



**PROGRAMME D' ACTIONS
«PA 2016»
DÉLÉGATION D'EURE-ET-LOIR**

Table des matières

PREAMBULE	5
<i>Les missions de l'Anah</i>	5
GLOSSAIRE	6
I - DONNEES DE CADRAGE	7
<i>1 - BILAN 2015 des aides de l'Anah</i>	<i>7</i>
Programmation initiale : Objectifs par priorités et dotation.....	7
Programmation complémentaire en juillet 2015 :.....	7
Programmation révisée :.....	7
Les programmes locaux d'amélioration de l'habitat en 2014 :.....	8
Taux de réalisation des objectifs prioritaires (cf le tableau de bord de l'ANAH au 31/12/2015 en annexe).....	8
Cohérence entre les enjeux poursuivis et les résultats.....	11
Habiter Mieux.....	11
La lutte contre l'habitat indigne.....	11
L'adaptation des logements à la perte d'autonomie.....	11
Développement d'une offre de logements privés à loyer et charges modérés.....	12
Les contrats.....	12
Niveau de subventions octroyés pour ces objectifs.....	12
Les partenariats.....	13
Conclusions et orientations proposées.....	13
2 – LES ORIENTATIONS NATIONALES POUR LA PROGRAMMATION 2016 DES ACTIONS ET CREDITS DE L'ANAH (circulaire C2016-01 du 3 février 2016)	14
Orientations 2016.....	15
LES PRIORITÉS D'INTERVENTION	15
Programmation et gestion des crédits.....	16
DIALOGUE DE GESTION	16
Modalités de gestion et de suivi des dotations.....	16
3 – LES OBJECTIFS ET LES CRÉDITS DE L'ANNEE 2016 EN REGION CENTRE ET POUR L'EURE-ET-LOIR	17
Répartition des objectifs entre les territoires de la région.....	17
Définition des subventions de référence.....	17
Calcul des dotations.....	17
Objectifs initiaux et dotation du département d'Eure-et-Loir en 2016.....	18
II – PROGRAMME D'ACTION 2016/2017 POUR L'EURE-ET-LOIR	19
1 – PRIORITES D'INTERVENTIONS ET CRITERES DE SELECTIVITE DES PROJETS	19
La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (objectif 2016 initial de 14 log PO et au moins 4 PB).....	19
La lutte contre la précarité énergétique (objectif 2016 de 236 PO/PB Habiter Mieux dont 213 PO « énergie »).....	19
Bénéficiaires :.....	20
Priorités territoriales :.....	20
L'accompagnement des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap pour l'adaptation de leur logement (objectif de 111 logements).....	20
Bénéficiaires :.....	21
Priorités territoriales :.....	21

La production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs (objectif de 8 logements quelle que soit l'intervention).....	21
Le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles	21
L'humanisation des structures d'hébergement	21
2 – LES MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS.....	22
Dispositions concernant les propriétaires occupants.....	22
LES PLAFONDS de ressources des propriétaires occupants.....	22
Les taux d'intervention travaux – crédits Anah.....	22
Les taux d'intervention travaux – crédits du FART.....	24
Dispositions diverses concernant les propriétaires occupants (voir également EN ANNEXE.LES DISPOSITIONS TECHNIQUES DIVERSES).....	25
3 – LE DISPOSITIF RELATIF AUX LOYERS CONVENTIONNÉS.....	27
La grille des loyers applicable en Eure-et-Loir (sans changements) :.....	27
Plafonds de ressources pour les conventions conclues à compter du 1er janvier 2016.....	32
LES PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES EN 2016 AUX logements conventionnés EN loyer intermédiaire (CONVENTIONS CONCLUES APRES LE 1er JANVIER 2015).....	32
Les plafonds des ressources applicables en 2016 aux conventions à loyer social et très social sont les suivants:.....	32
Les taux d'intervention travaux – crédits Anah ET FART (ASE).....	33
4 – LES CONTRATS (OPAH, PIG, Protocoles Habiter Mieux.....)	34
Les OPAH et PIG actifs en Eure-et-Loir.....	34
Les projets d'OPAH susceptibles d'émerger.....	43
Le contrat local d'engagement (CLE) et les protocoles territoriaux.....	43
5 – LES CONDITIONS DE SUIVI, D'ÉVALUATION ET DE RESTITUTION ANNUELLE DES ACTIONS MISE EN ŒUVRE.....	44
ANNEXE 1 - Tableau de bord de l'ANAH en 2015 pour l'Eure-et-Loir.....	45
ANNEXE 2 - Dispositions diverses.....	46
ANNEXE 3 : CARTE COMPARATIVE TENSION ANAH ET ZONAGE B1 B2 C.....	49
ANNEXE 4 : LOYERS ANAH 2016 ET REFERENCES DE LOYERS DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	50

PREAMBULE

En application des dispositions réglementaires des articles R.321-10, R.321-10 -1 et R.321-11 du code de la construction et de l'habitation, le **programme d'actions (PA)** visé au chapitre 1^{er} du A du règlement général de l'ANAH (RGA) est le document de référence sur lequel sont basées localement les décisions des aides pour l'amélioration de l'habitat. Il précise les conditions d'attribution des aides de l'agence, dans le respect des orientations générales de l'agence et des enjeux locaux tels qu'ils ressortent des documents de programmation disponibles (PLH, PDALHPD, PDH, connaissance du marché local).

Il constitue un cadre opposable pour formaliser la hiérarchisation des actions et des priorités d'intervention sur le territoire, au service de la régulation budgétaire.

Le PA est établi par le délégué de l'Anah dans le département et est soumis pour avis à la CLAH (commission locale d'amélioration de l'habitat). Il fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs.

Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par le délégué de l'agence dans le département, dans la limite des droits à engagement correspondant, et dans le cadre du programme d'actions.

En Eure-et-Loir, secteur non délégué, le PA est établi par le Préfet, délégué local de l'Anah.

L'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) est requis avant décision du délégué de l'Agence dans le département pour les cas prévus à l'article R 321-10 du CCH et suivants et selon son règlement intérieur sur plus particulièrement :

- l'attribution des subventions aux bénéficiaires mentionnés aux I et II de l'article R. 321-12, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles prévues dans la convention mentionnée aux articles ou L. 301-5-2 ou prononce le rejet des demandes d'aides.
- Les décisions d'annulation, de reversement, de retrait des subventions en application de l'article R. 321-21 , après avis de la commission mentionnée au II de l'article R. 321-10 L. 301-5-1
- les décisions relatives aux recours gracieux formés auprès de l'autorité décisionnaire

Le PA décline les objectifs chiffrés du territoire pour l'habitat privé au regard des enjeux et fixe les actions menées pour l'année considérée.

Sont également constitutifs du programme d'actions bien que non annexés au présent document :

- le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat ;
- les délibérations du conseil d'administration de l'Anah ;
- les circulaires instructions et autres documents à valeur réglementaire établis par l'Anah ;
- la circulaire C 2016.01 du 3 février 2016, fixant les orientations pour la programmation des actions et des crédits de l'Anah ;
- le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART

Les missions de l'Anah

L'Anah a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc privé de logements existants.

Son action dispose d'une triple dimension: solidaire, économique et écologique.

Au niveau local, l'Anah se positionne comme partenaire des collectivités, en particulier sur les opérations programmées (OPAH ou PIG) pour lesquelles elle apporte des financements.

La politique locale doit être mise en place en accord avec le niveau régional : le Préfet de région, relayé par la DREAL, veille à la cohérence des politiques publiques. Les délégués au niveau régional et local travaillent en collaboration avec l'Anah pour garantir la distribution efficiente des aides.

GLOSSAIRE

PO = Propriétaire Occupant

PB = Propriétaire Bailleur

LHI = Lutte contre l'Habitat Indigne

LTD = Logement Très Dégradé

LD = Logement Dégradé

PPPI = Parc Privé Potentiellement Indigne

LI = Loyer Intermédiaire

LCS = Loyer Conventionné Social

LCTS = Loyer Conventionné Très Social

Autonomie = désigne les travaux destinés à adapter les logements à une perte d'autonomie avérée, résultant d'un handicap ou du vieillissement

Énergie = désigne les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements.

FART = Fond d'Aide à la Rénovation Thermique

ASE = Aise de Solidarité Ecologique

RHI = (compétence RHI) Résorption de l'Habitat Insalubre

THIR/ORI = (procédure de financement) Traitement de l'Habitat Insalubre Rémédiable, ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière

OPAH = Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat

PIG = Programme d'Intérêt Général

VOC : dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés

POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

AMO : (mission) Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Logement indigne :

Cette notion recouvre les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. Le traitement de ces logements relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets.

Insalubrité :

Si l'état du logement ou ses conditions d'occupation présentent un danger pour la santé et la sécurité des occupants, le logement peut être déclaré insalubre. Dans ce cas, une procédure est mise en œuvre par les pouvoirs publics. L'appréciation de l'insalubrité est faite au cas par cas, après visite des lieux par un professionnel.

Habitat très dégradé :

Cette notion renvoie à des logements en mauvais état. Le niveau de dégradation d'un logement ou d'un immeuble est apprécié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat de l'Anah. Cet outil permet d'évaluer la dégradation des différents ouvrages et équipements composant le bâti. Elle ne tient pas compte de l'aspect sanitaire, environnemental, d'usage ou d'occupation. Elle vise uniquement à pointer la dégradation physique du bâti et s'applique à tout type d'habitat. L'application de cette grille conduit à un indicateur de dégradation. A partir d'un indice à 0,35 la dégradation est considérée comme moyenne, au delà de 0,55 le logement est considéré comme très dégradé.

Précarité énergétique : définition loi n°2010-788 du 12/07/2010 (Grenelle II)

Est en situation de précarité au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

I - DONNEES DE CADRAGE

1 - BILAN 2015 des aides de l'Anah

- **Programmation initiale : Objectifs par priorités et dotation**

Les dotations et objectifs 2015 initiaux ont été notifiés le 16 mars 2015 au Préfet d'Eure-et-Loir par le préfet de la région Centre-Val de Loire.

La mise en place des dotations ANAH s'est faite en plusieurs temps :

- une avance de 25 % de la dotation 2014 en février,
- 80 % à l'approbation de la programmation régionale
- en octobre/novembre, la programmation a été révisée après examen en mars de l'état d'avancement de la réalisation des objectifs et d'une projection à fin 2015

Les principales instructions de la région ont porté sur le ciblage prioritaire du programme « Habiter Mieux » vers les ménages très modestes, et vers les situations d'habitat les plus dégradés. Le financement des propriétaires modestes devait être privilégié dans le cadre des projets territoriaux.

La dotation ANAH du territoire, de **1 874 200€**, a été calculée selon les subventions de référence par priorité et incluait les dépenses d'ingénierie évaluées à 130 000€.

La dotation **FART** de **544 042€** incluait, outre la prime ASE (aide de solidarité écologique), l'assistance à maîtrise d'ouvrage (556€ par dossier en diffus) et les aides à l'ingénierie des contrats locaux.

Les **objectifs initiaux** fixés pour le département étaient les suivants :

	PB LHI et TD	PB dégradés	PB Energie	PO LHI et TD	PO autonomie	PO Energie	TOTAL
Objectifs Eure et Loir	6	3	3	15	118	179	324
Objectifs Région Centre	50	30	35	95	900	1 460	2 570
Subventions de référence	16 000€	13 000€	7 000€	17 000€	2 500€	5 800€	

- **Programmation complémentaire en juillet 2015 :**

Afin d'apporter une aide à 50 000 ménages, le budget de l'Agence en faveur de la rénovation énergétique a été abondé en juin 2015. Localement, les objectifs PO énergie ont été augmentés de 30 logements et sont ainsi passés à un objectif plancher de 209.

La dotation initiale Anah a été abondée de 189 153€, passant ainsi à 2 063 353€. La dotation FART a été augmentée de 158 730€ passant ainsi à 702 772€.

L'ouverture des dotations complémentaires était conditionnée à la consommation de la totalité de la dotation initiale, ce qui a été réalisé mi octobre dans le département.

- **Programmation révisée :**

100 % de la dotation a été mise en place, avec un redéploiement des crédits d'ingénierie initialement réservés à la 1^{ère} année de suivi-animation de l'OPAH de Chartres.

En décembre, la délégation disposant d'un dossier bailleur en stock à Dreux a également pu bénéficier d'un redéploiement régional.

Au total, la délégation a engagé **2 218 180€**, dont 2 168 263€ au bénéfice des propriétaires et 49 917€ pour l'ingénierie.

Concernant les crédits du FART, **651 066€** ont été engagés, dont 516 600€ en prime ASE, 104 025€ au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage en secteur diffus et 30 441€ au titre de l'ingénierie des contrats locaux.

Ces aides ont permis d'engager au moins un volume de 6,3 millions d'euros de travaux dans le département.

- **Les programmes locaux d'amélioration de l'habitat en 2014 :**

Les 2 contrats existants, l'OPAH du Courvillois et le PIG du Bonnevalais se sont poursuivis. Un avenant actant la poursuite pour 2 années supplémentaires de l'OPAH du Pays Courvillois a été signé cette année.

Deux nouvelles OPAH ont été conclues, suite aux études pré-opérationnelles lancées en 2014 :

- La convention d'OPAH de la communauté de communes de la Beauce de Janville a été signée le 22 avril 2015 pour une durée de 5 ans. Ce territoire regroupe 19 communes pour une population de 9 600 habitants et un potentiel de 1 260 propriétaires occupants éligibles. Les objectifs sont centrés sur les 3 axes prioritaires que sont la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé, la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Il est prévu d'aider **190 logements** dont 160 PO et 30 PB.

- La convention d'OPAH de la communauté de commune du Dunois a été signée le 16 décembre 2015 pour une durée de 5 ans. Elle concerne 5 communes, dont la ville de Châteaudun, qui totalisent 17 838 habitants et regroupent un potentiel de 1 803 ménages occupants éligibles. Certains dysfonctionnement du parc privé ont permis d'orienter l'OPAH vers des enjeux en cohérence avec le PLUi en cours d'élaboration. **226 logements** devraient ainsi être traités au total, dont 200 PO et 26 PB. S'y ajoutent un volet assainissement qui sera uniquement accompagné par la collectivité et l'Agence de l'eau.

- **Taux de réalisation des objectifs prioritaires** (cf le tableau de bord de l'ANAH au 31/12/2015 en annexe)

Au total, 316 logements ont reçu un financement. Les objectifs « PO énergie » ont été atteints tandis que les résultats sont plus en retrait sur l'autonomie et le LHI. Toutes les demandes ont été traitées et aucun stock n'a été constitué.

