55 000 € HT	80 %	60 %			
	Gain de quatre classes ou plus	70 000 € HT	80 %	60 %			
<b>HABITER MIEUX</b> <i>(tout PB : personnes physiques et morales, indépendamment du nombre de logements aidés)</i>	750 € HT/m <sup>2</sup> , dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement		25 %		1.500 € par logement 2.000 € si sortie de passoire thermique (classe « F » ou « G » avant travaux et au moins « D » après travaux)		Obligation de conventionnement <ul style="list-style-type: none"> <li>• Production d'un audit énergétique</li> <li>• Logement en classe « D » minimum après travaux</li> <li>• Recours à une entreprise RGE (sauf exceptions)</li> </ul>

Communauté du pays de Lorient  
 Affiché au siège  
 du 5 AOUT 2024  
 au 6 OCT. 2024

**Propriétaires bailleurs**

Aides hors rénovation énergétique (tout propriétaire bailleur éligible : personnes physiques et personnes morales)

Projet	Plafond de travaux HT	Taux de subv	Conditions	Primes	
				PIL	Habiter Mieux
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1.000 € H.T/m <sup>2</sup> , dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	35%	Conventionnement obligatoire Loc' Avantages Audit réglementaire  Etiquette D après travaux (E en dérogatoire)	Si Loc'2 ou Loc'3  Primes IML cumulables : 1000 € si recours à IML pendant au moins 3 ans  1000 € si mandat de gestion  1000 € si logement a surface < 40 m2	1500 €  ou 2000 € si sortie de passoire
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € H.T/m <sup>2</sup> , dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	35%			
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		25%			
Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de non-décence		25%			
Travaux de transformation d'usage		25%			
Travaux d'adaptation		35%			

Syndicats de copropriétaires

Aide à la rénovation énergétique : Ma Prime Rénov' Copropriété

Communauté du pays du Lorient  
 Affiché au siège  
 du ~~5 AOUT 2024~~  
 au ~~6 OCT 2024~~

	PO très modestes	PO modestes
<b>Conditions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AMO obligatoire</li> <li>- MOE obligatoire pour tout projet de travaux &gt; 100 000€</li> <li>- 65 % de résidences principales minimum si moins de 20 lots, 75 % sinon</li> <li>- Valorisation des CEE par l'Anah si gain énergétique supérieur à 50 %, copropriété fragile ou en difficulté</li> </ul>	
<b>Aides</b>	Taux de subvention : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % si gain énergétique entre 35 % et 50 %</li> <li>- 45 % si gain énergétique supérieur à 50 %</li> <li>- Plafond de travaux : 25 000 € par logement</li> </ul>	
<b>Copropriétés fragiles ou en difficulté</b>	+ 20 points	
<b>Bonus</b>	+10 points si atteinte étiquette D	
<b>Primes individuelles MO/TMO</b>	3 000 €	1 500 €
<b>AMO</b>	50 % du montant de la prestation	
	Plafond : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 600€HT/logement si plus de 20 lots</li> <li>- 1000€HT/logement si moins de 20 lots</li> </ul>	
	Plancher : 3000€ minimum par copropriété	
<b>Autres</b>	Cf expérimentation 2024 pour les copropriétés de moins de 20 lots ne pouvant atteindre 35 % de gain énergétique	

## Annexe 3 – Eléments techniques relatifs aux dossiers énergie T. 2024

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

- Isolation thermique par l'extérieur
- 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 doubles 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] »

### Chauffage

Plusieurs modes de chauffage peuvent être subventionnés si l'audit énergétique démontre qu'ils contribuent au gain énergétique.

Les travaux induits tels que la création, le remplacement ou le redimensionnement d'un réseau de radiateurs/plancher chauffant peuvent être retenus dans le calcul des subventions s'ils contribuent au gain énergétique.

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

### Isolation

Si le projet nécessite des travaux de couverture et ou de charpente alors ceux-ci seront pris en compte à hauteur maxi du coût des travaux d'isolation.

En cas d'isolation du plancher des combles : on pourra prendre en compte la réalisation d'un plancher technique d'une surface correspondant à la longueur des combles x 1 m de large.

### Sarking

L'intérêt du projet sur le plan technique sera notamment apprécié en fonction des arguments en défaveur des autres pistes d'isolation envisagées.

