



CapAtlantique
LA BAULE-GUÉRANDE AGGLO

AIDE A LA RENOVATION OU AU REMPLACEMENT DES TOITS DE CHAUME

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES

Préambule

Afin de pérenniser un patrimoine local aux attraits touristiques, CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo a souhaité mettre en place une politique d'aides financières aux propriétaires de chaumières situées dans le Parc naturel Régional de Brière (PnrB). Cette politique d'aides financières vise à soutenir les propriétaires dans leurs travaux de rénovation ou de réparation de la couverture en chaume dont la prescription est rendue obligatoire par le règlement d'urbanisme de la commune.

Le présent règlement précise les modalités de ce dispositif.

Article 1 – Eligibilité du demandeur

Sont éligibles à ce dispositif :

- Les propriétaires de chaumières situées dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Brière, sur le territoire géographique de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, soumis à une obligation règlementaire de conservation de ce matériau en toiture dont :
 - Les propriétaires de chaumières à titre d'habitation ou d'annexe. Sont donc exclues les chaumières abritant une activité professionnelle, et notamment l'hébergement de tourisme ;
 - Les propriétaires occupants ;
 - Les propriétaires de résidences secondaires, sous réserve qu'ils respectent les conditions de ressources « modeste » et « très modeste » définies par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ;
 - Les propriétaires bailleurs sous réserve qu'ils conventionnent leur logement dans les conditions prévues par l'Anah ;
 - Les titulaires d'un droit réel immobilier conférant l'usage du logement faisant l'objet des travaux. En cas de démembrement de propriété, le droit d'usage du logement est détenu par l'usufruitier, et non par le nu-propiétaire. Ainsi, un usufruitier est éligible, alors qu'un nu-propiétaire n'est pas éligible ;

Il est précisé que, dans le cas d'une personne morale, l'éligibilité sera appréciée de la manière suivante suivant les mêmes modalités que celles prévues par l'Agence nationale de l'habitat :

- Pour une demande de subvention « propriétaire occupant » portée par une SCI uniquement : les coefficients de modulation décrits ci-dessous seront appréciés de façon à ce que chacun des membres de la SCI respecte les plafonds de ressources pour être éligible. Les

avis d'imposition de chaque associé ou ménage doivent être de la même année. A noter que tous les associés doivent être des personnes physiques : s'il y a également une personne morale, cela rend inéligible la demande.

- Pour les propriétaires bailleurs, toutes les personnes morales, qu'elles soient civiles ou commerciales pourront déposer une demande à condition que le bien immobilier soit affecté à un usage locatif d'habitation à titre de résidence principale, que leur objet social mentionne expressément parmi ses activités la gestion immobilière et que leur durée de vie prévisionnelle est au moins aussi longue que les engagements prévus dans le cadre du conventionnement.

Article 2 – Eligibilité des locaux

Le dispositif soutient les situations suivantes :

- Une chaumière située dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Brière, dans un secteur d'urbanisme rendant l'emploi du chaume obligatoire ;
- Une toiture en chaume de moins de 35 ans, prématurément dégradée. La chaumière ne devra plus être sous garantie décennale.
- Une toiture en chaume de plus de 35 ans pour l'aide patrimoniale "réfection" .

Article 3 – Conditions préalables à l'octroi d'une aide

La dégradation prématurée devra être confirmée par un diagnostic, dont la réalisation est régie par le Parc naturel régional de Brière (PnrB). L'éligibilité à ce diagnostic sera vérifiée en amont de la démarche d'accompagnement par le service instructeur de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, lors du primo-contact avec le propriétaire demandeur lors duquel les critères d'éligibilité au diagnostic seront étudiés (validation du périmètre, de la fonction d'habitation ou d'annexe et de l'âge de la toiture). Seules les couvertures de moins de 35 ans pourront faire l'objet d'un diagnostic.

En cas de besoin et d'éligibilité au diagnostic, le propriétaire sera recontacté par le(la) chargé(e) d'opération de diagnostics employé(e) par le PnrB pour la programmation de ce dernier.