EURE-ET-LOIR	PB LHI et TD	PB dégradés	PB Energie	PO LHI et TD	PO autonomie	PO Energie	TOTAL
Objectifs	6	3	3	15	118	209	354
<u>Réalisations</u>	<u>7</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>9</u>	<u>86</u>	<u>211</u>	<u>316</u>
<i>Dont Habiter Mieux</i>		8			217		225

S'ajoute à ces réalisations le financement de 26 logements locatifs à Dreux, correspondant à la transformation des bâtiments d'une ancienne brasserie en 8 logements conventionnés à loyer intermédiaire et 18 logements conventionnés à loyer social, ainsi que le financement de mise en conformité de l'assainissement non collectif pour un PO.

Seuls 15 % des logements ont été financés en OPAH, ce qui représente 53 logements, alors que 291 ont été financés en diffus. Le tableau joint détaille, par territoire d'OPAH, les objectifs de l'année et les réalisations (dossiers déposés et financés).

Territoire	2015 (année civile)					
	PO			PB		
	LHI/LTD	auto	éner	LHI/LTD	MD	éner
Eure-et-Loir (Etat) – OBJECTIFS	15	118	209	6	3	3
OPAH Pays Courvillois – Objectifs	2	9	13	1	1	1
Réalisations au 31/12/2015		2	9			1
Taux de réalisation	0%	22%	69%	0%	0%	100%
PIG Bonnevalais – Objectifs	2	14	20	2	2	
Réalisations au 31/12/2015		12	20		1	1
Taux de réalisation	0%	86%	100%	0%	100%	
OPAH Beauce de Janville (démarrage au 28/04/2015) – Objectifs proratisés sur 8 mois	1	5	7	1	2	1
Réalisations au 31/12/2015		1	7	1		
Taux de réalisation	0%	20%	100%	100%	0%	0%
TOTAL Objectifs en OPAH/PIG	5	28	40	4	5	2
<i>réalisations au 31/12/2015</i>	0	15	36	1	1	2
<i>Taux de réalisation</i>	0%	54%	90%	25%	20%	100%

Pour les projets PO qui relèvent du programme Habiter Mieux, les financements attribués se répartissent ainsi, selon la grille des ressources des ménages éligibles :

PO « Habiter Mieux »				
	Modestes	Très modestes	Très très modestes (grille locale)	TOTAL
Stock 2014	10	17	32	59 dont 9 avec ASE majorés
Dépôt janvier/février	24	13	13	50 dont 6 avec ASE majorés
Dépôt mars à décembre	10	26	72	108 dont 27 avec ASE majorés
	44 (20%)	56	117	217

Sur le volet « LHI - lutte contre l'habitat indigne », 3 PO ont bénéficié d'une aide au titre de travaux lourds, rénovant ainsi un logement indigne et deux logements très dégradés dans le Perche. Par ailleurs, six logements PO ont été traités au titre de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, dont 5 à Auneau, résidence du clos Marceau, dans le cadre d'un arrêté de péril.

Pour les bailleurs, 2 PB à Auneau ont été financés à hauteur de leur quote-part, ainsi qu'un logement à Dreux pour lequel un arrêté d'insalubrité avait été pris en 2006 avec interdiction d'habiter.

- **Cohérence entre les enjeux poursuivis et les résultats**

HABITER MIEUX

Le stock de 59 dossiers « PO énergie » a été traité en 2015 selon les règles du PA de 2014, avec une prime ASE de 3 000€ abondée en référence aux plafonds de ressources de 2013, quand il y avait participation d'une collectivité. Ces 59 dossiers se décomposent en 10 PO Modestes, 49 Très modestes, dont 9 ont bénéficié d'une prime FART majorée en OPAH/PIG ou protocole.

50 dossiers PO énergie ont également été déposés en janvier et février, avant adoption du PA et ont été subventionnés aux taux de 35 % et 50 %, avec une prime ASE selon la règle de 2015 (1600€, 2000€ ou 2500€). Il y avait 24 dossiers de PO modestes et 26 très modestes, dont 6 majorés.

A partir du mois de mars, le PA a acté, qu'en diffus, seuls seraient financés les projets des PO « énergie » très modestes, les PO modestes restant finançables en secteur d'OPAH, sans être pour autant prioritaires.

Ainsi, 10 dossiers PO Modestes ont été engagés en OPAH ou PIG, aucun en diffus, et 98 dossiers de PO très modestes.

La délégation a choisi de maintenir la majoration de l'ASE pour les plus modestes là où des contrats ou protocoles ont été signés, afin de maintenir au mieux les engagements pris vis à vis des collectivités et le dynamisme enclenché.

Qualitativement, le gain énergétique moyen enregistré sur l'ensemble des dossiers est de 37 %, pour une moyenne nationale à 39,2%. Le montant moyen des travaux éligibles est de 16 430€, ce qui comprend également les travaux induits. La délégation n'a pas plafonné la dépense éligible par types de travaux. Les projets sont très variables, allant du simple remplacement d'une ancienne chaudière à des travaux combinés, comme l'isolation du logement, l'installation d'un poêle à bois, le changement des menuiseries ou l'installation d'une VMC.

Le travail de l'opérateur est essentiel pour conseiller sur les travaux les plus efficaces, en adéquation avec les capacités financières du ménage.

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La collaboration avec le pôle LHI du département, co-animé par l'ARS et la DDT, et auquel participe les services d'action sociale du Conseil Départemental, la DDCSPP, le SHCS de Chartres, la maison de l'habitat de Dreux, est à poursuivre afin d'intervenir sur les situations repérées. La sensibilisation des élus en secteur d'OPAH est également nécessaire pour faire connaître les situations difficiles.

L'ADAPTATION DES LOGEMENTS À LA PERTE D'AUTONOMIE

Les aides pour ces dossiers sont le plus souvent complétées par des aides des caisses de retraite pour les personnes en GIR 5 ou 6, par l'APA pour les moins autonomes, ou par une aide au titre de la

compensation du handicap.

Les dossiers majoritaires ont concerné l'adaptation de la salle de bain au handicap ou à la perte d'autonomie. Le PA a limité à 5 000€ HT la dépense éligible pour l'adaptation simple d'une salle de bain, à savoir le remplacement d'une baignoire par une douche. Les coûts de ce type de travaux ont été très variables, mais plusieurs dossiers déposés en fin d'année ont montré qu'il était possible de réaliser cette adaptation pour un coût inférieur à 5000€.

L'installation de volets roulants motorisés, les monte-escaliers, ou des adaptations de l'accessibilité du logement avec franchissement de seuil ou élargissement de portes ont également pu être financés.

DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS PRIVÉS À LOYER ET CHARGES MODÉRÉS

Concernant les projets bailleurs, limités et freinés au regard des objectifs, les projets financés sont localisés en secteur d'OPAH, de préférence dans les communes les plus attractives (Bonneval, Courville) ou en secteur plus rural (Poinville, Pré-Saint Evroult) où une demande locative est cependant présente. Un projet de 3 logements très dégradés et vacants à Mainvilliers a également été retenu, ainsi qu'un projet à Dreux de changement d'usage, qui présentait un intérêt social et économique important. Il permet de traiter une friche et de conserver des bâtiments mis en valeur par le projet, à proximité immédiate du centre ville .

Concernant les niveaux de loyers, sur 10 logements , 8 sont conventionnés en loyer social (1 à Dreux, 1 à Courville, 1 à Bonneval, 2 à Auneau, 1 à Mainvilliers, 1 au Pré-Saint-Evroult, 1 à Poinville). 2 ont été conventionnés en loyer intermédiaire à Mainvilliers, commune de l'agglomération chartraine où le taux de logements sociaux est important.

A Dreux, concernant les projets situés rue des caves, porté par 2 SCI familiales, les loyers maximum des logements ont fait l'objet d'une négociation, d'autant plus qu'ils ont également reçus un agrément de financement par un prêt locatif social (PLS). L'objectif a été de négocier des niveaux de loyer en adéquation avec la typologie des logements.

LES CONTRATS

Le volet énergie des contrats fonctionne plutôt bien, en particulier sur le PIG du Bonnevalais et sur l'OPAH de la Beauce de Janville. Les volets autonomie et LHI ne se concrétisent pas par un volume de dossiers à la hauteur des objectifs inscrits dans les conventions.

Le suivi-animation des OPAH comprend pour l'essentiel des réunions d'information destinées aux propriétaires, des permanences, la mise à disposition de prospectus détaillant les financements de l'OPAH et des articles dans la presse locale. L'opérateur unique du département, Habitat et Développement, devenu SOLIHA agence d'Eure-et-Loir, est titulaire des marchés de suivi-animation de toutes les OPAH.

• Niveau de subventions octroyés pour ces objectifs

Pour dégager des marges de manœuvre et atteindre les objectifs fixés, aussi bien sur les crédits ANAH que sur ceux du FART, le PAT 2015 a validé les actions suivantes :

Une troisième grille de PO très très modestes a été créée localement en 2015 afin de :

- ✓ maintenir pour ces ménages les taux de subventions maximum
- ✓ leur permettre de bénéficier de la majoration d'ASE de 500€ lorsqu'il y avait participation d'une collectivité en OPAH/PIG ou en protocole territorial Habiter Mieux.
- ✓ bénéficier en diffus d'un complément de subvention sur le volet ingénierie apporté par le Conseil Départemental, selon le protocole de valorisation des CEE

Les taux de subvention pour les PO énergie ont été fixés localement à 25 % pour les modestes (au lieu de 35%), 40 % pour les PO très modestes (au lieu de 50%) et 50 % pour les très très modestes (grille locale). Ces taux ont également été repris pour les dossiers portant sur des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (« petits LHI »).

Une économie de l'ordre de 45 000€ a ainsi pu être réalisée sur 36 dossiers.

Les moyennes de subventions attribuées sont de 6 520€ pour les PO énergie (MMS à 5 900€), de 2 575€ pour les PO autonomie (MMS à 2500€), de 22 594€ pour les PO en travaux lourds, et 2760€ pour les PO SSH (MMS LHI/TD de 17 000€).

Une réduction des aides de l'ANAH a été pratiquée dès lors que la délégation avait connaissance des autres subventions apportées, notamment par les caisses de retraite ou l'APA, de manière à anticiper les écrêtements à venir au paiement des subventions.

• Les partenariats

Les partenariats existant mis en place dans le cadre du programme Habiter Mieux ont été poursuivis. Un avenant au contrat local d'engagement contre la précarité énergétique a été signé le 13/12/2013 et a prorogé les partenariats sur la période 2014-2017. Les protocoles territoriaux ont également été renouvelés sur la période 2014-2017, avec des engagements des communautés de communes de participer au repérage des ménages en situation de précarité énergétique et d'abonder aux aides du FART sur la base de la réglementation en vigueur en 2013/2014.

Le protocole spécifique pour l'affectation des « CEE collectivités » du programme Habiter Mieux, déclinaison opérationnelle du Contrat Local d'engagement de lutte contre la précarité énergétique (CLE), a été signé le 30/11/2015 par le Préfet d'Eure-et-Loir, le Président du Conseil Départemental et le Directeur d'EDF Centre. Il concerne les opérations agréées sur la période 2014-2015. Les « CEE-travaux » correspondant à la réalisation des opérations agréées sont valorisés par l'Anah qui les cède à l'obligé référent, EDF dans notre département. Celui-ci en restitue 25 % aux collectivités qui participent financièrement au programme Habiter Mieux.

Au plan local, il s'agit de reconduire le dispositif qui était en vigueur sur la période 2012-2013. Le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir, désigné collectivité pilote, a mis en œuvre deux actions pour redistribuer les fonds perçus qui bénéficient ainsi à l'ensemble du département :

- versement de 95€ maximum aux propriétaires occupants les plus modestes, afin de financer le reste à charge lié aux frais d'ingénierie. 174 ménages ont pu en bénéficier depuis 2013, représentant 16 516€ de subvention (dont 86 en 2015).
- aide complémentaire en faveur des ménages les plus modestes en situation d'habitat indigne, à hauteur de 20 % des travaux d'économie d'énergie (plafonnée à 5000€), 4 ménages ont pu en bénéficier à ce jour pour 13 159€ de subvention (dont 3 en 2015).

La délégation locale, au travers du PRIS mis en place a répondu à 490 appels sur le numéro dédié au point conseil de l'Anah, dont 231 éligibles. Les principales raisons de non éligibilités sont liés au dépassement des plafonds de ressources.

Une fiche de liaison est remplie et transmise à l'opérateur. Celui-ci recontacte ensuite les propriétaires en transmettant une fiche de renseignements très détaillée, afin d'évaluer si le gain énergétique de 25 % sera a priori atteint. Au final, sur les contacts de 2015, 41 (soit 17 %) ont abouti au dépôt d'un dossier.

- **Conclusions et orientations proposées**

Les objectifs de financement sur le programme Habiter Mieux, priorité 2015 de l'ANAH ont été atteints. Le niveau moyen de l'aide aux travaux, de 6 520€ pour les PO, est supérieur aux subventions moyennes de la région.

Le gain énergétique moyen est en deçà de la moyenne nationale.

Aucun stock n'a été (et pû être) constitué pour 2016, alors qu'en 2015 quasiment 50 % des dossiers PO énergie étaient déjà déposés au 1^{er} mars. Par ailleurs, la réduction de la prime ASE et la suppression de la majoration va probablement rendre plus difficile en 2016 le bouclage de certains projets pour les plus modestes. Un travail important d'activation des partenariats doit être poursuivi dans les OPAH, au travers du suivi-animation, mais également en diffus.

Le taux de subvention à 50% pour les très modestes semble pouvoir être rétabli pour 2016.

Sur le volet autonomie, le nombre de dossiers financés a été inférieur aux objectifs, mais aucun dossier n'est resté en stock en fin d'année. Le partenariat est à consolider avec le conseil départemental, les caisses de retraite et la maison du handicap.

Sur le volet LHI, la poursuite du partenariat avec le pôle LHI est à accentuer, tout comme la sensibilisation des élus en OPAH.

Le plafonnement de certaines interventions, comme les fenêtres dont le remplacement apporte un gain énergétique assez faible, pourrait permettre d'orienter les projets vers des travaux plus efficaces. Un suivi des coût au travers d'un observatoire, pourra permettre d'obtenir des informations sur les prix pratiqués dans le département.

Le financement d'un nouvel équipement de chauffage et, en même temps, d'un poêle à bois pourra être exclu si l'équipement de chauffage est suffisamment performant pour chauffer l'ensemble du logement.

