COMPA
Communauté de communes
du Pays d'Ancenis

PLH 2023 - 2029

Règlement des aides de la COMPA en faveur du logement

Version arrêtée en conseil communautaire du 30.10.2025

1. DISPOSITIONS GENERALES ..... - 3 -

2. LES AIDES FINANCIERES EN FAVEUR DU LOGEMENT PUBLIC ..... - 5 -

2.1. DEVELOPPER LES DIFFERENTS PRODUITS D'ACCESSION AIDEE A LA PROPRIETE ..... - 5 -

- Modalités de financement des opérations immobilières proposant des logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA) ..... - 6 -
- Modalités de financement des opérations immobilières proposant des logements en Bail Réel Solidaire (BRS) ..... - 8 -
- Modalités de financement des opérations immobilières proposant des logements en accession aidée en l'absence d'opérateurs ..... - 12 -

2.2. PRODUIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS AIDES ET AMELIORER LA MIXITE ..... - 14 -

- Modalités de financements des opérations immobilières proposant des logements locatifs aidés- 14 -
- Modalités de mobilisation de la garantie d'emprunt dans le cadre d'opérations immobilière proposant des logements locatifs aidés ..... - 16 -

3. LES AIDES FINANCIERES EN FAVEUR DU LOGEMENT PRIVE ..... - 17 -

3.1. ACCOMPAGNER LES PROJETS D'ACCESSION-AMELIORATION ..... - 17 -

3.2. FINANCEMENT DES PROJETS D'AMELIORATION DE L'HABITAT ..... - 18 -

- Modalités d'obtention des aides pour la rénovation énergétique – Utilisation de matériaux biosourcés. - 19 -
- Modalités d'obtention des aides pour la rénovation énergétique – conventionnement du logement pour les propriétaires bailleurs ..... - 20 -
- Modalités d'obtention des aides pour l'adaptation du logement ..... - 20 -
- Modalités d'obtention de l'aide à la rénovation de logements indignes ..... - 20 -

4. LES AIDES A L'EMERGENCE DE PROJETS D'HABITAT INNOVANT ..... - 22 -

4.1. APPEL A PROJETS : PROMOUVOIR LES NOUVEAUX MODES D'HABITER ..... - 22 -

1. DISPOSITIONS GENERALES

La communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA) est compétente en matière de politique du logement et du cadre de vie, à travers :

- Elaboration et mise en œuvre du programme local de l'habitat
- Les opérations d'amélioration de l'habitat,
- La politique du logement social d'intérêt communautaire et action par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur des logements des personnes défavorisées.

La politique de l'habitat de la COMPA est définie pour 6 années par le biais de son Programme Local de l'Habitat (PLH). Conformément à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : « Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »

Le PLH 2023-2029 de la COMPA a été approuvé par le conseil communautaire du 28 juin 2023.

Le présent règlement a pour objet de définir les modalités régissant l'attribution des aides financières accordées par la COMPA au titre de son PLH pour la période 2023-2029.

La COMPA accordera ses aides financières dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle votée par le Conseil Communautaire, et dans le respect des critères déclinés dans le présent règlement.

Actions du PLH concernées par le règlement des aides

Le programme d'actions du PLH 2023-2029 s'organise autour de 7 blocs thématiques déclinés en 16 actions et parmi lesquelles 5 sont concernées par le présent règlement :

- L'action 5 : Développer les différents produits d'accession aidée à la propriété
- L'action 6 : Appuyer la production de logements locatifs aidés et améliorer la mixité
- L'action 10 : Promouvoir les nouveaux modes d'habiter
- L'action 14 : Optimiser le bâti existant
- L'action 15 : Favoriser la rénovation énergétique des logements

Le PLH 2023-2029 (Diagnostic, Document d'orientations et Programme d'actions) est disponible sur le site internet de la COMPA : https://www.pays-ancenis.com/nos-actions/amenagement-du-territoire/habitat-et-logement/programme-local-de-lhabitat

Opérations d'habitat éligibles

Sont éligibles à la participation financière de la COMPA, les opérations d'habitat listées dans le présent règlement dans les conditions d'attribution décrites ci-après et d'une manière générale toute opération sous réserve de répondre aux objectifs stratégiques au titre de la compétence Habitat de la COMPA.

Processus de recensement des projets dans le cadre de la programmation budgétaire

De manière à permettre leur inscription dans la programmation budgétaire de la COMPA, la programmation des bailleurs et des opérateurs et toute autre opération susceptible de faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme en année N+1 devront être communiquées avant le 30 juin de l'année N au Pôle Aménagement/service Habitat.

Processus d'instruction des demandes

Toutes les demandes sont à adresser par mail au service habitat de la COMPA (amenagement@pays-ancenis.com) en précisant dans l'objet « projet HABITAT / demande aides ».

Le service Habitat réalise l'instruction des demandes déposées.

En fonction du calendrier des instances communautaires, dans la limite de l'enveloppe budgétaire dédiée et votée annuellement, les propositions d'attribution d'aides sont présentées aux élus, successivement, pour avis à la Commission Aménagement du Territoire puis pour décision au Bureau communautaire.

Mise en œuvre et suivi

Répondre au déficit structurel en logements d'un point de vue quantitatif et qualitatif constitue la pierre angulaire de l'ensemble du dispositif financier mis en place sur le territoire de la COMPA.

Dans cet esprit, les dispositifs ont été conçus comme une aide à l'émergence et à la viabilité des projets.

Aussi, tout projet dont la philosophie est en adéquation avec les grands objectifs du PLH (diversification de l'habitat, fluidité du parcours résidentiel, etc.) mais qui ne répondrait pas pleinement aux conditions fixées dans les dispositifs définis ci-après pourrait, après une analyse, au cas par cas, faire l'objet d'un accompagnement financier.

Par ailleurs, conformément aux obligations réglementaires, la mise en œuvre du PLH fera l'objet d'un bilan chaque année et à mi-parcours. Aussi, dans ce cadre, l'efficience et l'efficacité des dispositifs financiers seront régulièrement évalués.

2. LES AIDES FINANCIERES EN FAVEUR DU LOGEMENT PUBLIC

2.1. DEVELOPPER LES DIFFERENTS PRODUITS D'ACCESSION AIDEE A LA PROPRIETE

Les dispositifs développés ci-après font référence à l'action 5 du PLH 2023-2029. En application du PLH 2023-2029 adopté par le Conseil communautaire le 28 juin 2023, la COMPA vise à accompagner financièrement 100% des produits logements permettant de développer une offre de logements en accession aidée à la propriété.

On entend par accession aidée les dispositifs permettant aux ménages modestes primo-accédants d'accéder à la propriété, soutien financier d'autant plus nécessaire dans un contexte de raréfaction de l'offre, de hausse des prix du foncier et de l'immobilier et de difficulté d'accès au crédit.

Pour autant, son niveau d'intervention varie d'un produit à l'autre, selon les conditions détaillées ci-après. L'aide financière de la COMPA interviendra dès lors qu'une opération est éligible et remplit les conditions d'attribution.

Hors des dispositifs de PSLA et BRS, les projets de logements en accession aidée portés par des organismes HLM visés à l'article L411-2 du CCH ou impulsés par les communes peuvent faire l'objet d'un accompagnement financier de la COMPA analysé au cas par cas, sous réserve de présenter des garanties équivalentes aux dispositifs d'accession aidée visés dans le présent règlement.

