

ECORENOVE – CARENE – LOCARENE

(aide à la création du
logement locatif
conventionné dans le
parc privé ancien)



Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire - CARENE

Anne HEOUARI

Direction Habitat et Logement
4 avenue du Commandant l'Herminier – BP 305
44 605 SAINT-NAZAIRE Cedex

Tel : 02 51 76 10 00

amelioration-habitat@agglo-carene.fr

OBJECTIFS ET DESCRIPTIF DE L'ACTION

La CARENE a adopté le 15 décembre 2015, et modifié en bureau communautaire du 05 juillet 2022, un dispositif d'aide aux propriétaires bailleurs conventionnant leur logement. Ce dispositif prévoit notamment :

Pour le conventionnement avec travaux, en complément des aides de l'ANAH :

- Une assistance gratuite pour l'étude de faisabilité de l'opération et le montage du dossier LOCARENE,
- La réalisation du diagnostic thermique avant travaux,
- Une subvention fonction de la durée et du niveau de conventionnement (10 à 30% d'un plafond de travaux de 40 000 € HT)

Pour le conventionnement sans travaux :

1/ Si des travaux de rénovation énergétique sont nécessaires* et que le logement ne fait pas l'objet d'une demande de subvention aux travaux auprès de l'ANAH :

- Une assistance gratuite pour l'étude de faisabilité de l'opération et le montage du dossier LOCARENE,
- La réalisation du diagnostic thermique avant travaux,
- Une subvention fonction de la durée et du niveau de conventionnement (10 à 35% d'un plafond de travaux de 40 000 € HT)
- Une prime additionnelle de 4 000 € pour les primo-investisseurs ayant un taux d'imposition < à 30%.
- Une prime permettant d'inciter à la mise en gestion locative et à garantir les impayés de loyers, en fonction du niveau de conventionnement (uniquement pour primo-conventionnement et primo-investissement)

**consommation conventionnelle d'énergie après travaux < 190 kwh/m²/an*

2/ Si le logement ne fait l'objet d'aucune demande de subvention aux travaux (ANAH et/ou CARENE) :

- Une prime permettant d'inciter à la mise en gestion locative et à garantir les impayés de loyers, en fonction du niveau de conventionnement (uniquement pour primo-conventionnement et primo-investissement)

TYPE D'AIDE

Subvention / prime.

SECTEUR GEOGRAPHIQUE

CARENE.

TYPE DE BENEFICIAIRES

Propriétaires bailleurs qui justifient d'une convention conclue avec l'ANAH pour une période de 6 à 9 ans en conventionnement « intermédiaire LOC1 », « social LOC 2 » ou « très social LOC 3 ».

CONDITIONS DE L'OCTROI DE L'AIDE

- Tout type de logement, appartement ou maison, décent, nécessitant des travaux de rénovation énergétique,
- Le logement doit être loué à des locataires ayant un niveau de revenu plafonné (en fonction du niveau de conventionnement choisi),
- La consommation conventionnelle d'énergie après travaux doit être inférieure à 190 kwh/m²/an ou en étiquette D

MONTANT DE L'AIDE (AIDES FORFAITAIRES) OU POURCENTAGE

- **Pour le conventionnement avec travaux, en complément des aides de l'ANAH :**

- o Cas d'un conventionnement « social LOC2 » :

	Taux de la subvention	Montant HT du plafond de Travaux
Conventionnement sur 6 ans	10%	40 000 €
Conventionnement sur 9 ans	20%	40 000 €

- o Cas d'un conventionnement « très social LOC3 » :

	Taux de la subvention	Montant HT du plafond de Travaux
Conventionnement sur 6 ans	20%	40 000 €
Conventionnement sur 9 ans	30%	40 000 €

- o Prime de réduction de loyer complémentaire conditionnée au conventionnement social (LOC2) ou très social (LOC3) :

Prime CARENE de 50 € / m² en complément de la prime de l'ANAH de 150 € / m².

Au sens de l'ANAH ne sont concernés que les logements dont la superficie ne dépasse pas 30 m² pour Saint-Nazaire ; sans condition de surface pour Pornichet, le calcul de la prime s'effectuant dans la limite de 80m².

- **Pour le conventionnement sans travaux :**

- o Cas d'un conventionnement « Intermédiaire LOC 1 »

	Taux de la subvention	Montant HT du plafond de Travaux	Prime pour les primo-investisseurs
Conventionnement sur 6 ans	10%	40 000 €	+ 4 000 €
Conventionnement sur 9 ans	15%	40 000 €	

- o Cas d'un conventionnement « social LOC2 »

	Taux de la subvention	Montant HT du plafond de Travaux	Prime pour les primo-investisseurs
Conventionnement sur 6 ans	20%	40 000 €	+ 4 000 €
Conventionnement sur 9 ans	25%	40 000 €	

- Cas d'un conventionnement « très social LOC3 »

	Taux de la subvention	Montant HT du plafond de Travaux	Prime pour les primo-investisseurs
Conventionnement sur 6 ans	30%	40 000 €	+ 4 000 €
Conventionnement sur 9 ans	35%	40 000 €	

- **Cas particulier des propriétaires en primo-convention sans aide de l'ANAH :**

Une prime* permettant d'inciter à la mise en gestion locative et à garantir les impayés de loyers, en fonction du niveau de conventionnement.

- Cas d'un conventionnement « social LOC2 »
 - Prime de 90% du coût des frais de gestion et d'assurances loyers impayés la première année,
 - Prime de 45% la deuxième année,
 - Prime de 25% la troisième année.
- Cas d'un conventionnement « très social LOC3 »
 - Prime de 90% du coût des frais de gestion et d'assurances loyers impayés pendant trois ans.

*La prime est cumulable avec les aides aux travaux de la CARENE.

ENVELOPPE BUDGÉTAIRE AU TITRE DE L'ANNÉE EN COURS

Budget 2022 : 120 000 €

BILAN DE L'ANNÉE PRÉCÉDENTE

Budget 2021 : 75 148 € de subventions versées

Bilan chiffré :

- 11 nouveaux logements conventionnés ANAH avec travaux « sociaux » déposés – 72 500 € de subventions CARENE accordées
- 3 logements financés par la CARENE en conventionnement social « sans travaux » : 1 539 € de subventions CARENE accordées
- 46 nouveaux logements conventionnés ANAH sans travaux déposés, dont 27 à niveau de loyer social,
- 37 logements conventionnés ANAH avec et sans travaux dont les conventions arrivant à échéance ont été prorogées, dont 14 à niveau de loyer social