Le financement de la mise aux normes d'assainissement non collectif dans les conditions fixées par l'ANAH pourrait également être exclu, n'étant pas prioritaire.

Les règles de réduction des subventions et d'écrêtement devront être clarifiées dans le nouveau PA, en fonction des nouvelles dispositions prises par l'ANAH.

Concernant les projets bailleurs, une stratégie claire doit être établie pour permettre de répondre aux sollicitations des propriétaires bailleurs. Un avis préalable en CLAH des projets avant tout accompagnement par l'opérateur paraît nécessaire (exemple : position sur sollicitation bailleur dans le cas de travaux d'adaptation au vieillissement ou handicap).

2 – LES ORIENTATIONS NATIONALES POUR LA PROGRAMMATION 2016 DES ACTIONS ET CREDITS DE L'ANAH (circulaire C2016-01 du 3 février 2016)

Les orientations de l'Anah s'inscrivent dans la continuité des objectifs et priorités fixés par le contrat d'objectifs et de performance 2015-2017.

La capacité d'engagement de l'Agence est assortie d'un objectif stable de 50 000 logements au titre du programme « Habiter Mieux », augmenté à 70 000, et permet de poursuivre la mise en œuvre du plan national d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, d'accompagner les territoires dans leurs

projets de requalification de l'habitat privé notamment dans le cadre des programmes nationaux de la politique de la ville, de rénovation urbaine et de revitalisation des centres bourgs. Elle permet également de faciliter la mise en œuvre du plan triennal de mobilisation en faveur des copropriétés fragiles ou en difficulté.

- **Orientations 2016**

LES PRIORITÉS D'INTERVENTION

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé : 10 950 logements

L'Anah continuera de soutenir les EPCI au travers des OPAH pour la mise en œuvre d'actions incitatives et coercitives ainsi que des opérations plus lourdes (RHI-THIRORI), ces outils permettant d'avoir une approche globale dans le traitement des situations. La bonne articulation des procédures coercitives suivies dans le cadre des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne et des actions incitatives est essentielle.

Le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles : travaux participant au redressement de 15 000 logements

C'est un axe d'intervention prioritaire de l'Agence sur les territoires de la géographie prioritaire de la politique de la ville et les territoires expérimentaux de revitalisation des centres bourgs.

Les travaux de redressement peuvent également consister à la réalisation de travaux de rénovation énergétique pour réhabiliter durablement le bâti. Les actions de prévention seront développées.

L'Anah met en place un plan triennal 2015-2018 de mobilisation pour les copro fragiles et en difficulté avec en particulier la pérennisation des dispositifs de VOC (veille et observation des copropriétés) et POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés).

La lutte contre la précarité énergétique : 50 000 logements

Dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat, le programme « Habiter Mieux » est poursuivi. Les aides travaux de l'Anah sont complétées par celles du FART au travers de l'aide de solidarité écologique (ASE).

Les délégations devront veiller à articuler ce programme avec les dispositions introduites par la loi du 17/08/2015 relative à la transition énergétique et la croissance verte et la loi de finances du 29/12/2015 pour 2016 (sociétés de tiers financement, plateforme de la rénovation énergétique, éco-PTZ « Habiter Mieux »).

L'accompagnement des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap pour l'adaptation de leur logement : 15 000 logements

L'Anah poursuit la mise en œuvre du plan d'action commun avec la CNSA et l'Interrégime (Cnav, RSI, MSA) pour le repérage et l'intervention d'urgence, élaborer et expérimenter un diagnostic commun et simplifier le parcours du demandeur.

L'Anah accompagnera les territoires préfigurateurs dans la mise en place des conférences des financeurs.

La production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs 4 450 logements

La production est ciblée sur les programmes à forts enjeux (OPAH RU et programmes nationaux).

Une attention particulière sera portée sur les territoires où la demande est la plus prégnante, exprimée notamment par des ménages en grandes difficultés ou en grande précarité, ou bien lorsqu'il s'agira de renforcer l'attractivité d'un territoire en déprise avec un projet de développement durable à l'appui (s'appuyer sur fichier SNE et PLH). Elle pourra se traduire par un soutien à la maîtrise d'ouvrage d'insertion et à l'intermédiation locative.

L'humanisation des structures d'hébergement : 1 000 places

Un recensement des besoins avec le FNARS est en cours au 1^{er} tri 2016 pour conduire à l'élaboration d'un plan pluri-annuel.

- **Programmation et gestion des crédits**

DIALOGUE DE GESTION

Le dialogue de gestion sur les crédits de l'Anah est intégré au BOP UTAH, avec des priorités données aux programmes nationaux (projets intégrés) :

- nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville
- nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
- programme national de requalification des quartiers dégradés (PNRQAD)
- opérations d'intérêt national (OIN)
- programme expérimental de revitalisation des centres bourgs

La répartition des crédits entre région tient également compte des engagements locaux en OPAH, du - potentiel de ménages éligibles, du montant moyen national de subvention par priorités.

Le Préfet de région décline en CRHH les objectifs par territoire en priorisant les territoires à forts enjeux, les opérations de redressement des copropriétés, les projets d'humanisation des centres d'hébergement, les projets RHI-THIORI.

MODALITÉS DE GESTION ET DE SUIVI DES DOTATIONS

Au 30/06/2016, l'Anah analysera la courbe des engagements du 1^{er} semestre, l'atteinte des objectifs, le niveau de stock et les couts moyens régionaux constatés.

Le retour de l'enquête de fin de gestion début septembre 2016 servira d'ajustement pour les dotations finales.

Les critères de suivi des engagements par l'Anah en concertation avec les DREAL:

- réalisations des obj prioritaires, notamment sur « Habiter Mieux »
- avancement des programmes nationaux
- maîtrise des montants moyens de subvention (situation sociale des ménages, cofinancement locaux) en utilisant les marges d'adaptation locale sur les taux, plafonds et conditions d'écrêtement des aides publiques
- suivi de la dette (dossiers forclos)
- suivi de l'intégration des plans de contrôle dans Op@I (plan de contrôle à saisir d'ici le 31/03 pour disposer des crédits d'intervention)

3 – LES OBJECTIFS ET LES CRÉDITS DE L'ANNEE 2016 EN REGION CENTRE ET POUR L'EURE-ET-LOIR

Le Conseil d'Administration de l'Anah a approuvé la répartition des objectifs et des moyens d'intervention de l'Agence pour 2016, et à fixer à la Région Centre-Val de Loire les objectifs suivants :

- concernant les propriétaires occupants (PO)

- traitement de **115 logements insalubres, indignes ou dégradés**,
- réalisation de **travaux d'adaptation à la perte d'autonomie dans 950 logements**,
- réalisation de **travaux d'amélioration de la performance énergétique de 1 900 logements, avec une priorisation en faveur des ménages très modestes.**

- concernant les propriétaires bailleurs (PB)

- traitement et réalisation de travaux dans **80 logements**, les objectifs de traitement de logements insalubres, très dégradés, dégradés ou de rénovation énergétique étant mutualisés.

Ces objectifs sont sensiblement en hausse pour les PO, en particuliers pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements, et en baisse pour les PB.

• Répartition des objectifs entre les territoires de la région

Le CAR du 22/01/2015 a approuvé une nouvelle approche de la programmation régionale qui répartit les objectifs :

- pour une première part selon le potentiel de logements à réhabiliter, apprécié grâce à plusieurs indicateurs statistiques actualisés, relatifs au parc privé et à ses occupants,
- pour une deuxième part, fixée à 20 % en 2016 (puis 30 % en 2017), en fonction des objectifs prévisionnels et des réalisations des opérations programmées (OPAH et PIG)

• Définition des subventions de référence

Les subventions de référence régionale pour 2016 sont déterminées dans la continuité de celles de 2015, en cohérence avec les subventions moyennes constatées, et en fonction de la dotation régionale.

Le respect de leur montant conditionne l'équilibre du budget régional et l'atteinte des objectifs.

Pour l'Anah

PB : 14 700€, PO LHI et TD : 18 000€, PO autonomie : 3 100€, PO énergie : 6 000€

Pour le FART, 2 000€

• Calcul des dotations

L'enveloppe régionale de 19,8 M€ pour les travaux et l'ingénierie, et l'enveloppe prévisionnelle de 4,2M€ de crédits FART est répartie sur le territoire selon les objectifs. **Une réserve régionale de 10 % de crédits et d'objectifs est constituée pour permettre une réallocation plus aisées**, selon les capacités des territoires.

Une enveloppe de 2,7M€ a été conservée en réserve nationale par l'Anah pour le financement de la dernière tranche de travaux de la copropriété de La Prairie à Saint-Jean de la Ruelle.

- **Objectifs initiaux et dotation du département d'Eure-et-Loir en 2016**

Les objectifs initiaux, assignés au département d'Eure-et-Loir en 2016, ont été notifiés le 29 mars 2016 par le Préfet de Région. Ils sont en baisse pour les PB et mutualisés (8 pour 12 en 2015 dont 10 réalisés). Pour les PO, ils sont également en légère baisse sur le volet LHI/LTD (14 pour 15 en 2015 dont 9 réalisés), et sur le volet autonomie (111 pour 118 dont 86 réalisés), en très légère hausse sur le volet énergie (213 pour un objectif initial de 179 puis 209 et une réalisation à 211).

Dans le cas d'une dynamique du territoire, à enclencher au cours du 1^{er} semestre, le département pourra compter sur la réserve régionale pour augmenter ses objectifs et résultats.

2016	PB	PO LHI/LTD	PO Energie	PO autonomie	Syndic copro	Plancher Habiter Mieux
France	4450	2600	41 000	15 000	15 000	50 000
Centre Val de Loire	80	115	1 900	950	300	2 160
<u>Eure-et-Loir</u>	<u>8</u>	<u>14</u>	<u>213</u>	<u>111</u>		
Subventions de référence	14 700€	18 000€	6 000€	3 100€		2 000€

La dotation initiale correspondante **en crédits Anah** pour l'Eure-et-Loir est de **2 097 440€** incluant 105 740€ de crédits Ingénierie (suivi-animation et études), et de **472 000€ en crédits du FART**.

II – PROGRAMME D’ACTION 2016/2017 POUR L’EURE-ET-LOIR

1 – PRIORITES D’INTERVENTIONS ET CRITERES DE SELECTIVITE DES PROJETS

Il y a lieu de hiérarchiser les priorités sans exclure de public et en prenant en compte les éléments suivants :

- pour Habiter Mieux, les PO très modestes sont prioritaires
- l’activité constatée en 2015 en secteur programmé (15%) et en diffus (85%)
- les perspectives d’activité et d’augmentation des dispositifs en OPAH en 2016 (2 nouvelles OPAH Dunois et Chartres Métropole) et le démarrage de la plateforme de rénovation énergétique du Perche d’Eure-et-Loir
- l’absence de stock de dossiers fin 2015
- les objectifs et les moyens alloués au territoire eurélien

Ainsi, en fonction du contexte local, et de la nouvelle réglementation des aides du FART (décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015), la délégation locale d’Eure-et-Loir tout, en appliquant les règles générales telles qu’elles sont définies au plan national, traduites dans le règlement général de l’Anah (RGA) et selon les termes de la circulaire de programmation n° C2016-01 de 3 février 2016 relative aux crédits gérés par l’Anah, les priorités suivantes sont retenues :

- **La lutte contre l’habitat indigne et très dégradé (objectif 2016 initial de 14 log PO et au moins 4 PB)**

Ce volet doit s’appuyer sur un partenariat étroit avec le pôle LHI du département qui réunit les acteurs intervenant sur ces situations (l’agence régionale de santé, la référente LHI de la DDT 28, le service social du Conseil départemental, la CAF, la DDCSPP, le SHSC de Chartres, la maison de l’habitat de Dreux) ainsi que sur les collectivités qui ont mis en place une OPAH ou PIG avec la volonté de repérer et traiter les situations difficiles, et, les différents partenaires financiers susceptibles d’apporter des subventions ou prêts.

Toute situation de PO ou de PB (logement occupé) signalée en secteur diffus sera également prise en charge.

- **La lutte contre la précarité énergétique (objectif 2016 de 236 PO/PB Habiter Mieux dont 213 PO « énergie »)**

Elle constitue la priorité d’intervention avec l’objectif le plus élevé. Cette action continue à être soutenue par le programme « Habiter Mieux » du plan de rénovation énergétique de l’habitat. Ainsi, l’aide aux travaux de l’Anah est complétée par une prime du FART dont les modalités d’application sont modifiées en 2016. Les projets de travaux doivent conduire à l’atteinte d’un gain énergétique d’au moins 25 % pour les PO, et 35 % pour les PB avec atteinte de l’étiquette D.

La mise en place d’un éco-PTZ « Habiter Mieux » en 2016, d’un montant maximum de 20 000€, et dont le versement pourra intervenir dès le début des travaux devrait permettre de financer le reste à charge par un prêt sans autre exigence que de bénéficier d’une subvention « Habiter Mieux ».

BÉNÉFICIAIRES :

En 2016, les aides, sur ce volet « énergétique », sont accordées en priorité aux PO très modestes, selon la grille nationale de plafonds de ressources.

Les PO modestes restent éligibles sans être prioritaires, notamment dans les situations d'habitat les plus dégradées, dans le cas de logements en copropriétés, en cas d'urgence sociale, et, selon les priorités géographiques qui suivent.

- En secteur d'OPAH ou PIG, comme en 2015, en fonction des engagements retenus dans les conventions, les dossiers de PO modestes pourront être financés, sans être prioritaires par rapport aux dossiers de propriétaires très modestes.

- En secteur diffus, les dossiers de PO modestes ne seront pas prioritaires. Seront retenus les dossiers les plus ambitieux sur le gain énergétique, en priorité ceux ayant un gain d'au moins 35 %. De plus, l'objectif du département est que les dossiers de PO Modestes ne représentent que 20 % des dossiers en diffus.

Cette règle pour le secteur diffus s'applique pour les dossiers déposés à compter de la publication du PA au recueil des actes administratifs (RAA). Elle pourra être revue en cours d'année selon le rythme de dépôt des dossiers.

PRIORITÉS TERRITORIALES :

- Les secteurs en OPAH (les 16 communes de l'OPAH du Pays Courvillois, les 19 communes de l'OPAH de la Beauce de Janville, les 5 communes de l'OPAH du Dunois, les 21 communes du PIG du Bonnevalais, et les 47 communes de l'OPAH de Chartres Métropole), dans la limite des engagements pris dans les conventions respectives.