- **Modalités de financement des opérations immobilières proposant des logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA)**

Le PSLA repose sur le principe de la location-accession.

Il s'agit d'un dispositif d'accession sociale à la propriété destiné aux ménages modestes, répondant à des critères de ressources déterminés à l'échelle nationale et revus annuellement : https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/accession-r246.html

Bénéficiaires	Les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte, les coopératives HLM, les promoteurs privés bénéficiaires d'un prêt PSLA pour le financement de l'opération
Opérations concernées	- Opérations immobilières situées le périmètre de la COMPA et proposant à l'acquisition des logements PSLA - Opérations neuves ou réhabilitation
Financement COMPA	5 000 € par logement PSLA créé
Conditions générales	- De manière à permettre leur inscription dans la programmation budgétaire de la COMPA, la programmation des bailleurs et des opérateurs et toute autre opération susceptible de faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme en année N+1 devront être communiquées avant le 30 juin de l'année N au Pôle Aménagement/service Habitat. - La production d'une opération de logements en accession aidée implique une coordination étroite entre différents acteurs : la commune qui accueille le projet, l'opérateur porteur de l'opération et la COMPA garante de la mise en œuvre de la politique intercommunale de l'habitat et, à ce titre, financeur des projets. Aussi, l'opérateur s'engage à informer simultanément la commune et la COMPA d'un projet émergent. La commune et la COMPA seront associées tout au long du projet.
Contenu du dossier de demande de subvention	Le dossier de demande d'aide fera l'objet d'une demande écrite transmise au Pôle Aménagement/Service Habitat (amenagement@pays-ancenis.com) en précisant dans l'objet « projet HABITAT / demande aides » , accompagné *a minima* des pièces suivantes : - Courrier de demande de financement à l'attention de M. le Président de la COMPA. - Formulaire de demande d'aides pour la construction d'une nouvelle offre en accession aidée (à retirer auprès du service habitat ou via le site internet de la COMPA). - Note descriptive de l'opération (localisation, nombre, typologie, nature du ou des dispositifs mobilisés, calendrier prévisionnel de l'opération faisant en particulier apparaître les grandes phases : dépôt demande d'autorisation d'urbanisme, lancement chantier, achèvement, insertion du projet dans son environnement). *La note devra mettre en perspective le projet proposé avec les besoins en logements* - Plan de situation et de masse de l'opération. - Plan des logements. - Plan prévisionnel de financement de l'opération comprenant le prix de revient prévisionnel distinguant la charge foncière, le bâtiment, le honoraires et une décomposition détaillée du financement (emprunts, subventions, fonds propres, etc.). - Accord de prêt PSLA accordé par le délégataire des aides à la pierre. En fonction des spécificités éventuelles de l'opération, des pièces complémentaires pourront être demandées.

Critères de recevabilité des demandes de financement	- L'aide financière de la COMPA intervient dès lors qu'une opération est éligible et remplit les conditions d'attribution, indépendamment de l'équilibre financier de l'opération et/ou de l'octroi de subventions par d'autres acteurs. - La COMPA n'intervient que pour les opérations ayant fait l'objet d'un accord de prêt PSLA délivré par le Conseil Départemental de Loire-Atlantique ou le Conseil Départemental du Maine-et Loire, au titre de sa délégation des aides à la pierre. - D'une manière générale, le projet doit s'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'usage des ressources (foncier, énergie, eau, …) - Localisation de l'opération dans la trame urbaine déjà bâtie, en cœur de bourg. Toutefois, à défaut d'espaces mutables disponibles dans la trame déjà bâtie, sous réserve d'en justifier, l'opération peut s'implanter en continuité immédiate de cette trame bâtie. En revanche, les opérations localisées au sein des hameaux et villages ne seront pas financées par la COMPA. - L'opération doit favoriser la mixité des habitants. Aussi, le porteur de projet doit viser une diversité dans les publics cibles. Par ailleurs, l'opération n'est pas nécessairement dédiée exclusivement à de l'accession aidée voire à du logement aidé (mixité des produits possible). - De manière à favoriser la qualité du cadre de vie et l'acceptation sociale liée à la densification, l'opération doit s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain et son environnement. La COMPA s'assurera des connexions de l'opération aux autres espaces d'habitat, au centre bourg, accessibilité par des cheminements doux, la proximité avec les équipements et services, la végétalisation, les espaces de partage, etc. - S'assurer de la qualité des aménagements des espaces privatifs et communs dans l'ensemble immobilier
Dépôt et accord de financement	- Analyse de la complétude du dossier par les services. Sous réserve du calendrier des instances communautaires, dans la limite de l'enveloppe budgétaire dédiée et votée annuellement : - Présentation du dossier pour avis en commission aménagement du territoire. - Vote en Bureau communautaire.
Modalités de versement	Un 1er versement de 25% intervient au démarrage de l'opération, sur présentation de la Déclaration d'ouverture de chantier (DOC). Le solde de l'opération intervient au moment de la livraison de l'opération, sur présentation de la Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DACT).
Obligations du bénéficiaire	- Respect des critères de ressources des futurs acquéreurs (plafonds PSLA) - Le logo de la COMPA doit être affiché sur le panneau de chantier et autres documents de communication, en tant que partenaire financeur. - Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant la décision d'attribution de la subvention. - Le commencement des travaux doit intervenir dans un délai de 18 mois à compter de la notification de la décision d'attribution de la subvention. Le bénéficiaire de la subvention transmettra la DOC à la COMPA dans ce délai.

- **Modalités de financement des opérations immobilières proposant des logements en Bail Réel Solidaire (BRS)**

Le BRS repose sur un mécanisme de dissociation du foncier et du bâti permettant ainsi de baisser le prix des logements en accession sur le long terme : l'acquéreur achète uniquement le logement et loue le terrain à un Office Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible (= la redevance) par le biais d'un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. Le propriétaire doit répondre à des critères de ressources.

L'OFS détient uniquement le terrain, l'acheteur n'acquiert donc que la partie bâtie du logement, ce qui représente une économie de 20 à 40% selon le secteur géographique.

Sur le territoire de la COMPA, au 1er septembre 2023, en application d'un zonage national, seule la commune d'Ancenis Saint Géréon est, par dérogation, éligible au dispositif BRS.