La prestation de diagnostic est intégralement financée par CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo.

Article 4 – Calcul des aides aux travaux :

Situation aidée	Eligibilité	Principe de calcul	Plafonnement	Modulation	Travaux éligibles
<p>Aide à la dégradation prématurée</p> <p>«Réfection complète»</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Chaumière dont la couverture est <35 ans et n'est plus sous garantie décennale • Dégradation prématurée confirmée par le diagnostic • Rénovation d'une couverture chaume • Habitation et/ou annexe • En secteur chaume obligatoire • Disposer d'une autorisation préalable de travaux de la commune le cas échéant • Propriétaire occupant en résidence principale • Les propriétaires bailleurs sous réserve qu'ils conventionnent leur logement dans les conditions prévues par l'Anah • Propriétaire de résidence secondaire sous plafonds de revenus 	<ul style="list-style-type: none"> • Compenser le surcoût du chaume au regard du coût de l'ardoise et de sa durée de vie écourtée par rapport à la durée de vie normale de 35 ans • Taux de subvention appliqué : 50% <p>Calcul : [(coût unitaire chaume x surface de toiture traitée (m²) x (35-N/35) x 50%]</p> <p>115€ HT/m² pour l'ardoise* 225€ HT/m² pour le chaume*</p>	<p>Surface de toiture max 200 m²/bâti</p> <p>Taux maximum d'aides cumulées de 80%</p>	<p>L'aide est modulée selon plusieurs facteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nature du bâti - la nature de l'occupation - des critères sociaux de revenus <p>Cf. tableau des facteurs de modulation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de dépose, d'évacuation des déchets, de lattage, de fourniture et pose d'une couverture de chaume neuf (vérification de la concordance entre les conclusions du diagnostic et la description des travaux du devis par le service instructeur) • Les travaux d'entretien de type « démoussage » ne sont pas éligibles • Travaux réalisés par un couvreur professionnel chaumier signant l'engagement qualité annexé au présent règlement
<p>Aide à la dégradation prématurée</p> <p>« Repiquage / remaniage »</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Chaumière dont la couverture est < 35 ans et n'est plus sous garantie décennale • Dégradation prématurée confirmée par le diagnostic • Rénovation d'une couverture chaume • Habitation et/ou annexe • En secteur chaume obligatoire • Disposer d'une autorisation préalable de travaux de la commune le cas échéant • Propriétaire occupant en résidence principale • Les propriétaires bailleurs sous réserve qu'ils conventionnent leur logement dans les conditions prévues par l'Anah • Propriétaire de résidence secondaire sous plafonds de revenus 	<ul style="list-style-type: none"> • Compenser le surcoût du chaume au regard du coût de l'ardoise et de sa durée de vie écourtée par rapport à la durée de vie normale de 35 ans • Taux de subvention appliqué : 50% • Un coefficient de 0,5 est appliqué au calcul de l'aide <p>Calcul : [(coût unitaire chaume X surface de toiture traitée (m²) x (35-N/35) x 50%] X 0,5</p> <p>115€ HT/m² pour l'ardoise* 225€ HT/m² pour le chaume*</p>	<p>Surface de toiture max 200 m²/bâti</p> <p>Taux maximum d'aides cumulées de 80%</p>	<p>L'aide est modulée selon des facteurs de modulation:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nature du bâti - la nature de l'occupation - des critères sociaux de revenus <p>Cf. tableau des facteurs de modulation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de dépose, d'évacuation des déchets, de lattage, de fourniture et pose d'une couverture de chaume neuf (vérification de la concordance entre les conclusions du diagnostic et la description des travaux du devis par le service instructeur) • Les travaux d'entretien de type « démoussage » ne sont pas éligibles • Travaux réalisés par un couvreur professionnel chaumier signant l'engagement qualité annexé au présent règlement