- Les communautés de communes de l'Orée du Perche, du Perche, des Trois Rivières et de la Beauce Vovéenne qui ont signé un protocole territorial sont prioritaires en second sur le volet Habiter Mieux.

- Les communes du Pôle territorial du Perche (qui comprend les communautés de communes de l'Orée du Perche, du Perche Senonchois, des Portes du Perche, du Perche Thironnais, du Perche) qui est en train de mettre en place une plateforme de rénovation énergétique au travers d'une convention avec l'ADEME et dont l'objectif est le renforcement de l'accompagnement aux particuliers, la montée en puissance des professionnels du bâtiment, et une offre unique de financement.

- Le reste du territoire.

- **L'accompagnement des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap pour l'adaptation de leur logement (objectif de 111 logements)**

Sur ce thème, les principaux partenaires sont la Maison du Handicap, qui oriente directement vers la délégation pour les bénéficiaires de la prestation de compensation du handicap, le Conseil Départemental avec l'instruction des demandes d'APA et les différents organismes de caisses de retraite. Par ailleurs, l'opérateur SOLIHA dispose d'un partenariat rémunéré pour les demandes d'aides formulées auprès des caisses de retraite (CARSAT, RSI, CNRACL, SNCF), ce qui permet de faciliter les démarches des demandeurs.

Les PO seront sensibiliser à la réalisation d'un projet d'amélioration globale, comprenant des travaux d'adaptation, couplés à des travaux d'économie d'énergie.

BÉNÉFICIAIRES :

Ces aides sont attribués à tout ménage éligible aux aides de l'Anah.

PRIORITÉS TERRITORIALES :

- Les secteurs en OPAH (OPAH du Pays Courvillois, OPAH de la Beauce de Janville, OPAH du Dunois, PIG du Bonnevalais, et l'OPAH de Chartres Métropole), dans la limite des engagements pris dans les conventions respectives.

- Le diffus sans distinction.

- **La production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs (objectif de 8 logements quelle que soit l'intervention)**

L'aide au PB sera ciblée sur les territoires en OPAH ou PIG, pour lesquels l'Anah a contractualisé des objectifs bailleurs. Plus particulièrement, il s'agira de **privilégier les projets où la demande est la plus forte**, exprimée notamment par des ménages en grandes difficultés ou en grande précarité. Elle pourra se traduire par un soutien à la maîtrise d'ouvrage d'insertion et à l'intermédiation locative notamment sur les communes déficitaires en logement social.

Le conventionnement en loyer social ou très social sera majoritaire. Le recours à du loyer intermédiaire ne pourra se faire qu'au cas par cas après avis préalable de la CLAH, et sera réservé aux secteurs, dans lesquels du fait du montant de loyer de marché, le développement d'un tel segment est opportun. Le niveau de loyer atteint par typologie doit être inférieur au loyer de marché avec un écart d'au moins 15 %.

En secteur diffus, les projets PB ne sont pas prioritaires. Ils seront proposés systématiquement en avis préalable pour répondre aux questions d'opportunité au regard des besoins du territoire et du niveau de loyer accepté.

La promotion du conventionnement sans travaux sera privilégiée dans les secteurs non prioritaires.

- **Le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles**

Ce volet est pour l'instant peu développé dans le département. Il s'agit d'un axe d'intervention prioritaire de l'Agence sur les territoires de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Des réflexions sont en cours dans le cadre de la rédaction du protocole de préfiguration du NPNRU de Chartres Métropole. Elles pourront conduire à orienter la collectivité sur le redressement d'une copropriété située à Mainvilliers.

- **L'humanisation des structures d'hébergement**

Un recensement des besoins est en cours au 1^{er} trimestre 2016 avec la FNARS pour conduire à l'élaboration d'un plan national pluri-annuel. Un projet à Dreux, porté par le GIP relais logement reste en attente.

2 – LES MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

• Dispositions concernant les propriétaires occupants

LES PLAFONDS DE RESSOURCES DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

La grille de ressources des propriétaires occupants, applicable en Eure-et-Loir, en référence à la grille nationale des ménages aux ressources modestes et ménages aux ressources très modestes est adaptée localement. Une catégorie de ménages très très modestes a été créé en 2015. Cette catégorie supplémentaire, est maintenue pour le financement des PO « énergie » et cibler les aides à l'ingénierie apportées par le Conseil Départemental, ainsi que pour appliquer la règle d'écrêtement.

PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES à compter du 1^{er} janvier 2016


(revenu fiscal de référence de l'année n-2 ou n-1 si les revenus du demandeur ont baissé et à condition que l'avis d'imposition soit disponible)

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources = somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes composant le ménage		
	Ménages aux ressources «modestes »	Ménages aux ressources «très modestes »	Ménages aux ressources «très très modestes »
AUTRES REGIONS			
1 personne	18 342 €	14 308 €	11 922 €
2 personnes	26 826 €	20 925 €	17 437 €
3 personnes	32 260 €	25 166 €	20 969 €
4 personnes	37 690 €	29 400 €	24 499 €
5 personnes	43 141 €	33 652 €	28 042 €
par personne supplémentaire	+ 5434	+ 4241	3 532 €

(en rouge ressources de la grille nationale)

LES TAUX D'INTERVENTION TRAVAUX – CRÉDITS ANAH

Les taux de subventions applicables dépendent, d'une part, de la nature des travaux et de la situation à résoudre et, d'autre part, des ressources du ménage. Les taux suivants sont applicables à tous les dossiers déposés à partir du 21 mars 2016 :

PROPRIETAIRES OCCUPANTS Taux applicables aux dossiers déposés après le 21 mars 2016 en Eure-et-Loir			FART  Une aide de l'État pour un logement économe et écologique	
Subvention Anah				
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Taux maximum de la subvention	Ménages éligibles	+ Aide de solidarité écologique (ASE) du programme « Habiter Mieux » lorsque le projet financé par l'Anah génère un gain énergétique suffisant	
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation (dégradation constatée sur grille) nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond majoré Plafond des travaux subventionnables 50 000€ HT	50%	ménages aux ressources modestes très modestes très très modestes		
Projet de travaux d'amélioration Plafond des travaux subventionnables 20 000€ HT	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de "petite LHI : insalubrité - péril - sécurité des équipements communs - risque saturnin)	50%		ménages aux ressources très modestes très très modestes
		35%		ménages aux ressources modestes
	Travaux pour l'autonomie de la personne (travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justificatifs)	50%		ménages aux ressources très modestes très très modestes
		35%		ménages aux ressources modestes
Travaux de lutte contre la précarité énergétique (définis comme des travaux d'économies d'énergie permettant l'octroi de l'ASE au bénéficiaire)	50%	ménages aux ressources très modestes très très modestes		
	25%	ménages aux ressources modestes		

Le taux d'intervention ANAH pour les travaux de lutte contre la précarité énergétique applicable aux PO modestes est porté à 25 % (pour 35 % au niveau national) par souci de maîtrise de l'enveloppe budgétaire.

La délégation se réserve la possibilité de limiter les montants de certains travaux, notamment pour le remplacement des menuiseries extérieures, en cas de dépassement trop important de la subvention moyenne par rapport à la subvention de référence (6 000€ pour les PO Energie) et au regard du gain énergétique apporté.

LES TAUX D'INTERVENTION TRAVAUX – CRÉDITS DU FART

Le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) fixe à compter du 1^{er} janvier 2016, pour toutes les décisions d'attribution prise à compter de cette date, pour les PO, une nouvelle prime ASE calculée à 10 % du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (ensemble des travaux retenus) plafonnée à 1600€ pour les PO Modestes et à 2000€ pour les PO très modestes. De plus, il n'y a plus de

majoration de l'ASE.

Type de bénéficiaire		ASE octroyée jusqu'au 31/12/2015	ASE octroyée à compter du 01/01/2016 (quelle que soit la date de dépôt de la demande)	
Propriétaire occupant	Ménage aux ressources « très modestes »	2 000€ par ménage bénéficiaire	10 % du montant des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite des plafonds fixés par le conseil d'administration (50 000€ en travaux lourds/20 000€ en travaux d'amélioration) dans la limite de :	2 000€ par ménage bénéficiaire
	Ménage aux ressources « modestes »	1 600€ par ménage bénéficiaire		1 600€ par ménage bénéficiaire

DISPOSITIONS DIVERSES CONCERNANT LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (VOIR ÉGALEMENT EN ANNEXE LES DISPOSITIONS TECHNIQUES DIVERSES)

Financement d'autres travaux – mise en conformité des installations d'assainissement non collectif

La circulaire de programmation 2016 maintient que les dossiers « autres travaux » (pouvant être financés dans les conditions du d) du 2° de la délibération n°2013-07 du 13 mars 2013 relative au régime d'aides PO) ne permettant pas l'éligibilité au FART, n'ont pas vocation à être subventionnés.

Par ailleurs, la possibilité de prendre en compte les travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale n'est pas retenue en Eure-et-Loir. Cette restriction ne vise pas les travaux prescrits dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité.

Primo-accédants ou accession sociale

Concernant les ménages accédant à la propriété d'un bien dégradé, la CLAH appréciera au cas par cas la possibilité d'envisager de financer les primo-accédants ou les bénéficiaires de l'accession sociale, notamment dans les centres anciens où des objectifs de revitalisation sont partagés entre l'Etat et la collectivité locale.

Travaux de rénovation énergétique – critères techniques et financement – cf annexe 2

- Restrictions sur le financement des poêles à bois :

Le financement d'un nouvel équipement de chauffage et en même temps, d'un poêle à bois pourra être exclu si l'équipement de chauffage est suffisamment performant pour chauffer l'ensemble du logement.

- Mobilisation de tous les dispositifs d'aides :

Il est rappelé que l'ensemble des dispositifs d'aides doit être utilisé pour optimiser les plans de financement et limiter le reste à charge.

Ainsi, le recours à des entreprises RGE constitue pour les PO une opportunité pour bénéficier du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), et sera à promouvoir par l'opérateur dans son rôle d'accompagnement.

La mobilisation de « l'Eco-PTZ Habiter Mieux » sera également encouragée pour financer le reste à charge. Pour information, le reste-à-charge moyen 2015 en Région Centre était de 7 418€ pour les ménages très modestes et 8 878€ pour les ménages modestes.

Travaux d'autonomie (sans changement)

Les travaux d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap ou de vieillissement et

de perte d'autonomie doivent faciliter leur maintien à domicile.

Les travaux d'autonomie doivent être accompagnés d'un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie, en Groupe iso-ressource « GIR » établi au titre de la prestation de compensation du handicap (GIR 1 à 4) et pour le GIR 5 et 6 établi soit par l'organisme de retraite ou à défaut par le prestataire en charge du montage du dossier. Un rapport d'un ergothérapeute ou un diagnostic d'autonomie doit être joint à la demande de subvention.

L'aménagement d'une unité de vie en rez-de-chaussée doit être privilégiée pour assurer le maintien à domicile de façon pérenne et adaptée. La pose d'un monte-escalier pour accéder à l'étage ne sera admise que si l'espace en rez-de-chaussée est insuffisant pour aménager à minima un WC et une salle d'eau, ou pour raison économique.

La pose des volets roulants motorisés en remplacement de volets existants pourra être acceptée en rez-de-chaussée afin de faciliter le quotidien des personnes ayant des difficultés. En revanche, le changement de volets, situés dans les étages ne seront financés que pour les pièces à usage courant (salle de bains et 1 chambre).

Pour le cas particulier des adaptations simple de salles de bain, l'assiette retenue n'excédera pas 5 000 € HT. Les dossiers dont le montant de travaux sera supérieur, devront correspondre à des travaux complémentaires d'adaptations et feront systématiquement l'objet d'un examen en CLAH, en fonction du coût et des préconisations faites par le diagnostiqueur. Ce dernier est chargé de fournir un rapport précis des besoins de la personne et de l'adaptation la plus appropriée à mettre en place pour faciliter son maintien dans les lieux.

Ecrêtement des aides : modification de l'article 12 du RGA

Le règle nationale précise que le montant de la subvention versée par l'Anah ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80 % du coût total de l'opération TTC. Ce plafond peut être porté, à titre exceptionnel, jusqu'à 100 % dans les cas suivants :

- opérations spécifiques visant à préserver la santé ou la sécurité des personnes et des biens
- opérations réalisées par des PO très modestes
- opérations relative à des travaux d'accessibilité ou d'adaptation destinés à améliorer l'autonomie des personnes âgées ou handicapées.

Par ailleurs, l'arrêté du 21/12/2015 approuvant la modification de l'article 12 du RGA intègre dorénavant dans les aides publiques directes les aides aux travaux versées par les caisses de retraite du régime de base, les caisses de retraite des régimes complémentaires obligatoires ainsi que les aides directes des caisses d'allocations familiales.

En Eure-et-Loir, il est décidé pour des raisons de maîtrise d'enveloppe budgétaire de pratiquer selon la règle suivante :

- écrêtement (au paiement) à 80% des aides publiques pour les PO « énergie » et « autonomie » modestes.
- écrêtement (au paiement) à 90% des aides publiques pour les PO très modestes et très très modestes

Exceptionnellement, le financement à 100 % pourra être accepté au cas par cas après avis de la CLAH dans les situations suivantes :

- pour les dossiers PO liés à l'habitat indigne (travaux lourds LHI ou habitat très dégradé),
- pour les dossiers liés à l'adaptation du logement dans le cas d'un handicap lourd,
- pour les propriétaires très très modestes (grille locale) en situation de détresse sociale (à

justifier).

Lorsque d'autres aides publiques viennent compléter le financement et sont connues dès l'engagement du dossier, la subvention Anah sera réduite pour anticiper sur l'écrêtement qui sera appliquée au paiement.

Régime des avances (70 % des subventions ANAH et FART)

Le Conseil d'administration du 25 mars a reconduit le régime des avances de subventions jusqu'au 31 décembre 2016. Son champ d'application est restreint aux PO aux ressources très modestes bénéficiant d'une aide de l'Anah pour les travaux d'autonomie ou d'une aide du FART. Ce dispositif facilite le montage des opérations dans le cas où les propriétaires ne parviennent pas à porter financièrement le démarrage des chantiers, notamment le paiement de l'acompte de 30 %.

Par ailleurs, il a été décidé qu'en soient exclu les PO ayant obtenu un Éco-prêt Habiter Mieux, ce prêt permettant de bénéficier dès l'engagement des subventions de l'Anah et du Fart, du versement du prêt pour un montant total pouvant aller jusqu'au montant total du reste à charge.

