



Communauté de communes du Haut Pays Bigouden

Programme d'intérêt général

Pacte territorial France Rénov' de l'ouest Cornouaille

Règlement local des aides mises en place par la communauté de communes du Haut Pays bigouden dans le cadre du PTFR de l'ouest Cornouaille 2025-2029

**Adopté par délibération du conseil communautaire de la CCHPB du 10 juillet
2025**

Table des matières

1.	Préambule.....	3
2.	Dispositions générales.....	3
2.1.	Eligibilité aux aides	3
2.2.	Instruction des aides.....	4
2.3.	Attribution des aides.....	4
2.4.	Versement de l'aide – annulation du versement - remboursement.....	4
3.	Aides accordées dans le cadre du socle commun.....	5
3.1.	Aide pour la lutte contre le mal logement (propriétaire occupant) – aide n°1 de la convention avec l'Anah.....	6
3.2.	Aide pour l'accompagnement des propriétaires bailleurs – aide n°3 de la convention avec l'Anah 7	
4.	Aide propre à la CCHPB.....	9
4.1.	Aide pour la gestion des assainissements non conformes – aide n°2 de la convention avec l'Anah	9
	Annexes	10
	Annexe n°1 – Procédure d'instruction et d'attribution des aides dans le cadre du PTFR de l'ouest Cornouaille	10

1. Préambule

Le présent règlement fixe le cadre d'octroi des aides financières accordées par la communauté de communes du Haut Pays Bigouden (CCHPB) dans le cadre du programme d'intérêt général « pacte territoriale France Rénov' » de l'ouest Cornouaille pour la période 2025-2029. Toutes les aides financières de la CCHPB dédiées à la rénovation de l'habitat privé sont visées par le présent règlement.

Celui-ci est élaboré sur la base d'un « socle commun » entre les 4 intercommunalités de l'ouest Cornouaille, complété par des « aides propres » à chaque intercommunalité.

Aides dans le cadre du socle commun aux 4 EPCI :

- Aide pour la lutte contre le mal logement (propriétaires occupants) – aide n°1 de la convention avec l'Anah ;
- Aide pour l'accompagnement des propriétaires bailleurs (conventionnés ANAH ou avec un EPCI) – aide n°3 de la convention avec l'Anah.

L'instruction des aides financières locales accordées en complément des aides de l'Anah est effectué dans le cadre du suivi-animation du PTFR de l'Ouest Cornouaille porté par le syndicat intercommunautaire de l'ouest Cornouaille aménagement (SIOCA).

L'engagement des aides financières sera effectué par la CCHPB au vu des décisions de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) concernant les abondements des aides de l'Anah, et au vu de la décision de la communauté de communes concernant les propriétaires bailleurs conventionnés avec l'EPCI.

Aides propres à la communauté de communes du Haut Pays Bigouden :

- Aide pour la gestion des assainissements non conformes – aide n°2 de la convention avec l'Anah ;

L'instruction des aides financières accordées indépendamment des aides de l'Anah est effectué par la communauté de communes du Haut Pays bigouden.

2. Dispositions générales

2.1. Eligibilité aux aides

Les aides visées dans le présent règlement sont réservées aux projets situés dans le périmètre du pacte territoriale France Rénov' de l'ouest Cornouaille 2025-2029, et pour des demandes déposées auprès des services de l'Anah, ou communautaires suivant le type d'aide, entre le premier et le dernier jour de cette opération.

Les aides locales de la communauté de communes du Haut Pays Bigouden visées par le présent règlement sont une possibilité et non un droit. En particulier :

- Les aides de la communauté de communes du Haut Pays Bigouden sont accordées dans la limite des programmations budgétaires annuelles ;
- La communauté de communes du Haut Pays Bigouden se réserve toute possibilité de faire évoluer le présent règlement pour l'adapter en cours d'opération, en particulier en modifiant des règles d'attribution ou en supprimant certaines aides. Toutefois, les grands principes de ces règles étant inscrits dans la convention de PIG PTFR entre l'Anah, le SIOCA et les 4 EPCI de l'ouest Cornouaille, toute modification substantielle qui entraînerait un avenant à cette convention devra être validée par délibération concordante des instances de chaque partie ;
- Les aides pourront être écartées sur appréciation motivée du bureau communautaire ;
- Les décisions de la communauté de communes du Haut Pays Bigouden sont souveraines.

