



PLANÈTE MANCHE RÉNOVATION

VOLET TRANSFORMATION D'USAGE



RÈGLEMENT RELATIF À L'AIDE DU DÉPARTEMENT DE LA MANCHE EN VUE DE RÉALISER DES TRAVAUX DE CHANGEMENT D'USAGE DE BÂTIMENTS EN HABITATION

PRÉAMBULE :

L'assemblée départementale a validé le 7 avril 2022 les grandes orientations de son projet de mandature 2022-2028 qui posent un cadre et une vision partagée de l'action départementale. L'enjeu est de répondre aux défis des décennies prochaines. L'habitat est une politique transversale au cœur du projet de mandature : l'ambition du Département est de faire de l'habitat un levier pour l'attractivité résidentielle, la cohésion sociale et plus globalement, la transition écologique de nos territoires.

Dans le contexte de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols à l'horizon 2050, le Plan Départemental de l'Habitat encourage notamment à requalifier les espaces délaissés et à densifier les espaces en valorisant le maillage des centres-villes et bourgs pour une meilleure maîtrise de l'action foncière.

De plus, quels que soient les standards de reconstruction, l'impact environnemental d'une réhabilitation sera toujours moindre qu'une construction, que ce soit en termes d'utilisation de matériaux ou de séquestration de CO₂ par le sol (du fait de la non-artificialisation).

Ainsi, la reconquête des bâtiments en « friche » constitue un levier d'action prépondérant pour répondre au triple enjeu de : créer des logements pour les manchois, se montrer plus sobre en matière de foncier et réduire les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments.

Dans ce cadre, et en complément des aides existantes en matière de rénovation, le Département a approuvé en assemblée le lundi 26 juin 2023 un nouveau dispositif d'aide à la transformation d'usage de bâtiments (anciens commerces, locaux techniques...) en habitation.

Ces réhabilitations sont complexes, longues et onéreuses. L'aide du Département vient donc faire levier pour permettre le passage à l'acte des porteurs de projet privés.

1 DÉFINITION DE L'AIDE :

Les projets visés concernent la transformation d'usage de bâtiments en habitations individuelles ou collectives privées dans un souci de performance énergétique et de respect de la qualité architecturale.

L'aide concerne les bâtis de plus de 15 ans situés sur le territoire de la Manche.

Les travaux concernant une construction neuve, une extension ou une déconstruction-reconstruction ne sont pas éligibles.

2 BÉNÉFICIAIRES :

L'aide départementale s'adresse aux particuliers (personnes physiques) :

- propriétaires occupants en vue de la réhabilitation d'un bâtiment en maison individuelle, utilisée en résidence principale, sans condition de ressources ;
- propriétaires bailleurs pour la réhabilitation de bâtiments en maison individuelle ou en plusieurs logements (petit collectif). Dans une logique de mise sur le marché de locations accessibles, un conventionnement « sans travaux » avec l'ANAH est obligatoire, avec encadrement de loyer pendant six ans pour l'ensemble des logements.

Les SCI dites « familiales » (lien de parenté ou d'alliance) sont également éligibles.

Une seule aide financière par bâtiment et par propriétaire est accordée. Un propriétaire pourra néanmoins déposer une nouvelle demande d'aide cinq ans après avoir bénéficié d'une aide sur un autre bien que celui ayant déjà bénéficié d'une aide dans le cadre du dispositif (la date de notification faisant foi).



PLANÈTE MANCHE RÉNOVATION

VOLET TRANSFORMATION D'USAGE



3 PÉRIMÈTRE DE L'AIDE

Toutes les typologies de bâti sont éligibles : bâtiment tertiaire, bureaux, commerce, friche artisanale, garage, atelier, école, bâtiment agricole, grange... L'aide s'applique à tout le territoire de la Manche, toutes zones confondues sous réserve d'obtention d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. Les linéaires commerciaux protégés au titre du code de l'urbanisme seront exclus du dispositif. Les projets en zone N seront acceptés avec avis conforme sur le permis de construire en Commission de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ; de même pour les zones A, avec avis conforme sur le permis de construire en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

4 CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

La maîtrise d'œuvre est essentielle pour encadrer ce type de réhabilitation lourde à fort enjeu patrimonial (amélioration de la qualité architecturale, respect du bâti avec redéfinition des façades, réemploi des matériaux...).