3 – LE DISPOSITIF RELATIF AUX LOYERS CONVENTIONNÉS

L'objectif est la production d'un parc à loyer et charges maîtrisées par le biais du conventionnement avec travaux aussi bien qu'en conventionnement sans travaux. Les objectifs complémentaires liés à la territorialisation locale sont de favoriser l'attractivité et la mixité des territoires, requalifier le parc ancien et lutter contre la vacance.

Le bailleur éligible, propriétaire d'un logement ancien, s'engage auprès de l'ANAH à pratiquer un loyer inférieur au prix du marché, et louer son logement à un ménage dont les ressources sont plafonnées. Il bénéficie d'une déduction forfaitaire de 30 % sur ses revenus fonciers s'il pratique un loyer intermédiaire (LI), 60 % s'il pratique un loyer social ou très social (LS ou LTS), 70 % s'il loue à un organisme en vue de sa sous-location à des personnes défavorisées (uniquement pour les communes en zone B1 ou B2).

En référence à la circulaire de programmation, l'action doit être ciblée **là où la demande de logements locatifs est la plus prégnante**, notamment en direction des ménages les plus précaires ou pour renforcer l'attractivité d'un centre ville ou bourg en déprise avec un projet de développement durable du territoire, en s'appuyant sur les demandes effectives de logements et le PLH lorsqu'il existe sur le territoire.

Une attention particulière sera apportée sur les projets de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Dans ce cadre-là, **les objectifs avec travaux** assignés au département sont de financer **8 logements** à répartir entre les logements **indignes ou très dégradés**, les logements **dégradés**, les logements avec une aide à la **rénovation énergétique**.

La transformation d'usage, qui relève des « autres travaux » n'est pas prioritaire et sera réservée aux centres anciens pour créer une offre nouvelle en zone tendue.

Compte-tenu du peu d'objectifs, la CLAH examinera en avis préalable tous les projets situés en dehors des périmètres d'OPAH/PIG ainsi que les projets de transformation d'usage.

- **La grille des loyers applicable en Eure-et-Loir (sans changements) :**

Pour les logements conventionnés avec l'Anah, le PA détermine les loyers maximums, notamment par secteurs géographique, par catégorie ou taille de logements, dans le respect des loyers maximums nationaux.

Les différents niveaux de loyer applicables en Eure et Loir, sont fixés en suivant les dispositions de la délibération du Conseil d'Administration n°2007-37 du 6/12/2007 précisée par l'instruction n°2007-04 du 31/12/2007, relative à l'adaptation des loyers conventionnés en suivant les principes suivants :

- le plafond réglementaire en loyer social donné par la circulaire des loyers (zonage A, B, C), la dernière

parue étant l'avis du 10/02/2015. Il s'agit d'une limite supérieure qui a vocation à être adaptée localement.

– Dans les zones où le marché locatif est particulièrement tendu, et en particulier pour les logements de moins de 65 m², il pourra être dérogé au loyer social selon un maximum fixé dans la circulaire des loyers.

Type de conventionnement	Zone B	Zone B (dérogatoire)	Zone C	Zone C (dérogatoire)
Anah social - 2016	6,02 €	8,20 €	5,40 €	6,39 €
Anah très social- 2016	5,85 €	7,00 €	5,21 €	5,78 €

Loyers maximums exprimés en m² de surface habitable dite « fiscale » (surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m² par logement)

- Concernant le loyer intermédiaire avec travaux, l'instruction précise qu'il n'existe que si l'écart entre le loyer de marché et le plafond de loyer social est au moins de 30 %. Dans le cas contraire il n'y a pas lieu de fixer de loyer intermédiaire.

Selon ces principes, la délégation locale, après avis de la CLAH, a fixé depuis 2014 pour les propriétaires bailleurs, les niveaux de loyers maximums de conventionnement (loyer intermédiaire, loyer social et loyer très social) selon un découpage du département en 3 zones (zone tendue/ zone moyennement tendue et zone détendue) représentées sur la carte ci-jointe.

- **zone tendue en bleu sur la carte** : il s'agit des 9 communes de l'agglomération chartraine et des communes principales des franges franciliennes, à savoir : Anet, Auneau, Barjouville, Champhol, Chartres, Le Coudray, Épernon, Gallardon,, Hanches, Lèves, Lucé, Luisant, Maintenon, Pierres, Mainvilliers, Morancez, Nogent-le-Roi, Saint-Piat, Jouy, St Prest, Courville sur Eure, Dreux et Vernouillet

- **zone moyennement tendue en jaune sur la carte** : il s'agit des pôles secondaires du département disposant d'un niveau d'équipement et de connexion au territoire qui les distingue des territoires les plus ruraux. On y trouve les communes de Bonneval, Châteaudun, Châteauneuf-en-Thymerais, Cloyes-sur-le-Loir, Illiers-Combray, La Ferté-Vidame, La Loupe, Nogent-le-Rotrou, Senonches, Voves, Bailleau-le-Pin, Janville et Toury, St Rémy-sur-Avre), ainsi que les communes de la proche couronne chartraine (Amilly, Thivars, Mignièrès, Dammarie ...), certaines communes de la frange parisienne classées en B2, ou limitrophes de Dreux et Vernouillet, ou de la communauté de communes du pays Courvillois (OPAH en cours)

- **zone détendue en blanc** : les autres communes du département

A noter la création des 6 communes suivantes par fusion au 01/01/2016

INSEE	Nom de la nouvelle communes	Nom des communes fusionnées
28015	AUNEAU-BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN	AUNEAU et BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN
28406	EOLE-EN-BEAUCE	VIABON + GERMIGNONVILLE + FAINS-LA-FOLIE + BAINOLET
28422	LES VILLAGES VOVEENS	VOVES + ROUVRAY-SAINT-FLORENTIN + MONTAINVILLE + VILLENEUVE-SAINT-NICOLAS
28383	THEUVILLE	THEUVILLE et PEZY
28183	GOMMERVILLE	GOMMERVILLE + ORLU
28254	MITTAINVILLIERS - VERIGNY	MITTAINVILLIERS et VERIGNY

Zonage de la Grille des loyers (délégation locale)

Département d'Eure-et-Loir

Mars 2016

Légende

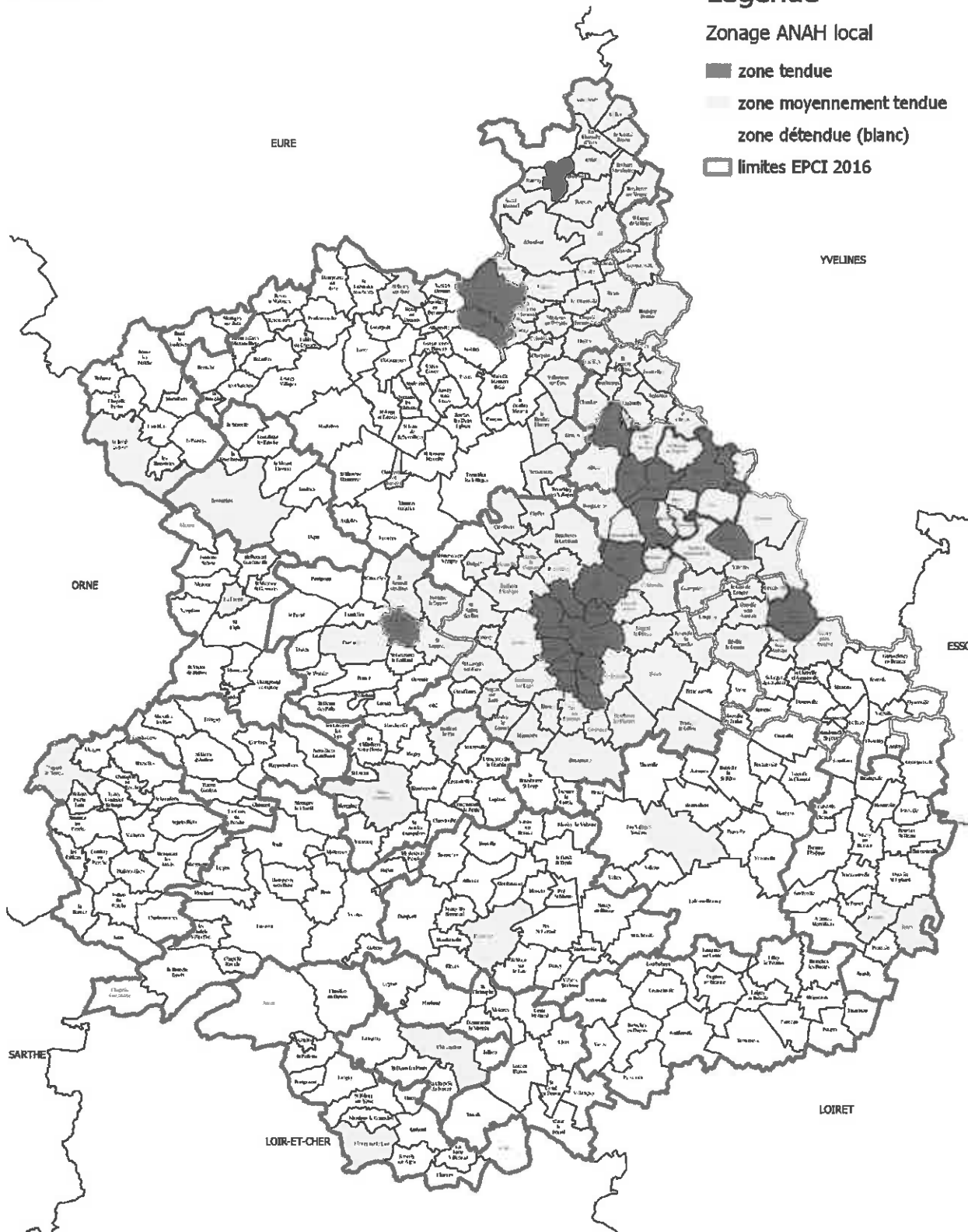
Zonage ANAH local

■ zone tendue

■ zone moyennement tendue

□ zone détendue (blanc)

□ limites EPCI 2016



DDT 28

17 Place de la République
CS 40517
28 008 CHARTRES Cedex
Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 36 37 03

Cartographie issue de BO7epc ©
© IGN - Paris
Protocole IGN Intermédiaire 2011
reproduction interdite

Sources des données :
zonage ANAH : ANAH (DDT28 / SAU)
zonage A/B/C : article R304-1 du code de la construction et de l'habitation -
Arrêté du 1 er Août 2014

La délégation s'est appuyée sur le niveau de marché local. Les données qui ont pu être extraites de l'observatoire CLAMEUR accessibles pour les villes principales, des références et de l'expérience apportée par PROCILIA, ainsi que par les études pré-opérationnelle d'OPAH.

A titre d'information, la source CLAMEUR fait état d'un loyer de marché à la relocation, en août 2015 pour le département à **10,30€/m²** avec une baisse de 0,8 %.

CLAMEUR indique une la fourchette de loyers selon l'attractivité des communes variant de **10,6 €/m²** dans l'agglomération de Chartres, 9,4 € à Dreux et **8,5 €/m²** pour Nogent-le-Rotrou, avec une tendance à la baisse.

Concernant les conventions en cours, les loyers maximums sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre. Au 1^{er} janvier 2016 cette variation est de +0,08 % (125,25/125,15). à vérifier selon la date d'entrée en vigueur des conventions

La grille applicable a pris en compte la taille des logements et pour se faire est dégressive, le niveau de loyer étant maximum pour les petits logements.

Compte-tenu de la faible évolution de l'IRL, elle est inchangée par rapport à celle de 2015.

Les grilles de loyer applicable dans le cas de conventionnement avec travaux subventionnés, ou bien sans travaux sont les suivantes :

CONVENTIONNEMENT ANAH AVEC TRAVAUX					CONVENTIONNEMENT ANAH SANS TRAVAUX				
	surfaces	zone tendue (excepté Courville, St Prest et Jouy)	zone Moyennement tendue	zone Détendue		surfaces	zone tendue (excepté Courville, St Prest et Jouy)	zone Moyennement tendue	zone Détendue
Loyer intermédiaire (-15% du marché)	S : jusqu'à 30 m ²	9,00 €	7,50 €	7,00 €	Loyer intermédiaire (-15% du marché)	S : jusqu'à 30 m ²	9,50 €	8,00 €	7,50 €
	M : de 30,01 à 60 m ²	7,20 €	6,50 €	6,10 €		M : de 30,01 à 60 m ²	7,20 €	6,50 €	6,10 €
	L : de 60,01 à 90 m ²	6,20 €	5,60 €	5,00 €		L : de 60,01 à 90 m ²	6,20 €	5,60 €	5,00 €
	L+ : de 90,01 à 130 m ²	5,20 €	4,80 €	4,00 €		L+ : de 90,01 à 130 m ²	5,20 €	4,80 €	4,00 €
Loyer conventionné social (-30 % du marché)	S : jusqu'à 30 m ²	8,14 €	6,34 €	5,37 €	Loyer conventionné social (-30 % du marché)	S : jusqu'à 30 m ²	7,50 €	6,50 €	6,10 €
	M : de 30,01 à 60 m ²	6,20 €	5,50 €	5,00 €		M : de 30,01 à 60 m ²	6,20 €	5,50 €	5,00 €
	L : de 60,01 à 90 m ²	5,00 €	5,00 €	4,50 €		L : de 60,01 à 90 m ²	5,00 €	5,00 €	4,50 €
	L+ : de 90,01 à 130 m ²	4,50 €	4,00 €	3,80 €		L+ : de 90,01 à 130 m ²	4,50 €	4,00 €	3,80 €
Loyer conventionné très social	S : jusqu'à 30 m ²	6,95 €	5,75 €	5,18 €	Loyer conventionné très social	S : jusqu'à 30 m ²	5,90 €	5,40 €	sans objet
	M : de 30,01 à 60 m ²	5,20 €	5,18 €	4,88 €		M : de 30,01 à 60 m ²	5,20 €	5,18 €	sans objet
	L : de 60,01 à 90 m ²	4,80 €	4,50 €	4,20 €		L : de 60,01 à 90 m ²	4,80 €	4,50 €	sans objet
	L+ : de 90,01 à 130 m ²	4,30 €	3,60 €	3,70 €		L+ : de 90,01 à 130 m ²	4,30 €	3,60 €	sans objet

exemple d'utilisation pour 1 logement de 65 m² en zone tendue, I
 $(30 \times 9€) + (30 \times 7,20€) + (5 \times 6,20€) = 517€$

exemple d'utilisation pour 1 logement de 65 m² en zone tendue, I
 $(30 \times 9,50€) + (30 \times 7,20€) + (5 \times 6,20€) = 532€$

Le loyer est exprimé en euros par mètre carré de surface fiscale. Les m² au delà de 130 m² ne seront pas pris en compte dans le calcul du loyer maximum.