Les travaux pourront démarrer après le dépôt du dossier, sans préjuger de la décision finale de la communauté de communes du Haut Pays Bigouden sur l'octroi de l'aide.

2.2. Instruction des aides

Instruction des aides dans le cadre du socle commun aux 4 EPCI

Les dossiers de demande d'aide seront constitués par l'opérateur en charge du suivi-animation du PTFR de l'ouest Cornouaille, le SIOCA, qui transmettra à l'EPCI les informations nécessaires pour l'attribution des aides locales. Les dossiers constitués par un autre opérateur MAR que le SIOCA sont également éligibles aux aides du socle commun aux 4 EPCI.

L'instruction des aides financières propres à la CCHPB

Les dossiers d'aide pour la gestion des assainissements non conformes, l'accompagnement technique et l'instruction sont réalisés par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la CCHPB qui transmet ensuite le dossier pour information au service habitat et au SIOCA pour le montage éventuel d'un dossier Anah.

Deux schémas des procédures d'instruction des aides figurent en annexe n°1.

2.3. Attribution des aides

Le bureau communautaire produit une décision qui est notifiée par courrier au demandeur et signée par la présidente de la communauté de communes du Haut Pays Bigouden.

2.4. Versement de l'aide – annulation du versement - remboursement

Versement de l'aide :

Le versement de l'aide est effectué sur présentation des justificatifs demandés. Le SIOCA ou la communauté de communes du Haut Pays Bigouden peut, si nécessaire, procéder sur place à la vérification de la bonne exécution des travaux pour lesquels une aide est accordée. Tout refus de visite entraînera le rejet du dossier.

Le versement de l'aide est effectué sur le compte du bénéficiaire.

Toutefois, au vu d'une situation particulière l'exigeant (tutelle, curatelle, incapacité avérée à gérer les travaux et leur financement, situation financière spécifique du bénéficiaire...) et avec ou sans l'accord exprès du bénéficiaire ou de la personne morale ou physique ayant demandé en son nom l'aide, la communauté de communes du Haut Pays Bigouden peut verser directement son aide à une personne physique ou morale pour le compte du bénéficiaire initialement déterminée. Une procuration, désignant le mandataire, sera nécessaire.

Dans le cas des dossiers cofinancés avec l'Anah ou d'autres partenaires, et afin d'éviter un surfinancement, l'Anah, en tant que dernier financeur, écrètera sa subvention.

Annulation de l'aide :

L'intégralité de l'aide peut être annulée, et cela fera l'objet d'une notification écrite au demandeur, s'il apparaît, avant le versement de l'aide, que l'une des conditions d'éligibilité n'est pas ou plus respectée, ou dans l'un des cas suivants : mutation du logement (vente, héritage), perte de la qualité de résidence principale, abandon du projet, aide non affectée à son objet, etc.

L'annulation de l'aide n'aura pas lieu si le non-respect des engagements est justifié par une force majeure, la demande sera adressée, avec justificatifs, à l'EPCI, qui devra statuer.

En cas de décès du bénéficiaire de l'aide pendant la durée de validité de l'aide octroyée, seuls les travaux effectivement réalisés (fourniture et pose) avant le décès sont pris en compte dans le calcul de la subvention.

Remboursement de l'aide :

Pour les propriétaires bailleurs ayant passé une convention avec l'Anah ou l'EPCI (cf. 3.2. aide n°3 : l'accompagnement des propriétaires bailleurs), en contrepartie de l'aide accordée, les propriétaires bailleurs doivent s'engager formellement à louer leur bien en résidence principale pendant au moins six ans, et ce, dans l'année suivant la demande de paiement du solde de la subvention. En cas d'arrêt de la location avant cette échéance, ils devront rembourser une partie de l'aide, à raison de 1/6 du montant perçu par année non louée.

Ce remboursement n'aura pas lieu si le non-respect des engagements est justifié par une force majeure, la demande sera adressée, avec justificatifs, à l'EPCI, qui devra statuer.