### Matériaux biosourcés

L'ensemble des matériaux biosourcés est éligible, quel que soit leur statut de normalisation et d'industrialisation. 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 que les entreprises effectuant ces travaux disposent des garanties d'assurance nécessaires. Cette vérification n'est pas du ressort des délégations locales.

### Menuiseries

Les agrandissements de menuiseries existantes seront subventionnés, hors coût de maçonnerie.

Les portes assurant la séparation entre un volume chauffé et un volume non-chauffé sont subventionnables. Ceci est valable pour les portes d'entrée de logements en collectif dès lors qu'elles séparent le logement d'un volume non chauffé.

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).

### Volets

Dans le cadre de travaux concourant au confort d'été, l'installation de volets peut être subventionnable (selon l'orientation/ensoleillement).

### Véranda

Il n'y a pas de subvention pour les travaux d'amélioration énergétique des vérandas même si elles sont chauffées.

### Ventilation

Dans le cadre des projets de travaux d'isolation, une attention particulière sera à apporter à l'aération du logement

## Annexe 4 – Éléments techniques relatifs aux dossiers autonomie

Dans la mesure du possible, il faut privilégier l'adaptation des sanitaires au même niveau que l'unité de vie.  
Pour l'adaptation de la salle d'eau, les travaux devront présenter une cohérence d'ensemble.

### Sanitaires :

En fonction des besoins du demandeur, le projet pourra comprendre tout ou partie des éléments suivants :

- Receveur de douche extra-plat ou douche à l'italienne avec siphon de sol. En cas d'impossibilité technique, un seuil de 7 cm maxi sera toléré. Si ce seuil maximal ne peut être respecté, proposer une alternative : demi-marche, rampe ou palier d'accès
- Revêtement ou carrelage antidérapant.
- Mitigeur thermostatique,
- Barre de maintien de douche,
- Siège de douche (sauf préconisation contraire dans le rapport d'ergothérapeute)
- Pare-douche, les modèles comportant une porte permettant une ouverture à mi-hauteur sont à privilégier. Les parois fixes pourront être prises en complément d'une paroi à mi-hauteur.
- Lavabo spécifique ou vasque encastré aux normes PMR (avec mitigeur et siphon déporté),
- WC (cuvette surélevée ou non, en fonction de la morphologie et ou de la pathologie). Les WC de type sanibroyeur ne seront subventionnés que s'il n'existe pas d'autre possibilité.
- Barre de relèvement WC

### Faïence

Le montant des travaux de faïence sera examiné pour en évaluer la pertinence sur le plan économique.  
Les panneaux hydrofuges sur les parois de douche pourront être financés en lieu et place de la faïence.

### Accès

L'intérêt technique et financier des cheminements sera évalué en comparaison avec un accès d'une largeur type de 1,5 m, permettant de manœuvrer un fauteuil.

Seront recevables, les cheminements permettant de relier :

- la voie publique à la porte d'entrée ou à la porte de garage ou tout accès présentant un seuil satisfaisant.
- la porte de garage à la porte d'entrée.

En l'absence de garage, une place de stationnement « stabilisée » pourra être prise en compte.

### Volets électriques

La mise en place de volets électriques sera prise en compte (même si le logement ne comportait pas de volets antérieurement) dans les pièces relevant de l'unité de vie, ainsi qu'au rez-de-chaussée si celui-ci intègre tout ou partie de l'unité de vie.

### Ouverture avec seuil encastré

Sur justification, la mise en place d'une porte d'entrée ou porte-fenêtre avec seuil encastré pourra être prise en charge.

### Monte escalier/Plateforme élévatrice verticale

L'installation d'un monte-escalier ou d'une plateforme élévatrice est subventionnable, s'il permet un accès à l'unité de vie

## Annexe 5 – Plafonds de ressources Anah pour 2024

Ces montants correspondent aux "revenus fiscaux de référence" indiqués sur l'avis d'imposition.

Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1er janvier de l'année en cours.

type de Propriétaires Occupants	PO très modestes	PO modestes
1	17 009	21 805
2	24 875	31 889
3	29 917	38 349
4	34 948	44 802
5	40 002	51 281
Par personne supplémentaire	5 045	6 462