Les communes de Courville sur Eure, Saint-Prest et Jouy, bien que classées en zone tendue dans le zonage local de l'Anah, sont situées en zone C. Pour respecter les plafonds nationaux de l'Anah pour le conventionnement en loyer social ou très social, la grille de loyer qui leur est appliqué est celle de la zone moyennement tendue.

En annexe, figurent des tableaux donnant le loyer mensuel selon le niveau de conventionnement, le secteur du département, ainsi que quelques références de logements sociaux (parc public) conventionnés en 2016 à titre de comparaison

Le loyer très social est sans objet en convention sans travaux dans la zone détendue.

Pour mémoire, les nouveautés réglementaires intervenues à compter du 1/01/2015 à retenir sont les suivantes :

1 - Le classement des communes par zones de A à C a été modifié par arrêté du 1/08/2014

. le zonage **B1** comprend 12 communes précédemment classées en B2 : 8 communes de l'agglomération chartraine (Chartres, Lucé, Mainvilliers, Luisant, Ièves, Le Coudray, Champhol, Barjouville, Morancez), Epernon et Hanches, Anet.

.le zonage **B2** comprend 102 communes : les communes précédemment classées en B2 moins les communes nouvellement classées en B1 et les 6 communes de l'agglomération drouaise (Dreux, Vernouillet, Luray, Ste Gemme-Moronval, Chérisy, Mézières en Drouais) précédemment classées en zone C

. la zone **C** comprend les 287 communes restantes.

2 - Par décret n°2014-1102 du 30/09/2014, les plafonds de loyer et de ressources du dispositif « Borloo dans l'ancien » ont été alignés sur ceux du dispositif d'investissement locatif intermédiaire

Ce nouveau zonage s'applique aux aides de l'ANAH, accordées à compter du 1/01/2015 et aux conventions signées à compter du 01/01/2015.

Pour les conventions ANAH à loyer intermédiaire, les loyers plafonds seront calés sur ceux du dispositif d'investissement locatif après application d'un coefficient multiplicateur et éventuellement une modulation locale arrêtée par le préfet de région (non mise en place à ce jour).

Le coefficient multiplicateur [$0,7 + 19/S$ (S étant la surface habitable fiscale du logement)], égal maximum à 1,20 permet de mieux tenir compte de la réalité du marché, le loyer par m² de S étant dégressif en fonction de la surface du logement.

Le niveau de loyer intermédiaire avec un coefficient de 1 pour 63 m², est en 2016 de :

- 10,06€ en B1
- 8,74€ en B2 et C.

exemple de calcul d'un loyer intermédiaire pour un logement de 30 m²

en B1 : $10,07€ \times (0,7 + 19/30) = 10,07 \times 1,20$ (le calcul donnant 1,33 en coef multiplicateur) = 12,08€/ m² de S soit 362,40€ mensuel

exemple de calcul d'un loyer intermédiaire pour un logement de 100 m²

en B2 : $8,75€ \times (0,7 + 19/100) = 8,75 \times 0,89 = 7,79€/ m$ de S soit 779€ mensuel

3 - Articulation de ce nouveau dispositif avec la grille de loyer locale

La règle suivante devra être impérativement vérifiée : le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer intermédiaire ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées au 1° du I de l'article 2 terdecies D de l'annexe III du code général des impôts .

Dans ces conditions, la grille locale du PA de l'Anah ne pourra s'appliquer que si elle conduit à un niveau de loyer inférieur au loyer réglementaire tel qu'il est calculé et décrit au I-2. La plus basse des deux valeurs devra être appliquée.

En secteur tendu au sens Anah, on trouve des communes situées depuis le 1/01/2015 en B1, B2 et C.

En secteur moyennement tendu au sens Anah, les communes sont concernées par les zonages B2 et C

En secteur détendu au sens Anah, les communes sont concernées par le zonage C.

Il a été vérifié que la grille de loyer locale ne dépasse pas le niveau des loyers de l'investissement locatif intermédiaire. Le niveau de loyer de la grille Anah locale est toujours en dessous du loyer de l'investissement locatif intermédiaire.

- **Plafonds de ressources pour les conventions conclues à compter du 1er janvier 2016**

LES PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES EN 2016 AUX LOGEMENTS CONVENTIONNÉS EN LOYER INTERMÉDIAIRE (CONVENTIONS CONCLUES APRES LE 1^{ER} JANVIER 2015)

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts, figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location et les personnes à charge s'entendent des personnes mentionnées aux articles 196 à 196 B du même code.

Les zones A, A bis, B1 et B2 mentionnées au I sont celles définies à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation. (BOI-IR-RICI-360-20-30 au II-A-2 § 170

Catégorie ménage	Référence du « Borloo ancien » Lieu de location	
	Zone B1	B2 et C
Personne seule	30 151 €	27 136 €
Couple	40 265 €	36 238 €
Couple ou personne seule ayant 1 enfant à charge	48 422 €	43 580 €
Couple ou personne seule ayant 2 enfants à charge	58 456 €	52 611 €
Couple ou personne seule ayant 3 enfants à charge	68 766 €	61 890 €
Couple ou personne seule ayant 4 enfants à charge	77 499 €	69 749 €
Personne supplémentaire	+ 8 646 €	+ 7 780 €

Personne à charge : enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

LES PLAFONDS DES RESSOURCES APPLICABLES EN 2016 AUX CONVENTIONS À LOYER SOCIAL ET TRÈS SOCIAL SONT LES SUIVANTS:


Composition du ménage	Conventionné social	Conventionné très social
Personnel seule	20 111 €	11 060 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages *	26 856 €	16 115 €
3 Personnes ou personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	32 297 €	19 378€
4 Personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	38 990 €	21 562 €
5 Personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	45 867 €	25 228 €
6 Personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	51 692€	28 431 €
Personne à charge supplémentaire	5 766 €	3 171 €

* Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans

LES TAUX D'INTERVENTION TRAVAUX – CRÉDITS ANAH ET FART (ASE)

PROPRIETAIRES BAILLEURS Plafonds de travaux et taux applicables aux dossiers engagés à partir du 27 avril 2016 en Eure-et-Loir			
Subvention Anah			
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximum de subvention	
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation constatée sur grille ID $\geq 0,55$) nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré	1 000€ HT/m ² dans la limite de 80 m ² subventionnables	35%	
Projet de travaux d'amélioration	750€ HT/m ² dans la limite de 80 m ² subventionnables	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de "petite LHI : insalubrité - péril - sécurité des équipements communs - risque salumin)	35%
		Travaux pour l'autonomie de la personne	35%
		Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (MD, grille de dégradation avec $0,35 \leq ID < 0,55$)	25%
		Travaux de lutte contre la précarité énergétique (travaux d'économie d'énergie dans un logement peu ou pas dégradé : gain de perf. Énergétique $>35\%$ et production obligatoire de la grille de dégradation avec $ID < 0,35$)	25%
		Travaux suite à une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou d'un contrôle de décence	25%
		Transformation d'usage (non prioritaire)	500€ HT/m ² dans la limite de 80 m ² subventionnables

FART



Une aide de l'État pour un logement économe et écologique

+ Aide de solidarité écologique (ASE) du programme « Habiter Mieux » lorsque le projet financé par l'Anah génère un gain énergétique d'au moins 35 %

1 500€

Pour tous types de travaux, il est rapellé que depuis le 1/06/2013, il y a **obligation de produire une évaluation énergétique** (sauf cas particulier de travaux en parties communes ne pouvant avoir d'impact sur les performances énergétiques) (règle d'éco-conditionnalité). Le niveau de performance exigé après travaux est d'atteindre l'**étiquette D** (E dans certaines situations), avec dérogation exceptionnelle possible dans certains cas (LHI, autonomie, RSD/décence) dans l'intérêt de l'occupant des lieux (à justifier impérativement).

Par ailleurs, il est rapellé que le dispositif du programme "Habiter Mieux" est depuis le décret du 12 juillet 2013 ouvert aux bailleurs qui apportent des améliorations thermiques conduisant à un gain énergétique

du logement loué, après travaux d'au moins 35 %.

Les PB, comme les PO, pourront solliciter un Eco-prêt Habiter Mieux pour les travaux liés à l'amélioration énergétique des logements. Dans le cas où le PB bénéficierait d'un Éco-PTZ Habiter Mieux, la délégation territoriale se réserve la faculté de moduler le taux d'intervention.

Les logements voués à la location et dont les travaux sont éligibles aux aides de l'Anah devront être décents après travaux (c'est-à-dire qu'il réponde aux caractéristiques définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002). A défaut, la subvention n'est pas accordée ou retirée.

4 – LES CONTRATS (OPAH, PIG, Protocoles Habiter Mieux...)

- **Les OPAH et PIG actifs en Eure-et-Loir**

Une opération programmée est un contrat entre une collectivité locale, l'Etat et l'Anah qui permet de traiter les difficultés d'un territoire en matière d'habitat. Il s'agit d'inciter les propriétaires occupants et/ou bailleurs à effectuer des travaux. Ces programmes sont d'une durée maximum de 5 ans.

Il existe plusieurs type d'OPAH : OPAH de droit commun, OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU), OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR), OPAH « copropriétés dégradées », les Plans de sauvegarde, et les programmes d'Intérêt Général (PIG).

En Eure-et-Loir, la carte ci-jointe illustre les différents périmètres d'OPAH actives et PIG. Les territoires suivants sont concernés :

- L'OPAH du pays Courvillois, signée le 5 juillet 2012, pour une première période de 3 ans, et prolongée pour 2 ans par avenant du 6/09/2015, concerne 19 communes de la nouvelle communauté de communes « Entre Perche et Beauce » issue au 01/01/2016 de la fusion de l'ex communauté de communes du pays courvillois et de la communauté de communes du Pays de Combray,
- Le PIG du Bonnevalais, signé le 10/10/2013 pour 3 ans et qui concerne les 21 communes de la communauté de communes du Bonnevalais. Le PIG s'achève le 9/10/2016, sachant que la collectivité réfléchit à la suite,
- L'OPAH de la Beauce de Janville, signée le 22 avril 2015 pour une durée de 5 ans, concerne les 18 communes de la communauté de communes de la Beauce de Janville,
- L'OPAH du Dunois, signée le 16 décembre 2015 concerne les 5 communes de la communauté de communes du Dunois. Elle va connaître un réel démarrage en 2016.

Par ailleurs, en 2015, l'étude pré-opérationnelles pour la mise en place d'une OPAH sur le territoire de Chartres Métropole (sur les 47 communes de la CA) a abouti sur un projet de convention, dont la signature a eu lieu le 4 avril 2016.

Ces territoires sont prioritaires dans l'attribution des aides de l'Anah et du FART, dans la limite des objectifs contractualisés. Un suivi spécifique sera réalisée à chaque CLAH.

Concernant l'arrivée à échéance du PIG du Bonnevalais en octobre 2016, tout projet de reconduction de programme devra être soumis pour avis préalable à la DREAL qui émettra un avis sur la base d'un rapport d'évaluation précisant l'intérêt et les conditions de réussite de cette reconduction.

O.P.A.H. - P.I.G. - P.T. EN EURE-ET-LOIR

Situation Avril 2016

 Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) signée pour 5 ans

 Programme d'Intérêt Général (PIG)

PIG du Bonnevalais approuvé pour 3 ans le 10/10/2013

 1 OPAH de la Beauce de Janville (signée le 22/04/2015)

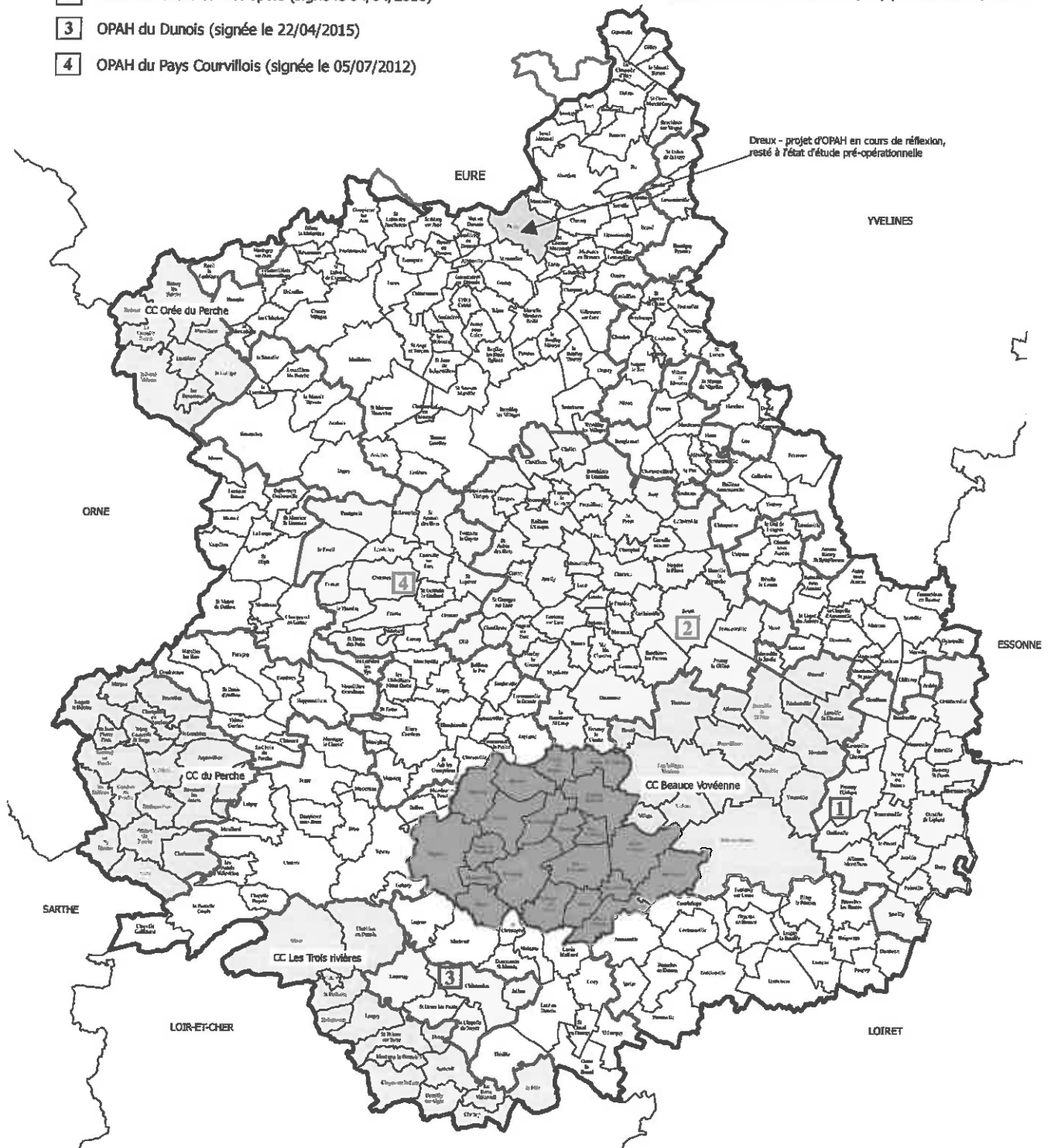
 Protocoles Territoriaux (P.T.) période 2014 / 2017