<p>Aide patrimoniale « réfection »</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Chaumière dont la couverture est âgée de plus de 35 ans (cycle d'usure normal) • Pour une réfection totale ou partielle en chaume • Habitation et/ou annexe • Le cas échéant, disposer d'une autorisation de déclaration préalable de travaux • En secteur chaume obligatoire • Propriétaire occupant en résidence principale • Propriétaire de résidence secondaire sous plafonds de revenus • Les propriétaires bailleurs sous réserve qu'ils conventionnent leur logement dans les conditions prévues par l'Anah 	<p>Principe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • compenser le surcoût du chaume par rapport à une construction traditionnelle (ardoise). <p>115€ HT/m2 pour l'ardoise* 225€ HT/m2 pour le chaume*</p> <p>Calcul : [(coût unitaire chaume- coût unitaire ardoise)] x surface toiture traitée (m²) x taux variable en fonction des plafonds de revenus définis par l'Anah]</p> <table border="1" data-bbox="891 582 1346 959"> <tr> <td>Propriétaire sous plafonds de ressources "supérieur" + Propriétaire de résidence secondaire sous plafonds de revenus « modeste » et « très modeste » de l'Anah</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Propriétaire "intermédiaire"</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Propriétaire "modeste" + Propriétaire bailleur qui conventionne</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Propriétaire "très modeste"</td> <td>25%</td> </tr> </table>	Propriétaire sous plafonds de ressources "supérieur" + Propriétaire de résidence secondaire sous plafonds de revenus « modeste » et « très modeste » de l'Anah	10%	Propriétaire "intermédiaire"	15%	Propriétaire "modeste" + Propriétaire bailleur qui conventionne	20%	Propriétaire "très modeste"	25%	<p>Surface de toiture max 200 m2/bâti</p>	<p>L'aide est modulée selon plusieurs facteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nature du bâti - la nature de l'occupation - des critères sociaux de revenus <p>Cf. tableau des facteurs de modulation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de dépose, d'évacuation des déchets, de lattage, de fourniture et pose d'une couverture en intégralité de chaume neuf • Travaux réalisés par un couvreur professionnel chaumier signant l'engagement qualité annexé au présent règlement
Propriétaire sous plafonds de ressources "supérieur" + Propriétaire de résidence secondaire sous plafonds de revenus « modeste » et « très modeste » de l'Anah	10%												
Propriétaire "intermédiaire"	15%												
Propriétaire "modeste" + Propriétaire bailleur qui conventionne	20%												
Propriétaire "très modeste"	25%												

*Coût unitaire moyen observé au moment de l'approbation du règlement

FACTEURS DE MODULATION DES AIDES	
Résidence principale	1
Propriétaire Occupant très modeste (*)	1,5
Propriétaire Occupant modeste	1,25
Propriétaire Bailleur conventionnant leur logement	1,25
Résidence secondaire uniquement pour les propriétaires aux revenus modestes et très modestes (*)	0,5
Annexes et autres dépendances	0,5

(*) Conditions de revenus définies par l'Agence Nationale de l'Habitat

Article 5 - Cumul avec les autres aides publiques à l'amélioration de l'habitat

Les aides « chaume » sont cumulables avec les autres aides d'amélioration de l'habitat (aides Anah, Région, Département ou toutes autres aides délivrées par CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo), sous réserve que le propriétaire demandeur entre dans les conditions d'éligibilité des autres dispositifs, et conformément aux règles de plafonnement et d'écrêtement générales des aides publiques.

Sur la période du dispositif chaume 2022-2026, le propriétaire ne peut bénéficier de l'aide « chaume » qu'une seule fois du dispositif pour le même pan / versant de toiture.

L'éligibilité du demandeur au dispositif est appréciée par le service instructeur de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo.

Un formulaire dédié sera transmis au demandeur et devra être retourné audit service accompagné : de la dernière facture et/ou rapport d'un couvreur chaumier permettant de déterminer l'âge de la toiture et de photos du bâtiment concerné ainsi que des abords.