Bénéficiaires	L'un des 14 opérateurs membres d'Atlantique Accession Sociale (l'Office Foncier Solidaire départemental).
Opérations concernées	Logements réalisés sur un foncier propriété de l'Office foncier Solidaire (OFS) départemental, qu'il s'agisse de production neuve ou d'acquisition-amélioration. Opérations exclues : Les hameaux et villages ne peuvent accueillir des opérations financées par la COMPA.
Financement COMPA	5 500 € par logement BRS créé
Conditions générales	- De manière à permettre leur inscription dans la programmation budgétaire de la COMPA, la programmation des bailleurs et des opérateurs et toute autre opération susceptible de faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme en année N+1 devront être communiquées avant le 30 juin de l'année N au Pôle Aménagement/service Habitat. - La production d'une opération de logements en accession aidée implique une coordination étroite entre différents acteurs : la commune qui accueille le projet, l'opérateur porteur de l'opération et la COMPA garante de la mise en œuvre de la politique intercommunale de l'habitat et, à ce titre, financeur des projets. Aussi, l'opérateur s'engage à informer simultanément la commune et la COMPA d'un projet émergent. La commune et la COMPA seront associées tout au long du projet.
Contenu du dossier de demande de subvention	Le dossier de demande d'aide fera l'objet d'une demande écrite transmise au Pôle Aménagement/Service Habitat (amenagement@pays-ancenis.com) en précisant dans l'objet « projet HABITAT / demande aides » , accompagné *a minima* des pièces suivantes : - Courrier de demande de financement à l'attention de M. le Président de la COMPA. - Formulaire de demande d'aides pour la construction d'une nouvelle offre en accession aidée (à retirer auprès du service habitat ou via le site internet de la COMPA). - Note descriptive de l'opération (localisation, nombre, typologie, nature du ou des dispositifs mobilisés, calendrier prévisionnel de l'opération faisant en particulier apparaître les grandes phases : dépôt demande d'autorisation d'urbanisme, lancement chantier, achèvement, insertion du projet dans son environnement). *La note devra mettre en perspective le projet proposé avec les besoins en logements.* - Plan de situation et de masse de l'opération. - Plan des logements. - Plan prévisionnel de financement de l'opération comprenant le prix de revient prévisionnel distinguant la charge foncière, le bâtiment, le honoraires

	et une décomposition détaillée du financement (emprunts, subventions, fonds propres, etc.). - Avis favorable du conseil d'administration de l'OFS. En fonction des spécificités éventuelles de l'opération, des pièces complémentaires pourront être demandées.
Critères de recevabilité des demandes de financement	- L'aide financière de la COMPA intervient dès lors qu'une opération est éligible et remplit les conditions d'attribution, indépendamment de l'équilibre financier de l'opération et/ou de l'octroi de subventions par d'autres acteurs. - La COMPA n'intervient que pour les opérations ayant reçu un avis favorable du conseil d'administration de l'OFS à la suite d'une présentation en comité d'engagement de l'OFS. - D'une manière générale, le projet doit s'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'usage des ressources (foncier, énergie, eau, etc.) - L'opération s'implante en centre-bourg d'une commune, au sein de la trame déjà bâtie. Toutefois, à défaut d'espaces mutables disponibles dans la trame déjà bâtie, sous réserve d'en justifier, l'opération peut s'implanter en continuité immédiate de cette trame bâtie. - L'opération doit favoriser la mixité des habitants. Aussi, le porteur de projet doit viser une diversité dans les publics cibles. Par ailleurs, une opération n'est pas nécessairement dédiée exclusivement à du logement en accession aidée voire à du logement aidé (mixité des produits possible). - De manière à favoriser la qualité du cadre de vie et l'acceptation sociale liée à la densification, l'opération doit s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain et son environnement. La COMPA s'assurera des connexions de l'opération aux autres espaces d'habitat, au centre bourg, accessibilité par des cheminements doux, la proximité avec les équipements et services, la végétalisation, les espaces de partage, etc. - S'assurer de la qualité des aménagements des espaces privatifs et communs dans l'ensemble immobilier
Dépôt et accord de financement	- Analyse de la complétude du dossier par les services. Sous réserve du calendrier des instances communautaires, dans la limite de l'enveloppe budgétaire dédiée et votée annuellement : - Présentation du dossier pour avis en commission aménagement du territoire. - Vote en bureau communautaire.
Modalités de versement	Un 1er versement de 25% intervient au démarrage de l'opération, sur présentation de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC). Le solde de l'opération intervient au moment de la livraison de l'opération, sur présentation de la Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux (DACT).
Obligations du bénéficiaire	- Respect des critères de ressources des futurs acquéreurs (plafonds PSLA). - Le logo de la COMPA doit être affiché sur le panneau de chantier et autres documents de communication, en tant que partenaire financeur. - Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant la décision d'attribution de la subvention. - Le commencement des travaux doit intervenir dans un délai de 18 mois à compter de la notification de la décision d'attribution de la subvention. L'opérateur bénéficiaire de la subvention transmettra la DOC à la COMPA dans ce délai.

- **Modalités de financement des opérations immobilières portées par des opérateurs visés à l'article L411-2 du CCH, proposant des logements en accession aidée en dehors du PSLA et du BRS**

Le territoire de la COMPA se caractérise par des dynamiques territoriales contrastées entre ses 4 secteurs géographiques. Le PLH vise à favoriser la fluidité du parcours résidentiel de ses habitants, diversifier son offre pour répondre aux besoins d'habitat de chacun quels que soient son âge, son niveau de revenus, sa situation familiale.

En l'absence de dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif, l'offre locative est structurellement déficitaire sur l'ensemble du territoire. Aussi, pour une part importante des ménages, accéder à un logement implique de pouvoir accéder à la propriété.

Le dispositif détaillé ci-après vise à limiter l'effet « plafond » et, en complément des autres dispositifs déployés, permettre aux ménages dont les revenus se situent au-dessus des plafonds PSLA mais qui n'auraient pas la capacité financière d'accéder à la propriété sur le marché à prix libres d'accéder à a propriété grâce à un mécanisme de soutien spécifique : le Prêt Locatif Social (PLS) acquisition.

Bénéficiaires	Les organismes HLM visés à l'article L411-2 du CCH
Opérations concernées	- Opérations immobilières situées sur le périmètre de la COMPA et proposant à l'acquisition des logements en accession aidée pour les ménages répondant aux critères de ressources PLS - Opérations neuves ou réhabilitation.
Financement COMPA	5 000 € par logement créé.
Conditions générales	- De manière à permettre leur inscription dans la programmation budgétaire de la COMPA, la programmation des bailleurs et des opérateurs et toute autre opération susceptible de faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme en année N+1 devront être communiquées avant le 30 juin de l'année N au Pôle Aménagement/service Habitat. - La production d'une opération de logements en accession aidée implique une coordination étroite entre différents acteurs : la commune qui accueille le projet, l'opérateur porteur de l'opération et la COMPA garante de la mise en œuvre de la politique intercommunale de l'habitat et, à ce titre, financeur des projets. Aussi, l'opérateur s'engage à informer simultanément la commune et la COMPA d'un projet émergent. La commune et la COMPA seront associées tout au long du projet.
Contenu du dossier de demande de subvention	Le dossier de demande d'aide fera l'objet d'une demande écrite transmise au Pôle Aménagement/Service Habitat (amenagement@pays-ancenis.com) en précisant dans l'objet « projet HABITAT / demande aides » , accompagné *a minima* des pièces suivantes : - Courrier de demande de financement à l'attention de M. le Président de la COMPA. - Formulaire de demande d'aides pour la construction d'une nouvelle offre en accession aidée (à retirer auprès du service habitat ou via le site internet de la COMPA). - Note justifiant de l'intérêt d'une opération en dehors des dispositifs PSLA et BRS (besoins non couverts d'une cible, …) et décrivant l'opération (localisation, nombre, typologie, nature du ou des dispositifs mobilisés, calendrier prévisionnel de l'opération faisant en particulier apparaître les grandes phases : dépôt demande d'autorisation d'urbanisme, lancement chantier, achèvement, insertion du projet dans son environnement).