 2 OPAH de Chartres Métropole (signé le 04/04/2016)

 3 OPAH du Dunois (signée le 22/04/2015)

 4 OPAH du Pays Courvillois (signée le 05/07/2012)

Dreux - projet d'OPAH en cours de réflexion, resté à l'état d'étude pré-opérationnelle



DDT 28

17 Place de la République
CS 40517
28 008 CHARTRES Cedex
Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 38 37 03

Date de la réalisation de la carte : mars 2016

Cartographie issue de BD TOPO +
© IGN - Paris
Protocole IGN Interministériel 2011
reproduction interdite

Sources des données : DDT 28
Nom du fichier : OPAH_PIG_PT_2016.qgs

- **Les projets d'OPAH susceptibles d'émerger**

Sur la **commune de Dreux**, une étude pré-opérationnelle a été conduite en 2013 sans aboutir à ce jour sur un dispositif opérationnel. Les conclusions de l'étude proposaient une OPAH RU limitée à un périmètre restreint tandis que l'ensemble de la commune pouvait prétendre un dispositif d'OPAH classique. Depuis, le territoire s'est structuré en une communauté d'agglomération de 74 communes représentant une population de 111 529 habitants. Le PLH en cours d'étude à l'échelle de la communauté d'agglomération du Pays de Dreux, prévoit comme orientations l'étude d'une OPAH RU sur Dreux, et une OPAH classique sur l'ensemble du territoire. Il faudra en tirer les conséquences sur d'éventuelles études nouvelles à venir et prévoir les crédits nécessaires dans le cadre du dialogue de gestion.

La commune de **La Loupe** avait candidatée lors de l'appel à manifestation d'intérêt pour la revitalisation des centres bourgs, mais son projet n'a pas été retenu par la commission nationale. La collectivité s'interroge à présent sur une étude pré-opérationnelle d'OPAH sur un périmètre à préciser.

- **Le contrat local d'engagement (CLE) et les protocoles territoriaux**

Un avenant au CLE signé le 13 décembre 2013, avec une prise d'effet au 1er janvier 2014, permet de poursuivre la mise en œuvre du programme Habiter Mieux sur la période **2014-2017**. Les partenaires signataires sont le Conseil Départemental, la CAF, EDF, la CARSAT, la MSA, et la SACICAP Procvivis.

Il se décline au travers des protocoles territoriaux signés par les collectivités suivantes qui ont renouvelé leur engagement sur la période 2014-2017 :

- Chartres Métropole, le 19/12/2013 – abondement de 500€/logt (PO- PB) (la convention d'OPAH à partir de sa signature se substituera à ce protocole),
- La Cdc de la Beauce Vovéenne: le 7/02/2014 – abondement de 500€/logt (PO)
- La Cdc de l'Orée du Perche : 5/03/2014 – abondement de 800€/logt (PO-PB)et participation à l'ingénierie
- La Cdc des Trois Rivières:5/03/2014 - abondement de 500€/logt (PO-PB)
- La Cdc du Perche : abondement de 500€/logt (PO)

Par ailleurs, le volet Habiter Mieux des conventions d'OPAH a valeur de protocole territorial. Les aides apportées par les collectivités sont très variables sous forme de primes forfaitaires ou bien de participations proportionnelles au montant HT des travaux.

De nouvelles collectivités pourraient contractualiser en 2016 au travers de la signature d'un protocole « Habiter Mieux » après approbation de leur PLH qui a identifié cette action. Il s'agit des communautés de communes des Terrasses et Vallées de Maintenon et Val de Voise, si le dispositif reste pertinent.

Le PETR du Perche pourrait aussi jouer le rôle d'assembleur pour le compte de plusieurs communautés de communes du Perche au travers de la mise en place de la plate-forme de rénovation énergétique. La délégation locale communiquera les dispositions financières locales actualisées et renverra au besoin les contacts de PO intéressés par le dispositif.

Au niveau national, des nouvelles négociations sont en cours avec les énergéticiens sur les conditions de leur contribution et de reversement d'une partie des CEE.

5 – LES CONDITIONS DE SUIVI, D'ÉVALUATION ET DE RESTITUTION ANNUELLE DES ACTIONS MISE EN ŒUVRE

Un suivi régulier de l'avancement des objectifs par priorités ainsi que du rythme de consommation des crédits Anah et FART après chaque CLAH est réalisé globalement, par territoire d'OPAH/PIG et en diffus.

Les secteurs en OPAH/PIG sont l'objet d'une attention et d'un suivi particulier, au travers notamment de la présence de la délégation aux comités de suivi des OPAH. Cela permet de développer le partenariat avec les collectivités et l'opérateur chargé du suivi-animation, et de communiquer sur les orientations et la réglementation de l'Anah.

Un bilan intermédiaire pour répondre aux étapes de la programmation sera réalisé, avec une prévision de consommation d'ici à fin 2016 en fonction des dossiers en attente chez l'opérateur ou des contacts reçus à finaliser. Le PA sera éventuellement adapté si besoin en cours d'année.

Un bilan final sera établi pour évaluer la pertinence des adaptations locales, concernant notamment les règles relatives au financement de PO Modestes « énergie » (modulation du taux d'intervention à 25 % et exigence en diffus d'un gain énergétique à 35 %).

La poursuite du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) mis en place au 2^{ème} semestre 2013 est un volet important des actions à mener pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés.

Dans le cadre du PRIS, les fiches de liaison établies par le service instructeur de la délégation locale de l'Anah continuent à être renseignées et transmises au prestataire. Ce dernier adresse un formulaire que les ménages éligibles aux regards de leur ressources remplissent et retournent au prestataire qui examine la situation au vu des travaux envisagés. Si ceux-ci sont éligibles et susceptibles d'attester d'un gain énergétique suffisant, le prestataire fixe une date pour une visite. Un de ses rôles est alors à partir du projet initial du propriétaire, d'apporter les conseils sur les travaux les plus pertinents concernant l'amélioration du logement.

Un point doit être fait régulièrement avec l'opérateur afin de vérifier que les délais de prises de contact avec les particuliers et d'exécution conduisant au montage d'un dossier, sont réguliers et raisonnables.

Le PRIS informera les propriétaires modestes qu'ils ne sont pas prioritaires, les fiches établies seront transmises au prestataire pour évaluation du gain énergétique et de la situation du ménage.

Le PRIS devra aussi appréhender certains éléments de la Loi de transition énergétique, des évolutions du CITE, de l'application de l'éco-prêt « Habiter Mieux », afin de communiquer et orienter le particulier, éventuellement vers d'autres dispositifs d'aides et vers l'Espace Info Energie pour tout conseil sur les travaux.

Pour 2016, **le plan de contrôle** est arrêté et transmis à l'Anah. Des objectifs de contrôles externes, et de contrôles internes ont été définis et saisis dans le module de contrôle intégré au logiciel OP@L.

Les visites sur place seront réalisées avant engagement des dossiers ou bien avant paiement, ou pour les demandes de conventionnement. Les visites feront l'objet d'un rapport afin de vérifier que les travaux ont été réalisés et que les engagements des bénéficiaires sont bien réels.

Un bilan annuel sera réalisé et communiqué à l'Anah.

Le Délégué Adjoint de l'Anah


Bernard Croguennec

ANNEXE 1 - Tableau de bord de l'ANAH en 2015 pour l'Eure-et-Loir



TABLEAU DE BORD DE L'ANAH

Les résultats 01/01/2015 - 01/01/2016
028 Eure-et-Loir

v.7 Edité le 04/04/2016 sur la base du 01/04/2016	année courante					année précédente					Evolut° 2015/2014		
	Dotations notifiées (3)	sub / dot	A.E. mises en place (3)	sub/AE	Subventions engagées	Dotations notifiées (3)	sub / dot	A.E. mises en place (3)	sub/AE	Subventions engagées	dot	AE	sub
1. CONSOMMATIONS DE CRÉDITS ANAH													
Ensemble des dossiers	2 218 263	100%	2 218 180	100%	2 218 180	2 104 372	87%	1 823 504	100%	1 823 504	+5%	+22%	+22%
Dossiers de suivi ⁶ aux propriétaires Anah	2 218 263	100%	2 218 180		2 218 180	2 104 372	87%	1 823 504		1 823 504	+5%	+22%	+22%
Dossiers de suivi ⁶ aux propriétaires Anah	2 168 263	100%	2 168 263	100%	2 168 263	1 884 550	87%	1 644 417	100%	1 644 417	+15%	+32%	+32%
Collectivités délégataires													
Ingenierie Anah	50 000	100%	49 917	100%	49 917	138 249	71%	97 514	100%	97 514	-64%	-49%	-49%
Collectivités délégataires	50 000	100%	49 917		49 917	138 249	71%	97 514		97 514	-64%	-49%	-49%
Humanisation Anah						81 573	100%	81 573	100%	81 573	-100%	-100%	-100%
Résorption de l'habitat insalubre Anah						81 573	100%	81 573		81 573	-100%	-100%	-100%
2. AUTRES FINANCEMENTS GÉRÉS PAR L'ANAH													
Habiter Mieux (FAR)	651 125	100%	651 066	100%	651 066	700 453	100%	700 453	100%	700 453	7%	-7%	-7%
ASE, Aide de Solidarité Logique	516 600	100%	516 600	225	516 600	588 500	100%	588 500	182	588 500	-12%	-12%	-12%
AMO, Assistance à Maitrise d'Ouvrage	104 025	100%	104 025	187	104 025	83 515	100%	83 515	150	83 515	+25%	+25%	+25%
ING, Ingenierie des contrats locaux	30 500	100%	30 441	73	30 441	28 438	100%	28 438	71	28 438	-7%	+7%	+7%
Aides propres													
Collectivités délégataires													
Autres collectivités 1.3.1.2.1													
3. DOSSIERS DE SUBVENTION AUX PROPRIÉTAIRES													
	Dossiers	Logements Anah	dont : log ⁵ Part (ASE)	Subventions Anah	Dossiers	Logements Anah	dont : log ⁵ Part (ASE)	Subventions Anah	dot	log	sub		
Total (2)	319	344	225	2 168 263	286	286	182	1 644 417	+12%	+20%	+32%		
PO, Occupants	308	308	217	1 733 100	283	283	179	1 591 788	+19%	+19%	+19%		
PB, Bailleurs	11	36	8	435 163	3	3	3	52 629	+27%		+27%		
IM, Dossiers à l'immeuble													
Secteur programmé	53	53	38	276 991	53	53	32	307 780	8%	0%	-10%		
PO, Occupants	49	49	34	223 281	52	52	31	287 166	+2%	+6%	+22%		
PB, Bailleurs	4	4	4	53 710	1	1	1	20 614	+300%	+300%	+161%		
IM, Dossiers à l'immeuble													
Secteur diffus	266	291	187	1 891 272	233	233	150	1 336 637	+14%	+25%	+41%		
PO, Occupants	259	259	183	1 509 819	231	231	148	1 304 622	+12%	+12%	+16%		
PB, Bailleurs	7	32	4	381 453	2	2	2	32 015	+250%				
IM, Dossiers à l'immeuble													
4. PRISE D'EFFET DES CONVENTIONS													
	Avec travaux	Sans travaux	Ensemble	Avec travaux	Sans travaux	Ensemble	dot	log	sub				
Ensemble loyers maîtrisés	2	12	14	3	7	10	-33%	+71%	+40%				
Conv. très sociaux	1	4	5	1	1	3	-100%		-100%				
Conventionnés	1	4	5	2	1	3	-50%	+300%	+67%				
Intermédiaires	1	8	9		6	6		+33%	+50%				
5. LES PRIORITÉS													
	Dossiers	Logements Anah	Objectifs	Subventions Anah	Dossiers	Logements Anah	Objectifs	Subventions Anah	dot	log	sub		
PO, Propriétaires occupants	307	306	342	1 712 777	283	283	307	1 573 210	+8%	+8%	+9%		
Lutte contre l'habitat indigne	7	7	15	36 328	3	3	12	72 852	-133%	-133%	50%		
Logements très dégradés	2	2		49 350	2	2	4	46 116	0%	0%	-7%		
Autonomie	87	86	118	251 384	109	109	128	351 255	24%	21%	78%		
Énergie : gain énergétique - 25% (4)	211	211	209	1 375 715	169	169	163	1 102 987	-25%	-25%	+25%		
PO autres admis (5)													
PB, Propriétaires bailleurs	8	10	12	146 214	3	3	19	52 629	+167%	+233%	+178%		
Lutte contre l'habitat indigne	3	3	6	22 241			4						
Logements très dégradés	2	4		93 184	2	2	5	40 301	0%	+100%	+131%		
Logements moyennement dégradés	1	1	3	15 000	1	1	5	12 328	0%	0%	+22%		
Énergie : gain énergétique - 35% (6)	2	2	3	15 789			5						
PB, Les loyers maîtrisés	14	36		435 163	3	3		52 629	+367%		+727%		
Conv. très sociaux					1	1		19 687	-100%		-100%		
Conventionnés	8	23		285 931	2	2		32 942	-300%		+768%		
Intermédiaires	6	13		149 232									
Aides aux syndicats de copropriété													
OPAH C.pro. dégradées													
Plan de sauvegarde													
Autres dispositifs													
dont :													
Lutte contre l'habitat indigne													
Logements très dégradés													

Le tableau de bord de l'Anah contient, pour la sélection géographique choisie, pour les dossiers Anah ayant généré des opérations budgétaires, les données cumulées du 01/01/2015 au 01/01/2016, et les données de l'exercice précédent pour la même période. (1) Représente le total sans double compte des 2 lignes qui suivent. (2) Les dotations et A.E. des collectivités délégataires sont fournies depuis 2008 et incluent sur la même ligne le total alloué pour les dossiers travaux et pour l'ingénierie. (3) Les logements PO énergie sont comptabilisés hors indignes, très dégradés et autonomie. (4) Les logements PO autres admis ne sont pas comptabilisés dans le total des priorités PO, mais sont indiqués pour information au regard des orientations de la circulaire de programmation. (5) Les logements PO autres admis ne sont pas comptabilisés dans le total des priorités PO, mais sont indiqués pour information au regard des orientations de la circulaire de programmation. (6) Les

ANNEXE 2 - Dispositions diverses

Précisions sur la modalité des règles générales

L'aide de l'Anah n'est jamais de droit, son octroi est subordonné à l'avis émis par la Commission de l'Amélioration de l'Habitat, le délégué local décide ensuite d'accorder ou de refuser l'aide.