L'éligibilité de l'aide départementale est donc conditionnée à l'accompagnement du projet par un maître d'œuvre ou un architecte DPLG ou HMONP (habilité à l'exercice de la maîtrise d'œuvre en son nom propre) dans le cadre d'un contrat avec suivi des travaux.

Pour les projets de rénovation de logements collectifs des propriétaires bailleurs, la demande d'aide devra porter sur l'intégralité de l'immeuble à rénover et ne pourra pas concerner qu'un seul appartement.

Tous les travaux doivent être réalisés par des professionnels (fourniture et pose). De plus, les travaux de mise en performance énergétique devront être réalisés par des professionnels certifiés « Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) » pour être pris en compte.

5 TRAVAUX AIDÉS

Les projets doivent notamment mettre en œuvre des travaux de lutte contre les déperditions thermiques de l'enveloppe (isolation des murs, toitures, planchers bas, menuiseries extérieures), d'installation de systèmes de chauffage, de ventilation et/ou de production d'eau chaude sanitaire performants dont l'installation d'équipements utilisant une source d'énergie renouvelable (bois, géothermie, solaire...) et les travaux induits.

Certains travaux à vocation d'amélioration architecturale ou de pérennisation du bâti sont également éligibles :

- Enduits de finition extérieure, piquetage et rejointoiement des joints à la chaux naturelle sur les façades extérieures ;
- Travaux de couverture.

6 MONTANT DE L'AIDE FINANCIÈRE

Les dépenses éligibles correspondent aux dépenses TTC liées aux travaux d'amélioration énergétique ou d'amélioration architecturale et aux frais de maîtrise d'œuvre.

Montant de l'aide :

- Maîtrise d'œuvre : aide de 50 % du coût lié à la conception et au suivi des travaux avec un plafond de 2 500 €.
- Travaux : aide de 25 % des dépenses éligibles avec un plafond fixé à 10 000 € par projet.

L'aide maximale par dossier est donc de 12 500 €.



PLANÈTE MANCHE RÉNOVATION

VOLET TRANSFORMATION D'USAGE



7 CONDITIONS PARTICULIÈRES D'OBTENTION DES AIDES

Poste de travaux	Spécifications techniques à respecter et à faire figurer dans les devis
Isolation des murs par l'intérieur	Pour l'isolation des murs en pierre, masse, torchis et ossature bois, un <u>frein-vapeur est obligatoire</u> . Attention : Si un projet ne respecte pas cette recommandation, le projet n'est plus éligible au dispositif.
Isolation des murs par l'extérieur	Les ponts thermiques des éveils de fenêtres, de portes et de dalles doivent être traités. Sur du bâti ancien en pierre, masse, torchis : les matériaux composants l'ITE devront présenter les <u>caractéristiques de perméabilité et/ou de capillarité respectant l'équilibre hygrothermique des murs</u> ; c'est-à-dire matériaux d'isolation perméables (laines...) et finition avec enduit capillaire (chaux naturelle ou terre) ou bardage (bois naturel, composite, ardoise, cuivre, zinc, lauze). Pour les autres typologies de bâti, les finitions extérieures éligibles sont : les bardages (<u>bois naturel, composite, ardoise, cuivre, zinc, lauze</u>) ou les <u>enduits peints</u> . Si un projet ne respecte pas ces recommandations, le <u>projet sera inéligible à la subvention</u> .
Correcteurs thermiques avec enduit de finition	L'épaisseur d'isolant doit être > 3 cm. L'enduit de finition doit être à la chaux naturelle ou terre exclusivement.
Enduit de façade extérieure	Pour du bâti ancien (pierre, masse, torchis), les matériaux utilisés doivent être de la <u>chaux naturelle ou terre exclusivement</u> . Pour les autres typologies de bâti, les <u>enduits doivent être minéraux</u> .
Rejointement des joints extérieurs de façades en pierre	Les joints doivent être réalisés à la chaux naturelle ou terre exclusivement.
Couverture avec sous-toiture	Les matériaux aidés sont les <u>ardoises naturelles, tuiles terre-cuite, lauze, chaume, zinc, cuivre exclusivement</u> .