	La note devra mettre en perspective le projet proposé avec les besoins en logements. - Plan de situation et de masse de l'opération. - Plan des logements. - Plan prévisionnel de financement de l'opération comprenant le prix de revient prévisionnel distinguant la charge foncière, le bâtiment, le honoraires et une décomposition détaillée du financement (emprunts, subventions, fonds propres, etc.). En fonction des spécificités éventuelles de l'opération, des pièces complémentaires pourront être demandées.
Critères de recevabilité des demandes de financement	- D'une manière générale, le projet doit s'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'usage des ressources (foncier, énergie, eau, etc.) - Localisation de l'opération dans la trame urbaine déjà bâtie, en cœur de bourg. Toutefois, à défaut d'espaces mutables disponibles dans la trame déjà bâtie, sous réserve d'en justifier, l'opération peut s'implanter en continuité immédiate de cette trame bâtie. En revanche, les opérations localisées au sein des hameaux et villages ne seront pas financées par la COMPA. - L'opération doit favoriser la mixité des habitants. Aussi, le porteur de projet doit viser une diversité dans les publics cibles. Par ailleurs, l'opération n'est pas nécessairement dédiée exclusivement à de l'accession aidée voire à du logement aidé (mixité des produits possible). - De manière à favoriser la qualité du cadre de vie et l'acceptation sociale liée à la densification, l'opération doit s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain et son environnement. La COMPA s'assurera des connexions de l'opération aux autres espaces d'habitat, au centre bourg, accessibilité par des cheminements doux, la proximité avec les équipements et services, la végétalisation, les espaces de partage, etc. - S'assurer de la qualité des aménagements des espaces privatifs et communs dans l'ensemble immobilier. - Les revenus des ménages cibles de l'opération à laquelle la COMPA apporte sa contribution financière ne doivent pas excéder le plafond PLS acquisition.
Dépôt et accord de financement	- Analyse de la complétude du dossier par les services. Sous réserve du calendrier des instances communautaires, dans la limite de l'enveloppe budgétaire dédiée et votée annuellement : - Présentation du dossier pour avis en commission aménagement du territoire. - Vote en bureau communautaire.
Modalités de versement	Un 1er versement de 25% intervient au démarrage de l'opération, sur présentation de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC). Le solde de l'opération intervient au moment de la livraison de l'opération, sur présentation de la Déclaration d'Achèvement et de conformité de travaux (DACT).
Obligations du bénéficiaire	- Respect des critères de ressources des futurs acquéreurs (plafonds PLS acquisition). - Le logo de la COMPA doit être affiché sur le panneau de chantier et autres documents de communication, en tant que partenaire financeur. - Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant la décision d'attribution de la subvention. - Le commencement des travaux doit intervenir dans un délai de 18 mois à compter de la notification de la décision d'attribution de la subvention. L'organisme bénéficiaire de la subvention transmettra la DOC à la COMPA dans ce délai.

- **Modalités de financement des opérations immobilières proposant des logements en accession aidée en l'absence d'opérateurs**

En milieu rural, dans l'hypothèse où aucun opérateur ne porterait une opération d'accession aidée, la commune peut, si elle le souhaite, sur un foncier lui appartenant, impulser une opération immobilière pour développer son offre en accession aidée, en vendant aux ménages un foncier communal à un prix minoré par rapport au marché libre.

Dans ce cadre, sous réserve de remplir les conditions définies ci-après, la COMPA apporte son soutien financier à l'investissement communal et met à disposition un modèle type de règlement d'attribution des lots à bâtir que la commune est libre d'adapter à ses besoins spécifiques.

Bénéficiaires	Les communes impulsant, en l'absence d'opérateurs, une opération d'accession aidée sur un foncier leur appartenant.
Opérations concernées	- En l'absence d'opérateurs - Opérations immobilières situées sur le périmètre de la COMPA, impulsées par une commune sur un foncier lui appartenant proposant à l'acquisition des lots à bâtir à un prix minoré pour des primo-accédants respectant le plafond de ressources PLS.
Financement COMPA	5 000 € par lot vendu dans la limite des coûts supportés par la commune après déduction d'éventuelles subventions d'autres acteurs (vente du foncier à un prix minoré par rapport au marché, coûts liés à la viabilisation des lots,..).
Conditions générales	- La commune informe la COMPA dès lors qu'un ménage répondant au profil du règlement d'attribution des lots à bâtir se porte acquéreur d'un lot à bâtir
Contenu du dossier de demande de subvention	Le dossier de demande d'aide fera l'objet d'une demande écrite transmise au Pôle Aménagement/Service Habitat (amenagement@pays-ancenis.com) en précisant dans l'objet « projet HABITAT / demande aides » , accompagné *a minima* des pièces suivantes : - Courrier de demande de financement à l'attention de M. le Président de la COMPA. - Formulaire de demande d'aides en vue de favoriser une nouvelle offre en accession aidée en l'absence d'opérateurs (à retirer auprès du service habitat ou via le site internet de la COMPA). - Note justifiant de l'intérêt d'une opération impulsée par la commune (besoins non couverts par l'offre existante, enjeu de maintien de la population, …) *La note devra mettre en perspective le projet proposé avec les besoins en logements.* - Plan de financement de l'opération comprenant le prix de revient distinguant la charge foncière, les coûts liés à la viabilisation, les honoraires et une décomposition détaillée du financement (emprunts, subventions, fonds propres, etc.) - Au moment du dépôt du dossier pour attribution de la subvention : fournir le compromis de vente - Au moment du versement de la subvention : fournir l'acte de vente et le règlement d'attribution des lots à bâtir signés En fonction des spécificités éventuelles de l'opération, des pièces complémentaires pourront être demandées.
Critères de recevabilité des demandes de financement	- D'une manière générale, le projet doit s'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'usage des ressources (foncier, énergie, eau, etc.), notamment concernant la surface des parcelles qui doit s'inscrire dans un objectif de sobriété foncière; - L'opération s'implante en centre-bourg d'une commune, au sein de la trame déjà bâtie.