3. Aides accordées dans le cadre du socle commun

Les intercommunalités de l'Ouest Cornouaille, soucieuses de permettre à leurs administrés d'améliorer leurs conditions de vie, de contribuer à la sauvegarde et au maintien du patrimoine immobilier, de participer à la protection de l'environnement et la santé publique et de développer l'offre locative de résidences principales, instituent les aides suivantes, objets du présent règlement :

Aides socles (communes aux 4 EPCI) :

- Aide pour la lutte contre le mal logement (propriétaires occupants) – aide n°1 de la convention avec l'Anah ;
- Aide pour l'accompagnement des propriétaires bailleurs – aide n°3 de la convention avec l'Anah.

3.1. Aide pour la lutte contre le mal logement (propriétaire occupant) – aide n°1 de la convention avec l'Anah

L'Anah et la communauté de communes du Haut Pays Bigouden accompagnent les propriétaires occupants pour réaliser des travaux de réhabilitation des logements afin de leur garantir des conditions de vie dignes. La lutte contre le mal logement permet de prévenir les risques pour la santé et la sécurité, de résorber les fractures sociales et territoriales et de lutter contre la précarité énergétique. **Le recours à un opérateur spécialisé pour assurer l'accompagnement du projet est obligatoire.**

Bénéficiaires et plafonds de ressources :

Propriétaires occupants aux ressources « très modestes » ou « modestes ».

Les plafonds de ressources éligibles (somme de l'ensemble des personnes occupant le logement) sont les mêmes que ceux de l'Anah, c'est-à-dire les « ménages très modestes, ou catégorie Bleu » et « ménages modestes, ou catégorie Jaune ». Les plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année par l'Anah. Le revenu fiscal de référence à prendre en compte sera le plus récent disponible à la date du dépôt du dossier au service de l'ANAH.

Type de travaux :

Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé (liste des travaux et conditions retenues par l'Anah).

Conditions d'éligibilité :

- Aide venant en abondement des aides « Ma Prime Logement Décent » ou dispositif équivalent de l'Anah ;
- Conditions d'éligibilité de l'ANAH (rappel) :
 - ✓ Logement de plus de 15 ans ;
 - ✓ Habiter le logement à titre de résidence principale durant 3 ans après la fin des travaux communiquée à l'Anah ;
 - ✓ Faire réaliser les travaux par des professionnels qualifiés du bâtiment. Si les travaux intègrent des travaux de rénovation énergétique, les entreprises doivent être Reconnue Garante de l'Environnement (RGE) ;
 - ✓ Le logement doit faire l'objet d'une évaluation par un opérateur à l'aide d'une grille de dégradation ou bien être sous une procédure de police de mise en sécurité ordinaire (péril, insalubrité, sécurité, etc.) ;
 - ✓ Le logement pourra faire l'objet d'un audit énergétique le cas échéant.
- Condition spécifique à l'aide de l'EPCI : logement occupé en qualité de résidence principale depuis 2 ans minimum.

Descriptif de l'aide :

- Aide accordée sous la forme d'une **subvention forfaitaire de 5 000 € par logement** de la part de la communauté de communes du Haut Pays Bigouden ;

Pièces à produire par le SIOCA auprès de l'EPCI :

Lors de la demande de l'aide locale <i>Après que le dossier a été agréé par l'ANAH</i>	Pour le versement de l'aide <i>A l'achèvement des travaux</i>
- La copie de l'accord de l'Anah sur le dossier ; - Le plan de financement prévisionnel ; - L'attestation de propriété, les copies des taxes foncières des 2 dernières années ou tout autre document justifiant de la propriété de plus de 2 ans ; - Un relevé d'identité bancaire (RIB)	- La notification du solde de l'aide de l'ANAH - Le plan de financement définitif, validé par l'opérateur après vérification de la réalisation des travaux et des factures transmises par le demandeur. - Un relevé d'identité bancaire (RIB)

3.2. Aide pour l'accompagnement des propriétaires bailleurs – aide n°3 de la convention avec l'Anah

L'Anah et la communauté de communes du Haut Pays Bigouden accompagnent les propriétaires bailleurs pour réaliser des travaux de réhabilitation des logements afin de garantir à leurs locataires une résidence principale de qualité à l'année et à loyer modéré. **Le recours à un opérateur spécialisé pour assurer l'accompagnement du projet est obligatoire.**

Cette aide est réservée aux propriétaires bailleurs qui s'engagent sur une durée minimale de 6 ans, soit à conventionner leur logement avec l'Anah (dispositif Loc'Avantages), soit à conventionner leur logement avec la CCHPB (dispositif local propre).