Une fois l'éligibilité attestée, les propriétaires souhaitant bénéficier d'une aide financière « chaume » de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo devront présenter au service instructeur de CapAtlantique La Baule Guérande Agglo, un dossier comprenant :

- Le formulaire de demande de subvention avec les engagements du propriétaire
- L'avis d'imposition N-1
- Pour la sollicitation de la part d'aide à la dégradation prématurée :
 - la preuve que la toiture est âgée de moins de 35 ans
 - Le rapport de diagnostic réalisé par le(la) le(la) chargé(e) d'opération de diagnostics employé(e) par le PnrB confirmant la dégradation prématurée
- Pour la sollicitation d'une aide à la réfection d'une toiture de plus de 35 ans : la preuve que la toiture est âgée de plus de 35 ans
- Un plan ou schéma de l'aménagement intérieur de l'habitation ou bâtiment concerné avec les côtes du bâtiment et de la toiture
- Au moins un devis délivré par des professionnels pour la réalisation des travaux préconisés intégrant :
 - o Un descriptif détaillé des travaux engagés en précisant bien les surfaces de toiture concernées par les différentes natures d'intervention – les engagements de mise en œuvre d'un chaume de qualité seront pris à travers la signature de la charte d'engagement qualité signée par le chaumier jointe au dossier

- L'attestation d'engagement du respect de la charte qualité par le professionnel
 - La mention d'une visite d'inspection réalisée par le chaumier dans la troisième année suivant la pose visant à surveiller l'évolution de la toiture ou parties de la toiture. Cette visite d'inspection devra faire l'objet d'un compte-rendu de visite signé du chaumier (annexe 4 de la charte d'engagement qualité)
 - Le label RGE (uniquement en cas de demande d'aide aux économies d'énergie relevant de l'ANAH)
- Un relevé d'identité bancaire (RIB)
 - Le cas échéant, l'autorisation d'urbanisme délivrée par la commune.

Article 7 – Versement de la subvention

Le versement de l'aide sera effectif selon les conditions chronologiques suivantes :

- Après accord écrit d'attribution de la subvention sur présentation d'un dossier de demande d'aide complet. Aussi, une aide ne pourra pas être accordée a posteriori de la réalisation des travaux.
- Après un contrôle par le service instructeur de la conformité des travaux menés par rapport au projet de travaux actés au dossier et financés par le dispositif (sur la base du devis). A ce titre, il sera demandé au propriétaire de fournir des photos des travaux réalisés. En cas de doute, le(la) chargé(e) d'opération de diagnostics du PnrB pourra, au cas par cas, être mobilisé(e) pour un contrôle visuel sur site.
- Après instruction de(s) la facture acquittée(s) par le service instructeur. La facture devra s'accompagner du bordereau de traçabilité du roseau signé du chaumier (annexe 4 de la charte d'engagement qualité).

Le versement de l'aide est effectué par CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo sur le compte bancaire du demandeur (suivant RIB transmis au moment du dépôt du dossier de demande), dans la limite des crédits alloués aux crédits de paiement dans le budget annuel de la collectivité.

Article 8 – Dispositions particulières

Le présent règlement est valable pour les dossiers déposés entre le 11/04/2024 et le 31/12/2026.

Après notification de l'aide, les travaux prévus devront être effectués dans un délai de 2 ans maximum. En cas de difficultés particulières rencontrées par le propriétaire pour la réalisation des travaux, celles-ci devront être notifiées au service Equilibre de l'Habitat, Santé et Cohésion sociale qui jugera de l'opportunité de prolonger ce délai d'un an.

Pour des dossiers relevant de considérations particulières et pour lesquels le présent règlement n'apporte pas toutes les conditions d'une décision partagée par l'ensemble des parties, un arbitrage du Vice-Président en charge à l'Habitat et à l'accueil des gens du voyage sera demandé. Ce dernier pourra également solliciter les autres Vice-Présidents de CapAtlantique La-Baule Guérande Agglo pour décision. Cette décision sera prise dans le respect du principe d'égalité de traitement des usagers.