	Toutefois, à défaut d'espaces mutables disponibles dans la trame déjà bâtie, sous réserve d'en justifier, l'opération peut s'implanter en continuité immédiate de cette trame bâtie. En revanche, les opérations localisées au sein des hameaux et villages ne seront pas financées par la COMPA. - L'opération doit favoriser la mixité des habitants. Aussi, le porteur de projet doit viser une diversité dans les publics cibles. Par ailleurs, l'opération n'est pas nécessairement dédiée exclusivement à de l'accession aidée voire à du logement aidé (mixité des produits possible) ; - De manière à favoriser la qualité du cadre de vie et l'acceptation sociale liée à la densification, l'opération doit s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain et son environnement. La COMPA s'assurera des connexions de l'opération aux autres espaces d'habitat, au centre bourg, accessibilité par des cheminements doux, la proximité avec les équipements et services, la végétalisation, les espaces de partage, etc. - Respect du cadre du règlement d'attribution des lots à bâtir - Les revenus des ménages bénéficiaires de l'attribution des lots ne doivent pas excéder les plafonds PLS ; - Sécuriser les conditions de revenue pour éviter les effets d'aubaine et la spéculation ;
Dépôt et accord de financement	- Analyse de la complétude du dossier : vérification du respect des critères du règlement d'attribution des lots à bâtir + vérification de la minoration du prix de vente du lot à bâtir compte tenu de la subvention COMPA ; - Instruction de la demande et attribution de la subvention : au moment de la signature du compromis de vente du lot à bâtir ; Sous réserve du calendrier des instances communautaires, dans la limite de l'enveloppe budgétaire dédiée et votée annuellement : - Présentation du dossier pour avis en commission aménagement du territoire. - Attribution de la subvention : vote en bureau communautaire.
Modalités de versement	- Le versement de la subvention de la COMPA vers la commune interviendra à la suite de la signature de l'acte de vente du lot à bâtir et du règlement d'attribution des lots à bâtir
Obligations du bénéficiaire de la subvention (la commune)	- La commune informe la COMPA dès lors qu'un ménage répondant au profil du règlement d'attribution des lots à bâtir se porte acquéreur d'un lot à bâtir - Respect de de la cible : primo-accédant répondant aux critères de ressources PLS - Sécuriser les conditions de revente pour éviter les effets d'aubaine et la spéculation en mettant en place un acte formalisant les engagements réciproques (par exemple, signature du règlement d'attribution des lots par le ménage bénéficiaire et la commune).

2.2. PRODUIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS AIDES ET AMELIORER LA MIXITE

En application du PLH 2023-2029 adopté par le conseil communautaire du 28 juin 2023, la COMPA accompagne financièrement 50% de la production de logements locatifs aidés à l'échelle du temps de mise en œuvre du PLH et dans la limite des crédits budgétaires votés annuellement par la COMPA.

- **Modalités de financements des opérations immobilières proposant des logements locatifs aidés**

Bénéficiaires	Organismes d'habitation à loyer modéré tels que définis à l'article L411-2 CCH.
Opérations concernées	- Opérations immobilières : neuves (construction), en Vente en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA), en acquisition-amélioration. - Logements locatifs sociaux de type PLAI et/ou PLUS. - Localisation dans la trame urbaine. Opérations exclues : les opérations localisées dans les hameaux et villages.
Financement COMPA	Aide forfaitaire (par logement) : - 5 000 € pour les PLUS - 6 000 € pour les PLAI Bonification (par logement PLUS et PLAI) en fonction du respect des critères suivants : - Opération multi-sites : + 4000 € Au sein de la même commune ou sur plusieurs communes de la COMPA. - Opération en densification : + 4 000 € Sont visées : les opérations réalisées dans les dents creuses, sur les friches, s'insérant dans un projet de recomposition urbaine ou un projet de revitalisation de centre-bourg. Pour ce dernier critère, l'insertion de l'opération dans un projet plus global devra être précisé. - Opération « complexe » : + 6 000 € Sont considérées comme complexes les opérations répondant à une ou plusieurs des situations suivantes : site pollué, projet nécessitant une démolition avant reconstruction sur site, transformation d'usage, périmètre monument historique induisant un surcoût, fouilles archéologiques nécessaires à l'issue du diagnostic d'archéologie préventive, etc. - Opération présentant des typologies de logements en adéquation avec la demande : - + 2 000 € Ce critère s'appréciera au regard de l'état de la demande dans la commune considérée et son bassin de vie (consultation des services communaux et des fichiers issus du Créha Ouest). Plafond d'aide : L'aide forfaitaire et les bonifications peuvent se cumuler dans la limite des plafonds suivants : - 15 000 € par logement PLUS - 16 000 € par logement PLAI
Conditions générales	- De manière à permettre leur inscription dans la programmation budgétaire de la COMPA, la programmation des bailleurs et des opérateurs et toute autre opération susceptible de faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme en année N+1 devront être communiquées avant le 30 juin de l'année N au Pôle Aménagement/service Habitat. - La production d'une opération de logements locatifs aidés implique une coordination étroite entre différents acteurs : la commune qui accueille le projet, l'opérateur porteur de l'opération et la COMPA garante de la mise en œuvre de la politique intercommunale de l'habitat et, à ce titre, financeur des projets. Aussi, l'opérateur s'engage à informer simultanément la commune et la COMPA d'un projet émergent. La commune et la COMPA seront associées tout au long du projet.
Contenu du dossier de demande de subvention	Le dossier de demande d'aide fera l'objet d'une demande écrite transmise au Pôle Aménagement/Service Habitat (amenagement@pays-ancenis.com) en précisant dans l'objet « projet HABITAT / demande aides » , accompagné *a minima* des pièces suivantes : - Courrier de demande de financement à l'attention de M. le Président de la COMPA.

	- Formulaire de demande d'aides pour la production d'une offre nouvelle de locatif aidé (à retirer auprès du service habitat ou via le site internet de la COMPA). - Note descriptive de l'opération (localisation, nombre, typologie, nature du ou des dispositifs mobilisés, calendrier prévisionnel de l'opération faisant en particulier apparaître les grandes phases : dépôt demande d'autorisation d'urbanisme, lancement chantier, achèvement, insertion du projet dans son environnement). *La note devra mettre en perspective le projet proposé avec l'état de la demande de logements en locatif aidé sur la commune et son bassin de vie afin de justifier le besoin sur la commune.* - Plan de situation et de masse de l'opération. - Plan des logements. - Plan prévisionnel de financement de l'opération comprenant le prix de revient prévisionnel distinguant la charge foncière, le bâtiment, les honoraires et une décomposition détaillée du financement (emprunts, subventions, fonds propres…). - Agrément de l'opération accordé par le délégataire des aides à la pierre. En fonction des spécificités éventuelles de l'opération, des pièces complémentaires pourront être demandées.
Critères de recevabilité des demandes de financement	- La COMPA n'intervient que pour : les projets financés via un PLAI ou un PLUS et les opérations ayant fait l'objet d'un agrément par le Conseil départemental de la Loire Atlantique ou le Conseil départemental du Maine-et-Loire, au titre de sa délégation des aides à la pierre. - D'une manière générale, le projet doit s'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'usage des ressources (foncier, énergie, eau, etc.) - L'opération s'implante au sein de la trame déjà bâtie. Toutefois, à défaut d'espaces mutables disponibles dans la trame déjà bâtie, sous réserve d'en justifier, l'opération pourra s'implanter en continuité immédiate de cette trame bâtie. - De manière à favoriser la qualité du cadre de vie et l'acceptation sociale de la densification des opérations, l'opération doit s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain et son environnement, notamment connexion de l'opération aux autres espaces d'habitat, au centre bourg, accessibilité par des cheminements doux, proximité avec les équipements et services, végétalisation, espaces de partage, etc. - L'opération doit favoriser la mixité des habitants. Aussi, le porteur de projet doit viser une diversité dans les publics cibles. Par ailleurs, une opération n'est pas nécessairement dédiée exclusivement à du logement locatif aidé voire à du logement aidé (mixité des produits possible). - La qualité des aménagements des espaces privatifs et communs constitue un aspect à intégrer de manière approfondie.
Dépôt et accord de financement	- Analyse de la complétude du dossier par les services. Sous réserve du calendrier des instances communautaires, dans la limite de l'enveloppe budgétaire dédiée et votée annuellement : - Présentation du dossier pour avis en commission aménagement du territoire. - Vote en bureau communautaire.
Modalités de versement	Un 1er versement de 25% intervient au démarrage de l'opération, sur présentation de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC.) Le solde de l'opération intervient au moment de la livraison de l'opération, sur présentation de la Déclaration d'achèvement et de conformité de travaux (DACT).
Obligations du bénéficiaire	- Respect des critères de ressources des futurs locataires. - Le logo de la COMPA doit être affiché sur le panneau de chantier et autres documents de communication, en tant que partenaire financeur. - Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant la décision d'attribution de la subvention. - Le commencement des travaux doit intervenir dans un délai de 18 mois à compter de la notification de la subvention. Le bailleur transmettra la DOC à la COMPA dans ce délai.