Ainsi, cette aide est octroyée sans conditions de ressources des propriétaires bailleurs mais en fonction du loyer pratiqué, des ressources du/des locataires et de la qualité des logements.

L'objectif est de mettre sur le marché locatif de nouveaux logements et d'attirer des profils socio-économiques élargis de locataires, c'est-à-dire les ménages des catégories « très sociale », « sociale » et « intermédiaire ».

Bénéficiaires et plafonds de ressources :

Propriétaires bailleurs, quelles que soient leurs ressources.

Type de travaux :

Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou moyennement dégradé ou de rénovation énergétique d'ampleur (liste des travaux et conditions retenues par l'Anah).

Conditions d'éligibilité et descriptif de l'aide :

1. Aide venant en abondement du dispositif de conventionnement de l'Anah avec plafonnement des loyers

Conditions d'éligibilité : celles de l'Anah dispositif « Loc'Avantage avec travaux ».

Descriptif de l'aide : aide accordée sous la forme d'une subvention forfaitaire de 6 000 € par logement, plafonnée à 3 logements par opération.

Si l'opération permet de remettre sur le marché un logement vacant depuis plus de 2 ans, **une prime complémentaire de 3 000 € par logement vacant** avant travaux est accordée par la CCHPB, dans la limite de 3 logements par opération.

Pièces à produire par le SIOCA auprès de l'EPCI :

Lors de la demande de l'aide locale <i>Après que le dossier a été agréé par l'ANAH</i>	Pour le versement de l'aide <i>A l'achèvement des travaux, après visite par l'opérateur du suivi-animation du PTFR de l'ouest Cornouaille (SIOCA)</i>
- La copie de l'accord de l'Anah sur le dossier ; - Le plan de financement prévisionnel ; - Un relevé d'identité bancaire (RIB) - Dans le cas de la sollicitation de la prime « logement vacant » : l'attestation notariée de vacance à la date d'achat ou tout autre preuve justifiant de la vacance du logement depuis plus de 2 ans.	- La preuve du solde de l'aide de l'ANAH - Le plan de financement définitif, validé par l'opérateur - La notification de solde de l'Anah - La copie de la signature de la convention avec l'Anah - L'autorisation d'urbanisme le cas échéant

2. Aide dans le cadre du dispositif local de conventionnement avec travaux avec la CCHPB

Bénéficiaire d'une aide de l'Anah dans le cadre de « MaPrimeRénov' pour une rénovation d'ampleur »

Ou

Hors aides de l'Anah, l'aide locale s'inscrit dans le cadre d'un conventionnement unique auprès de la CCHPB.

Elle est accordée si le dossier du bailleur répond aux 4 critères cumulatifs suivants :

- **Mener des travaux** permettant d'atteindre au minimum **une étiquette D** après travaux. Le logement doit faire l'objet d'une évaluation énergétique;
- Louer en **résidence principale** et à l'année;
- Louer à des ménages aux ressources des catégories « très sociale », « sociale » ou « intermédiaires »;
- Plafonner les loyers selon les modalités suivantes :
 - ✓ Logement inférieur ou égal à 40 m² : loyers du dispositif « Loc'Avantages » dit « loc 1 » majorés de 25 %;
 - ✓ Logement entre 41 et 80 m² : loyers du dispositif « Loc'Avantages » dit « loc 1 » majorés de 20 %;
 - ✓ Logement supérieur à 80 m² : loyers du dispositif « Loc'Avantages » dit « loc 1 » majorés de 15 %.

Descriptif de l'aide : aide accordée sous la forme d'une **subvention forfaitaire de 6 000 € par logement**, plafonnée à 3 logements par opération.

Si l'opération permet de remettre sur le marché un logement vacant depuis plus de 2 ans, **une prime complémentaire de 3 000 € par logement vacant** avant travaux est accordée par la CCHPB, dans la limite de 3 logements par opération.