8 COMPATIBILITÉ AVEC LES AUTRES DISPOSITIFS EXISTANTS

L'aide départementale est cumulable avec les dispositifs financiers existants en matière de changement d'usage mis en place par la Région Normandie.
Elle n'est en revanche pas cumulable avec les aides de l'ANAH.

9 MODALITÉS ADMINISTRATIVES

Le dossier de demande d'aide doit comporter :

- Le formulaire de demande d'aide signé ;
- Le devis de maîtrise d'œuvre ou d'architecte incluant la conception et le suivi des travaux ;
- Les devis non signés des travaux prévus et détaillant chaque poste de travaux concernés par l'aide ;
- Les certificats RGE des entreprises pour les travaux de mise en performance énergétique ;
- Un RIB ;
- La déclaration préalable de travaux ou le permis de construire avec photos des façades, élément graphique, projection, plans ou tout document permettant d'apprécier le projet de travaux ;
- Pour les SCI dites « familiales », copie des statuts ;
- Pour les bailleurs : convention « sans travaux » avec l'ANAH encadrant les loyers pendant six ans pour l'ensemble des logements.

Le dossier doit être transmis par courrier à l'adresse suivante :

Département de la Manche
Direction des nouvelles ruralités
50050 SAINT-LÔ cedex

À défaut de réception d'un dossier complet, le porteur sera tenu de répondre à toute demande de précisions ou compléments. Tout dossier incomplet sera jugé inéligible.



PLANÈTE MANCHE RÉNOVATION

VOLET TRANSFORMATION D'USAGE



10 VOTE DE L'AIDE FINANCIÈRE

Après instruction du dossier et lorsque celui-ci est réputé complet, un accusé de réception est envoyé au porteur de projet qui l'autorise à signer les devis, sans préjuger en aucune manière des suites qui seront réservées par les instances délibérantes du Département.

Après vote et délibération de la commission permanente du Département, le bénéficiaire reçoit une notification de la décision du montant de l'aide qui lui est accordée.

11 DEMANDES DE PAIEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

La subvention est versée sur présentation des justificatifs attendus, à savoir : les copies des factures acquittées correspondant aux travaux prévus lors du dépôt.

Il est possible de demander le versement d'un acompte calculé sur la base des factures présentées et des travaux réalisés. Un seul acompte compris entre 50 et 80 % de la subvention sera accordé par dossier. Le solde est ensuite versé à la fin des travaux sur présentation des factures finales.

La réalisation des travaux devra intervenir dans un délai de quatre ans à compter de la date de notification de la subvention. La décision d'aide sera rendue caduque par défaut d'achèvement de l'opération passé ce délai.

12 CONTRÔLES - SANCTIONS

Les services du Département peuvent procéder au contrôle des déclarations faites par les bénéficiaires et des travaux réalisés.

En cas de fausses déclarations, d'utilisation de documents falsifiés ou altérés, le Président du Département se réserve le droit de demander le reversement de tout ou partie de l'aide versée.

13 COMMUNICATION

Les bénéficiaires s'engagent à apporter leur concours aux démarches de communication mises en place par le Département dans le cadre du dispositif.

Pour toute question relative au dispositif et la constitution
du dossier Planète Manche rénovation :

Direction des nouvelles ruralités

Département de la Manche

50050 SAINT-LÔ CEDEX

Tél. 02 33 05 94 97 - planete.manche@manche.fr