- **Modalités de mobilisation de la garantie d'emprunt dans le cadre d'opérations immobilière proposant des logements locatifs aidés**

La mobilisation de la garantie d'emprunt par la COMPA intervient dans le cadre du Pacte Financier et Fiscal de la COMPA et porte la part de la COMPA à 50% pour les projets financés via des prêts PLAI et PLUS, afin de compléter la garantie accordée par les communes.

Bénéficiaires	Organismes d'habitation à loyer modéré tels que définis à l'article L411-2 CCH.
Opérations concernées	- Opérations immobilières proposant des logements PLAI ou PLUS. *NB : tout projet dont la philosophie est en adéquation avec les grands objectifs du PLH (diversification de l'habitat, fluidité du parcours résidentiel, etc.) mais qui ne répondrait aux conditions fixées dans le dispositif défini ci-après pourrait, après une analyse, au cas par cas, faire l'objet d'un accompagnement financier.*
Aide COMPA	Garantie d'emprunt à hauteur de 50% du montant emprunté.
Contenu du dossier de la demande	Le dossier de demande d'une garantie d'emprunt fera l'objet d'une demande écrite transmise au Pôle Aménagement/Service Habitat (amenagement@pays-ancenis.com) en précisant dans l'objet « projet HABITAT / demande garantie d'emprunt » , accompagné *a minima* des pièces suivantes : - Accord de l'organisme prêteur obtenu. - Délibération relative au partage de la garantie d'emprunt émise par la commune qui accueille le projet. - Note descriptive de l'opération (localisation, nombre, typologie, nature du ou des dispositifs mobilisés, calendrier prévisionnel de l'opération faisant en particulier apparaître les grandes phases : dépôt demande d'autorisation d'urbanisme, lancement chantier, achèvement, insertion du projet dans son environnement). *La note devra mettre en perspective le projet proposé avec l'état de la demande de logements en locatif aidé sur la commune et son secteur géographique afin de justifier le besoin sur la commune.* - Plan de situation et de masse de l'opération. - Plan des logements. - Plan prévisionnel de financement de l'opération comprenant le prix de revient prévisionnel distinguant la charge foncière, le bâtiment, le honoraires et une décomposition détaillée du financement (emprunts, subventions, fonds propres…). - Agrément de l'opération accordé par le délégataire des aides à la pierre.
Critères de recevabilité de la demande	- Co-garantie de l'emprunt, à hauteur de 50%, par la commune qui accueille le projet immobilier.
Instruction de la demande	- Analyse de la complétude du dossier par les services. Sous réserve du calendrier des instances communautaires : - Présentation du dossier pour avis en commission aménagement du territoire. - Vote en conseil communautaire

3. LES AIDES FINANCIERES EN FAVEUR DU LOGEMENT PRIVE

3.1. ACCOMPAGNER LES PROJETS D'ACCESSION-AMELIORATION

Ce dispositif vise à optimiser la mobilisation du parc de logements existant dans une triple logique : attractivité et revitalisation des centre-bourgs, sobriété foncière et valorisation du patrimoine, accompagner les ménages dans un projet d'accession à la propriété adapté à leurs besoins et à leurs capacités financières.

L'enjeu de ce dispositif est d'accompagner le ménage dans la fiabilisation de son projet en participant au financement des études de maîtrise d'œuvre ou autres expertises spécifiques. En phase travaux, d'autres aides sont potentiellement mobilisables (Conseil Départemental, ANAH, etc.).

Bénéficiaires	- Les propriétaires occupants répondant aux critères de ressources PLS : https://www.anil.org/aj-plafond-pls-2023/ - Les communes dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration en vue de revendre les logements à des ménages propriétaires occupants répondant aux critères de ressources PLS.
Opérations concernées	- Opérations d'acquisition-amélioration dans l'ancien permettant de remobiliser l'immobilier nécessitant des travaux importants de remise en état de l'existant (travaux lourds, transformation d'usage, etc.). - Dépenses éligibles : honoraires liés au recours à un maître d'œuvre ou frais liés à la réalisation d'études ou d'expertises pour définir et fiabiliser le projet de rénovation. Sont exclus des dépenses éligibles : ravalement de façades, travaux d'embellissement ou d'agrément, extensions, etc.
Financement COMPA	- 50% du montant HT de la prestation. - Plafond de 10 000€ de subvention par opération. Aide COMPA cumulable avec les aides de l'ANAH.
Contenu du dossier de demande de subvention	Le dossier de demande d'aide fera l'objet d'une demande écrite transmise au Pôle Aménagement/Service Habitat (amenagement@pays-ancenis.com) en précisant dans l'objet « projet HABITAT / demande d'aide accession-amélioration », accompagné *a minima* des pièces suivantes : - Acte de propriété du bien concerné par la demande de subvention. - Note descriptive de l'opération (localisation, surface du logement, nombre de pièces, problématiques du logement, intérêt de mobiliser une expertise, calendrier prévisionnel du chantier de rénovation). - Plan de situation de l'opération. - Plan du logement avant travaux. - Plan de financement prévisionnel de l'opération en indiquant les subventions mobilisées le cas échéant (ANAH, etc.). En fonction des spécificités éventuelles de l'opération, des pièces complémentaires pourront être demandées
Critères de recevabilité des demandes de financement	- La présente subvention peut être mobilisée dans l'année qui suit l'acquisition du logement concerné par la demande de subvention.
Dépôt et accord de financement	- Analyse de la complétude du dossier par les services. Sous réserve du calendrier des instances communautaires, dans la limite de l'enveloppe budgétaire dédiée et votée annuellement : - Présentation du dossier pour avis en commission aménagement du territoire. - Vote en bureau communautaire
Modalités de versement	- Versement de la subvention sur présentation des factures acquittées.
Obligations du bénéficiaire	- Le bénéficiaire informera la COMPA des suites données : réalisation ou non des travaux. Dans ce dernier cas, il en indiquera les raisons.

3.2. FINANCEMENT DES PROJETS D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Depuis le 1er janvier 2025, le territoire de la COMPA s'inscrit dans un Pacte Territorial pour une durée de 3 ans. Ce programme opérationnel s'organise autour du guichet unique « La Rénov' en Pays d'Ancenis », consolidant ainsi les actions engagées pour améliorer la performance énergétique des logements tout en agissant sur l'adaptation des logements et en luttant contre l'habitat indigne.

Les aides de la COMPA sont dépendantes de la projection des recettes induites par les dispositifs nationaux. Par conséquent, si ces dispositifs évoluent, le montant ou les conditions des aides peuvent être modifiés.