Pièces à produire par le SIOCA auprès de l'EPCI :

Lors de la demande de l'aide locale <i>Après que le dossier a été instruit par le SIOCA</i>	Pour le versement de l'aide <i>A l'achèvement des travaux, après visite par l'opérateur du suivi-animation du PTFR de l'ouest Cornouaille (SIOCA)</i>
Si MPR ANAH : - copie de l'accord de l'Anah - L'engagement à signer la convention entre l'EPCI et le bailleur dans laquelle celui-ci s'engage à respecter les plafonds de revenus des locataires et transmettre à l'EPCI les avis d'imposition des locataires à chaque changement.	Si MPR ANAH : - Le plan de financement définitif, validé par l'opérateur. - La notification de solde de l'Anah - Le bail signé; - L'avis d'imposition des futurs locataires, le cas échéant; - La convention signée entre l'EPCI et le bailleur dans laquelle celui-ci s'engage à respecter les plafonds de revenus des locataires et transmettre à l'EPCI les avis d'imposition des locataires à chaque changement; - Un relevé d'identité bancaire - L'autorisation d'urbanisme le cas échéant
Hors aide Anah : - L'évaluation énergétique - Le programme des travaux (plans, descriptif) - L'attestation de propriété - Les devis détaillés - Le plan de financement	Hors aide Anah : - L'évaluation énergétique après travaux permettant de vérifier l'atteinte de l'étiquette D - Le plan de financement définitif, validé par l'opérateur. - Les factures acquittées ? - L'autorisation d'urbanisme le cas échéant

Dans le cas de la sollicitation de la prime « logement vacant » : - l'attestation notariée de vacance à la date d'achat ou tout autre preuve justifiant de la vacance du logement depuis plus de 2 ans.	
--	--

4. Aide propre à la CCHPB

4.1. Aide pour la gestion des assainissements non conformes – aide n°2 de la convention avec l'Anah

La communauté de communes du Haut Pays Bigouden accompagne les propriétaires occupants sur l'ensemble de son territoire pour réaliser des travaux de réhabilitation de leur système d'assainissement individuel. Cette action «incitative» s'articule avec un volet «coercitif» qui se traduit par l'application de pénalités pour les dispositifs non conformes. **L'accompagnement technique et financier de cette aide est assuré par le SPANC de la CCHPB, dont les modalités ont été arrêtées par délibération du conseil communautaire du 27 juin 2024.**