Règles générales

- Les aides de la COMPA sont conditionnés à l'accord d'une aide ANAH
- Les matériaux et les techniques employés devront tenir compte de l'impact de l'amélioration du logement sur le bien-être et la santé des occupants.
- En cas de changement d'occupation du logement admis au bénéfice de l'aide avant la fin de la durée réglementaire et non autorisé par l'ANAH (le ménage doit habiter le logement en tant que résidence principale pendant 6 ans au moins après la fin des travaux), un reversement de l'aide sera réalisé dans les mêmes conditions que celles prévues par l'ANAH.
- Les aides de la COMPA ne pourront être accordées pour un projet pour lequel le propriétaire a entrepris ou réalisé ses travaux sans accord préalable de l'intercommunalité.
- Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment inscris au répertoire des métiers ou au registre du commerce. La désignation de l'entreprise ou de l'artisan missionné pour la réalisation des travaux relève de la décision du propriétaire.
- Le cumul des aides publiques ne devra pas dépasser le taux de financement maximal autorisé par les dispositifs de l'ANAH, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les travaux devront être terminés dans un délais de 3 ans à compter de l'accord de subvention. Au-delà de cette période, l'aide ne pourra être allouée, sauf cas de force majeure acceptée par l'ANAH et la COMPA.

Modalités d'accompagnement des ménages pour l'amélioration de leur logement

La COMPA finance l'accompagnement pour les ménages souhaitant s'engager dans un programme d'amélioration de l'habitat relatifs aux dispositifs nationaux de l'ANAH. Est entendu par « accompagnement des ménages » le déploiement des missions de Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) (Décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022) et dont la mise en œuvre comprend la mobilisation des programmes :

- **MaPrimeRénov' Loc'Avantages :** l'accompagnement des propriétaires bailleurs, occupants pour la rénovation énergétique de leur logement ;
- **MaPrimeRénov' Copropriété :** l'accompagnement des copropriétaires souhaitant rénover énergétiquement leur copropriété ;
- **Ma Prime Adapt'** : l'accompagnement des ménages dans le cadre des travaux liés à l'accessibilité ou l'adaptation des logements au vieillissement et/ou au handicap ;
- **Ma Prime Logement Décent** : l'accompagnement des ménages dans le cadre des travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé (agrément au titre de l'article L 365-3 du code de la construction et de l'habilitation de l'Anah).

La COMPA financera l'accompagnement des ménages ayant choisi de se faire accompagner par l'opérateur attitré du guichet, pour les thématiques et ménages suivants :

	Ma Prime Rénov'	Ma Prime Adapt'	Ma prime Logement Décent
Propriétaires occupants (PO)	Très Modestes (TM) Modestes (M) Intermédiaires (INT)	TM M	TM M
Propriétaires bailleurs (PB)	Sans condition de ressources Avec conventionnement		Sans condition de ressources Avec conventionnement
Copropriétés	Copropriétés 20 logements ou moins		

En complément, la COMPA participera également à la réalisation des travaux d'amélioration de l'habitat via des subventions directes aux ménages.

Le présent règlement d'aides est conçu pour s'articuler avec les dispositifs nationaux en vigueur, notamment ceux de l'ANAH via MaPrimeRénov'. À ce titre, il s'adaptera automatiquement aux évolutions réglementaires et aux conditions d'éligibilité définies à l'échelle nationale.

- **Modalités d'obtention des aides pour la rénovation énergétique – Utilisation de matériaux biosourcés.**

Bénéficiaires	- Propriétaires occupants, sans conditions de ressources, éligibles à MaPrime Rénov' Parcours accompagné - Propriétaires bailleurs sans conditions de ressources, éligibles à MaPrime Rénov' Parcours accompagné - Propriétaires bailleurs s'engageant à conventionner son/ses logement(s) rénové(s).
Opérations concernées	- Travaux d'amélioration énergétique de logement de 15 ans ou plus, occupés à titre de résidence principale. - La recevabilité des travaux est appréciée au regard de la législation en vigueur à la date du dépôt de dossier.
Financement COMPA	- Une prime de 50 € par m² d'isolant biosourcé posé est versée, dans la limite de 4 000 € par logement, afin de couvrir le coût des matériaux et de la pose.
Critères de recevabilité des demandes de financement	- L'aide de la COMPA est conditionnée à l'accord d'une aide ANAH - L'aide ne pourra être accordée si le propriétaire a entrepris ou commencé ses travaux sans accord préalable express de la COMPA.
Obligations du bénéficiaire	- Réalisation obligatoire des travaux par un professionnel RGE (reconnu garant de l'environnement) - Accord de la subvention ANAH pour rénovation énergétique - Utilisation de matériaux biosourcés : matériaux issus du vivant, d'origine animale (exemple : laine de mouton, …) ou végétale (exemple : bois, chanvre, paille, ouate de cellulose, liège, avec factures à l'appui. - A l'issue des travaux, respect de la règlementation ANAH. - La demande de versement de l'aide COMPA doit intervenir après réalisation des travaux et attestation du prestataire mandaté par la COMPA, dans la limite de 3 ans à compter de la décision d'attribution.

- **Modalités d'obtention des aides pour la rénovation énergétique – conventionnement du logement pour les propriétaires bailleurs**

Bénéficiaires	- Propriétaires bailleurs s'engageant à conventionner son/ses logement(s) rénové(s).
Opérations concernées	- Travaux d'amélioration énergétique de logement de 15 ans ou plus - La recevabilité des travaux est appréciée au regard de la législation en vigueur à la date du dépôt de dossier.
Financement COMPA	- Aide aux travaux de 2 000 €
Critères de recevabilité des demandes de financement	- L'aide de la COMPA est subordonnée à l'obtention de l'aide de l'ANAH, dont les dispositions réglementaires sont applicables *a minima*. - L'aide ne pourra être accordée si le propriétaire a entrepris ou commencé ses travaux sans accord préalable express de la COMPA.
Obligations du bénéficiaire	- A l'issue des travaux, respect de la règlementation ANAH. - La demande de versement de l'aide COMPA doit intervenir après réalisation des travaux et attestation du prestataire mandaté par la COMPA, dans la limite de 3 ans à compter de la décision d'attribution.

- **Modalités d'obtention des aides pour l'adaptation du logement**

Bénéficiaires	- Propriétaires occupants modestes et très modestes bénéficiant de subventions de l'ANAH au titre du dispositif MaPrime Adapt', sous conditions de ressources au regard de la législation en vigueur à la date du dépôt du dossier.
Opérations concernées	- Travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie, en raison de l'âge ou d'une situation de handicap. - La recevabilité des travaux est appréciée au regard de la législation en vigueur à la date du dépôt de dossier.
Financement COMPA	- Aide aux travaux de 500 €
Critères de recevabilité des demandes de financement	- L'aide de la COMPA est conditionnée à l'accord d'une aide ANAH - L'aide ne pourra être accordée si le propriétaire a entrepris ou commencé ses travaux sans accord préalable express de la COMPA.
Obligations du bénéficiaire	- A l'issue des travaux, respect de la règlementation ANAH. - La demande de versement de l'aide COMPA doit intervenir après réalisation des travaux et attestation du prestataire mandaté par la COMPA, dans la limite de 3 ans à compter de la décision d'attribution.

- **Modalités d'obtention de l'aide à la rénovation de logements indignes**

Bénéficiaires	- Propriétaires occupants modestes et très modestes bénéficiant de subventions de l'ANAH au titre du dispositif MaPrime Logement Décent, sous conditions de ressources au regard de la législation en vigueur à la date du dépôt du dossier. - Propriétaires bailleurs s'engageant à conventionner son/ses logement(s) rénové(s).
Opérations concernées	- Travaux permettant le traitement d'un risque avéré pour la santé ou sécurité (péril, insalubrité, sécurité, risque d'exposition au plomb) ou d'un logement dégradé (existence d'une situation de dégradation importante, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié). - La recevabilité des travaux est appréciée au regard de la législation en vigueur à la date du dépôt de dossier.
Financement COMPA	- Aide aux travaux de 4 000€ ou 5 000€ si couplé avec des travaux de rénovation énergétique

Critères de recevabilité des demandes de financement	- L'aide de la COMPA est conditionnée à l'accord d'une aide ANAH - L'aide ne pourra être accordée si le propriétaire a entrepris ou commencé ses travaux sans accord préalable express de la COMPA.
Obligations du bénéficiaire	- A l'issue des travaux, respect de la règlementation ANAH. - La demande de versement de l'aide COMPA doit intervenir après réalisation des travaux et attestation du prestataire mandaté par la COMPA, dans la limite de 3 ans à compter de la décision d'attribution.

4. LES AIDES A L'EMERGENCE DE PROJETS D'HABITAT INNOVANT

4.1. APPEL A PROJETS : PROMOUVOIR LES NOUVEAUX MODES D'HABITER

L'objectif de ce dispositif est d'encourager l'innovation et l'expérimentation comme leviers d'une meilleure réponse à la diversité des besoins, pour des solutions sur mesure, à petite échelle, qui peuvent avoir valeur de démonstration (donner à voir, à faire) et éventuellement être démultipliées.

Il s'agit d'accompagner l'émergence de produits logements alternatifs à l'offre classique sous l'angle des modes d'habiter.

Bénéficiaires	- Bailleurs sociaux. - Associations privées, groupes d'habitants structurés autour d'un projet commun d'habitat innovant. - Opérateurs : promoteurs, constructeurs, aménageurs, SEM. - Communes.
Opérations concernées	- Toute opération d'habitat innovante qui vise à favoriser les nouveaux modes d'habiter. L'expression « nouveaux modes d'habiter » doit être appréhendée de manière large. Elle vise toute offre qui s'adapte à la diversité des besoins des habitants en matière d'habitat : habitat partagé, participatif, inclusif, temporaire, intergénérationnel, modulable, etc. - L'opération s'implante en centre-bourg d'une commune, au sein de la trame déjà bâtie. Sont exclus : les espaces agglomérés des hameaux et villages. - Toutefois, à défaut d'espaces mutables disponibles dans la trame déjà bâtie, sous réserve d'en justifier, l'opération peut s'implanter en continuité immédiate de cette trame bâtie.
Aide de la COMPA	- Un montant forfaitaire de 20 000 € sera versé au projet lauréat de l'appel à projets (ce montant pourra aller jusqu'à 40 000 €, en fonction de la nature du projet). Le montant définitif sera ajusté en phase d'achèvement au moment de la transmission du plan de financement définitif. - Cette subvention peut être cumulée avec d'autres aides de la COMPA sous réserve d'un reste à charge du porteur de l'opération d'au moins 20% du montant TTC de l'opération. - Dépenses éligibles : o Acquisitions foncières ; o Honoraires d'Assistance à maîtrise d'ouvrage ou de maîtrise d'œuvre ; o Ingénierie d'études nécessaire à la définition / réalisation du projet.
Contenu du dossier de candidature	- Note descriptive de l'opération (localisation, nombre, typologie, calendrier prévisionnel de l'opération faisant en particulier apparaître les grandes phases : dépôt demande d'autorisation d'urbanisme, lancement chantier, achèvement, insertion du projet dans son environnement). La note devra également : o Mettre en perspective le projet avec les besoins locaux ; o Démontrer le caractère innovant, expérimental de l'opération et traiter la question de la transposabilité ; o Répondre à l'ensemble des critères d'analyse détaillés ci-avant. - Tout autre document utile à la compréhension du projet : plans, visuels, études, etc. - Plan prévisionnel de financement de l'opération comprenant le prix de revient prévisionnel distinguant la charge foncière, le bâtiment, les honoraires et une décomposition détaillée du financement (emprunts, subventions, fonds propres, etc.). - Documents d'identification / Statuts de la structure porteuse et document autorisant le représentant de l'organisme à candidater dans le cadre de l'appel à projets et solliciter une subvention si le projet est lauréat.

	En fonction des spécificités éventuelles de l'opération, des pièces complémentaires pourront être demandées.
Critères de d'analyse des projets candidats	L'analyse effectuée par le service Habitat de la COMPA s'appuiera sur une grille considérant pour chaque projet : - Sa réponse à des besoins identifiés localement. Le candidat doit argumenter le / les besoin(s) auxquels il répond. A cet égard, le candidat précise le/ les publics visés, le nombre de personnes / familles accueillies, le nombre de logements créés, leur typologie, etc. - Son caractère innovant ou expérimental. Il peut s'agir du type d'habitat (modulable, évolutif, etc.), du caractère participatif, citoyen du projet, du montage de l'opération, etc. - Son caractère transposable à un autre territoire. - Son inscription dans une optique de sobriété foncière par sa localisation, sa densité, plus globalement, de sobriété dans l'usage des ressources (énergie, eau, …) ; - Son insertion dans son environnement : notamment, connexion de l'opération aux autres espaces d'habitat, au centre bourg, accessibilité par des cheminements doux, proximité avec les équipements et services, … - Le fait qu'il favorise la mixité des habitants. Aussi, une opération dédiée exclusivement à un seul public doit être particulièrement argumentée. - Sa qualité urbaine : végétalisation, espaces de partage, etc. La qualité des aménagements des espaces privatifs et communs constitue un aspect à intégrer de manière approfondie. - Sa performance environnementale de l'opération : limitation de l'empreinte environnementale à toutes les phases et de l'habitat réalisé. - Respect de la réglementation en vigueur notamment compatibilité avec le SCOT et le PLH
Déroulement de l'appel à projets	- Phase de candidature Dossier complet à déposer par mail auprès du service habitat de la COMPA (amenagement@pays-ancenis.com) en précisant dans l'objet « appel à projets habitat innovant ». - Phase de sélection du projet lauréat Analyse des dossiers par le service habitat de la COMPA et pré-sélection des dossiers. Audition des candidats présélectionnés par un jury composé d'élus et de techniciens de la COMPA, d'acteurs de l'habitat. A l'issue des auditions, le jury classe les candidats et désigne le projet lauréat pour l'année considérée.
Financement COMPA	Sur la base des factures acquittées.
Obligations du lauréat	- Association de la COMPA et de la commune tout au long de la mise en œuvre du projet. - Même si le projet a fait l'objet d'évolutions en phase opérationnelle, il doit répondre aux critères définis pour l'analyse et la sélection des projets lors de la phase appels à projets.