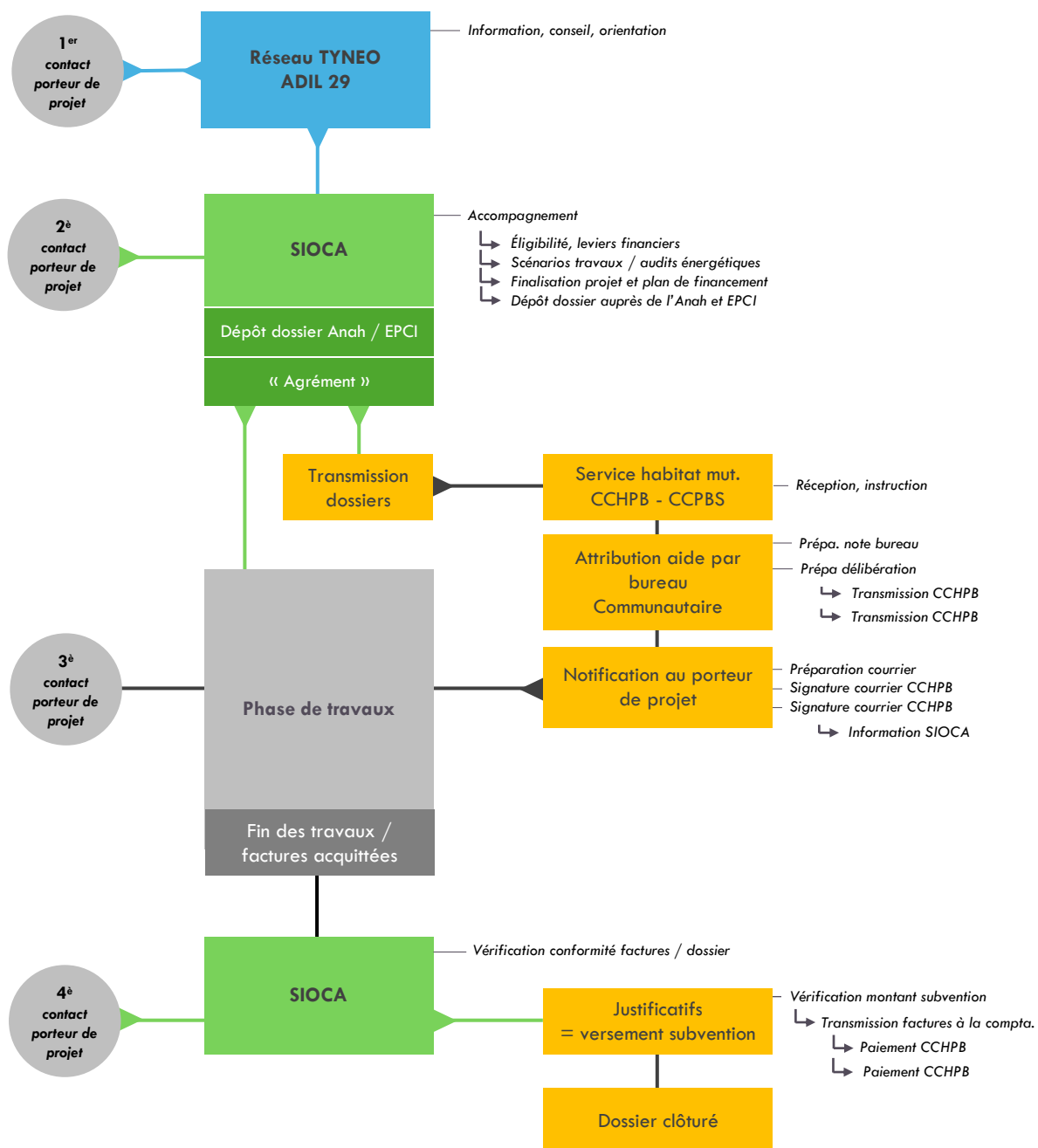
Pour les ménages « très modestes ou catégorie Bleu », l'aide de la collectivité ouvre droit, sous certaines conditions, aux aides de l'Anah. A ce titre, les services du SPANC de la CCHPB transmettent les dossiers potentiellement éligibles au SIOCA, porteur du pacte territorial France Renov' de l'ouest Cornouaille pour le montage d'un dossier de financement de l'Anah.

Annexes

Annexe n°1 – Procédure d’instruction et d’attribution des aides dans le cadre du PTFR de l’ouest Cornouaille

Instruction des aides dans le cadre du socle commun aux 4 EPCI

- Aide n°1 : lutte contre le mal logement (propriétaires occupants)
- Aide n°3 : l’accompagnement des propriétaires bailleurs



- Aide n°2 : gestion des assainissements non conformes (propriétaires occupants)

Une aide financière pour réhabiliter son installation d'ANC



Conditions d'éligibilité :

- ✓ Être propriétaire et occupant de sa résidence principale sur le territoire du Haut Pays Bigouden
- ✓ L'installation est classée "à risque sanitaire ou environnemental" selon le dernier rapport du SPANC
- ✓ Réhabilitation complète d'une installation d'ANC, suite à l'avis favorable du SPANC
- ✓ Les travaux doivent être réalisés par une entreprise spécialisée

JUSQU'À 30% DU MONTANT TTC DES TRAVAUX, PLAFONNÉ À 3 000 € TTC PAR BÉNÉFICIAIRE

Suite à une visite du SPANC, mon installation est classée à risque. Quelles sont les étapes ?



- 1 Je fais réaliser une étude de sol et de filière par un bureau d'étude
- 2 Je fais valider ma demande de conception par le SPANC
- 3 Lorsque j'obtiens deux devis d'entreprises de terrassement, je fais ma demande d'aide financière auprès de la CCHPB
- 4 Une fois les travaux réalisés par une entreprise et validés par le SPANC, l'aide financière peut m'être versée (sur présentation des factures)
- 5 Dix mois après le contrôle de réalisation, je bénéficie d'une nouvelle visite du SPANC pour des conseils d'entretien et une vérification de mon installation.



SIOCA : mobilisation des aides de l'ANAH sous conditions de ressources

Autres dispositifs :

- éco-prêt à taux zéro
- prêt de la CAF et de la MSA
- prêt Action Logement
- prêt Gérontix du CD29