Le Règlement Général de l'Anah (RGA) prévoit que la CLAH apprécie l'opportunité de la prise en compte des travaux envisagés en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet envisagé, au regard des critères de priorités pour engager les crédits, et également de la situation du marché locatif. Cette mesure vise à maîtriser les coûts. Elle peut conduire à rejeter des dossiers où les crédits à engager seraient manifestement excessifs par rapport à l'intérêt du projet.

Certains dossiers présentant des particularités feront l'objet d'un débat en CLAH : s'agissant par exemple d'examiner les critères d'appréciation de l'habitat dégradé ou insalubre dont la cotation serait légèrement inférieure à celle exigée au vu de la grille d'évaluation de la dégradation ou de l'insalubrité. L'efficacité du projet devra être attestée.

Projets de travaux lourds

Les projets de travaux lourds concernant les PO et les PB font l'objet de l'établissement d'une grille de dégradation (ID >0,55) ou d'insalubrité accompagnée d'un rapport explicite avec photos. La délégation sera vigilante à l'adéquation entre les travaux proposés et les éléments de dégradation mis en évidence dans le diagnostic. Une visite commune avec l'opérateur sera réalisée si besoin afin de bien comprendre le projet.

Précisions sur les travaux d'économie d'énergie et l'évaluation énergétique

L'évaluation énergétique doit être réalisée par un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) spécialisé de façon à bénéficier d'un accompagnement complet, en application du nouveau règlement des aides du FART annexé au décret n°2015-1911 du 30/12/2015 (dérogation possible dans le cas de travaux simples).

Tous les projets « Habiter Mieux » doivent faire l'objet d'une évaluation énergétique permettant de mesurer le gain réalisé après travaux.

La fiche de synthèse de l'évaluation globale transmise au propriétaire et jointe au dossier Anah, doit comprendre plusieurs scénarios et faire apparaître le dialogue avec le propriétaire de manière à comprendre le choix des travaux retenus.

Les travaux de rénovation énergétiques généralement les plus efficaces sont l'isolation des combles perdus ou aménagés, l'isolation des murs par l'extérieur complètement, le changement du système de chauffage et sa régulation. Par contre l'isolation des murs par l'intérieur, l'isolation des planchers bas, le remplacement de fenêtres, ne sont pas éligibles seuls aux aides de l'Anah, la réduction de consommation conventionnelle n'atteignant pas les 25 % de gain.

L'Anah est tenue de vérifier **les valeurs de résistance thermique des isolants des parois opaques** qui doivent être conformes aux valeurs du crédit d'impôt pour la transition écologique (CITE).

Si la valeur R n'est pas indiquée sur les devis ou factures, le service instructeur le réclamera au demandeur. Cela pourra se traduire par la production d'un nouveau devis (ou facture) ou, par une attestation qui précisera la valeur R de la résistance du produit mis en place.

La non-précision de la valeur R entraînera au mieux la non-recevabilité des travaux, au pire le rejet/retrait du dossier en fonction du projet.

Les valeurs du coefficient de résistance thermique exigées «R» règles 2016 sont les suivantes :

Matériaux d'isolation thermique des parois opaques	Caractéristiques et performances du CITE
Planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage couvert	$R \geq 3$ (m ² /K/W)
Murs en façade ou en pignon	$R \geq 3,7$ (m ² /K/W)
Toitures-terrasses	$R \geq 4,5$ (m ² /K/W)
Planchers de combles perdus	$R \geq 7$ (m ² /K/W)
Rampants des toitures, plafonds des combles	$R \geq 6$ (m ² /K/W)

Adaptation accordées par l'Agence (note du 26 mars 2012)

- Lorsque l'impossibilité technique est démontrée, des dérogations sont possibles pour l'isolation intérieure des parois opaques même si cela n'est pas expressément prévu dans la liste des travaux ;
- En cas de renforcement de l'isolation intérieure de parois déjà isolées mais avec une épaisseur insuffisante, lorsque les travaux mis en œuvre ne sont pas éligibles au CITE, on pourra prendre en compte la résistance thermique totale après travaux, en ajoutant celle correspondant à l'isolation existante et celle de l'isolant mis en œuvre (R+R). Le type de matériau et l'épaisseur de l'isolation existante pourront être attestés dans le cadre de l'évaluation énergétique avant travaux.

L'Anah admet cette souplesse pour ce qui la concerne, les propriétaires ne pourront pas prétendre au bénéfice du CITE si les conditions propres à celui-ci ne sont pas réunies.

Respect de la réglementation thermique élément par élément

Les exigences de la réglementation thermique éléments par éléments (décret 2007-363 du 19 mars 2007, article R131-28 du code de la construction et de l'habitation, arrêté du 3 mai 2007) doivent être respectés pour les autres travaux liés aux économies d'énergie (chauffage, production d'eau chaude, ventilation, menuiseries extérieures).

Adaptation des logements à la perte d'autonomie

Lors d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, il convient de proposer dans la mesure du possible une amélioration énergétique aux personnes âgées engageant des travaux, la bonne performance énergétique de l'habitat étant une condition de maintien à domicile des personnes âgées.

Les certificats d'économie d'énergie « CEE » dans la procédure d'instruction.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les travaux prévus sont éligibles aux CEE puisque les aides de l'Anah ainsi que les primes FART, ne sont pas conditionnées par des critères d'éligibilité des travaux aux CEE. De même la condition de gain énergétique de 25% s'apprécie au regard de l'ensemble des travaux et non des seuls travaux éligibles aux CEE.

En revanche Il faut s'assurer que le « cerfa » d'engagement CEE est présent au dépôt du dossier et que les attestations d'exclusivité au paiement sont jointes (ce pour chaque entreprise et maître d'œuvre ayant mis en œuvre des travaux d'économies d'énergie)

Entreprises RGE

La réglementation de l'Anah n'impose pas en tant que tel que les entreprises réalisant les travaux de rénovation thermique satisfassent à des critères de qualification de type RGE (Reconnu Garant de l'Environnement). Dans ce cas, les particuliers ne pourront en revanche pas bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro ni du CITE.

Ils pourront bénéficier du nouvel Eco-prêt Habiter Mieux dont les modalités de mise en place sont en cours de définition avec le secteur bancaire.

Règles applicables pour les travaux projetés dans des logements situés en zones inondables.

II-5 du RGA

Il apparaît hautement souhaitable que le projet améliore le niveau de sécurité. Il est tout aussi évident que les dispositions à prendre :

- peuvent être communes à tous les projets, par exemple à travers la qualité des matériaux (sensibilité à l'eau) ;
- peuvent différer notamment selon la composition de la famille occupante (dimensions d'une éventuelle zone refuge). C'est notamment le cas lorsque les travaux envisagés sont consécutifs à des dégâts causés par une inondation.

Les travaux n'ont pas pour objectif d'accroître la zone construite en zone inondable. S'il existe un plan de prévention des risques approuvé, voire en cours d'élaboration (dès lors que les prescriptions relatives aux travaux dans l'existant sont connues), les travaux envisagés ne doivent pas être en contradiction avec ces prescriptions.

L'analyse de l'intérêt économique, social et environnemental du projet prend en compte la situation du bâtiment. Un logement en rez-de-chaussée en zone urbaine, dense par définition, s'appréhende différemment d'une maison isolée vacante en secteur rural. Enfin, l'ambition n'est pas obligatoirement la même selon qu'il s'agit d'un propriétaire bailleur ou d'un propriétaire occupant. La présentation à la CLAH se doit d'être la plus complète possible. Il convient par exemple de l'informer des objectifs que les autorités en charge de ces risques, préfet et maire, ont pu déterminer de manière plus globale pour l'ensemble de la zone concernée. Dans le cas particulier où le projet suppose un permis de construire ou une déclaration de travaux, les autorisations administratives correspondantes peuvent être exigées à l'engagement.

Les travaux projetés sur des logements situés dans des secteurs d'intervention de l'architecte des bâtiments de France

Pour les projets situés en AVAP ou sur un territoire où l'avis de l'ABF est requis, le dossier ne pourra pas être engagé sans que les autorisations d'urbanisme attestant de la non opposition, soient jointes à la demande de subvention.

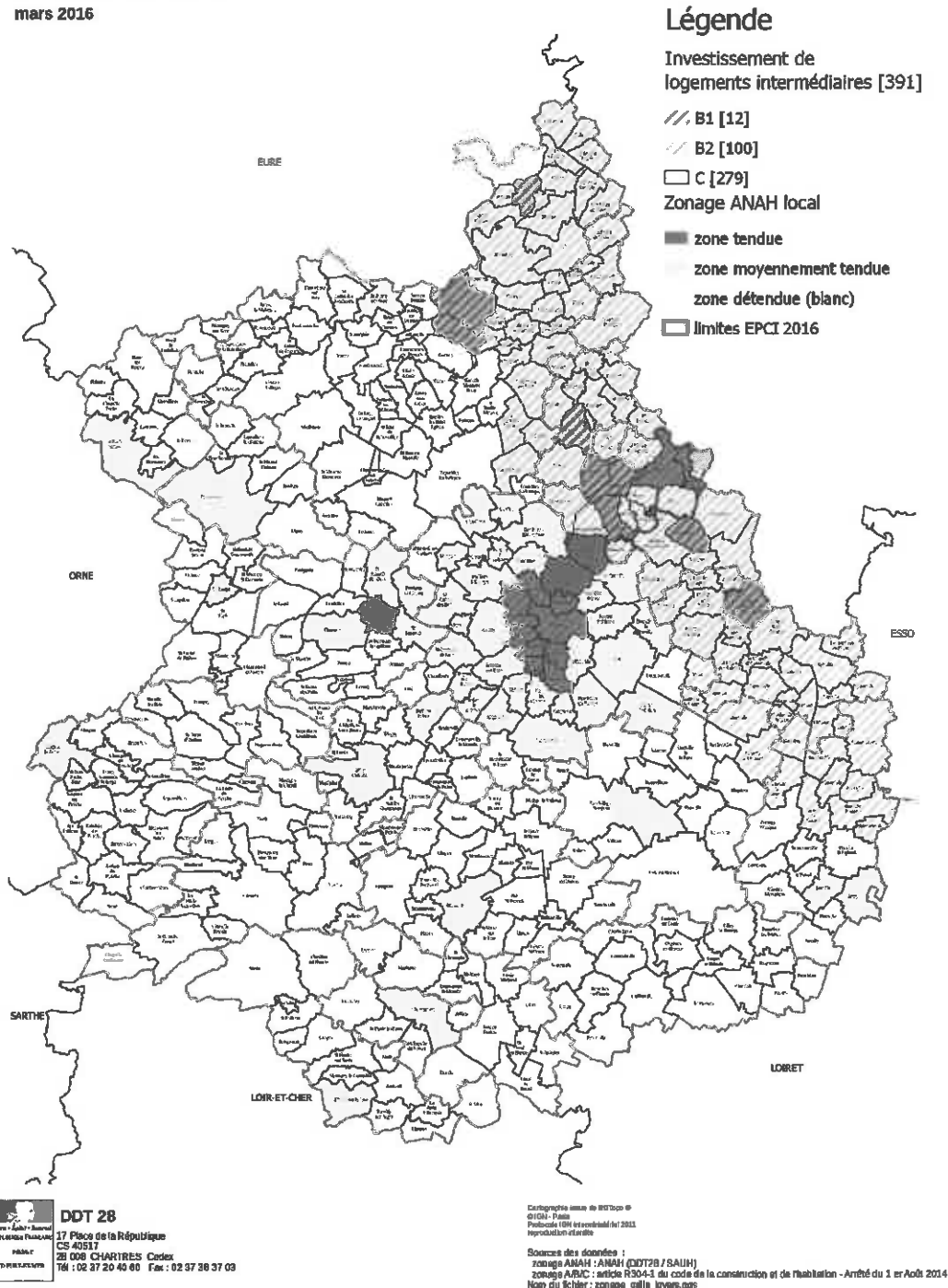
ANNEXE 3 : CARTE COMPARATIVE TENSION ANAH ET ZONAGE B1 B2 C

Carte du département reprenant les zones géographiques adaptées localement selon la tension du marché, superposée au zonage B1/B2/C permet de comparer les différents zonages.

Zonage de la Grille des loyers (délégation locale)

Département d'Eure-et-Loir

mars 2016



ANNEXE 4 : LOYERS ANAH 2016 ET REFERENCES DE LOYERS DE LOGEMENTS SOCIAUX

grille des loyers de l'Anah en zone tendue – conventionnement avec travaux

		zone tendue (zonage local Anah)					
		LI		LCS		LCTS	
surface Fiscale log		/m2 de SF	mensuel	/m2 de SF	mensuel	/m2 de SF	mensuel
loyer							
studio	20	9,00 €		8,14 €		6,95 €	
	25	9,00 €		8,14 €		6,95 €	
	30	9,00 €		8,14 €		6,95 €	
T1	35	8,74 €	306,00 €	7,86 €	275,20 €	6,70 €	234,50 €
	40	8,55 €	342,00 €	7,66 €	306,20 €	6,51 €	260,50 €
T2	45	8,40 €	378,00 €	7,49 €	337,20 €	6,37 €	286,50 €
	50	8,28 €	414,00 €	7,36 €	368,20 €	6,25 €	312,50 €
T3	55	8,18 €	450,00 €	7,26 €	399,20 €	6,15 €	338,50 €
	60	8,10 €	486,00 €	7,17 €	430,20 €	6,08 €	364,50 €
T4	65	7,95 €	517,00 €	7,00 €	455,20 €	5,98 €	388,50 €
	70	7,83 €	548,00 €	6,86 €	480,20 €	5,89 €	412,50 €
T5	75	7,72 €	579,00 €	6,74 €	505,20 €	5,82 €	436,50 €
	80	7,63 €	610,00 €	6,63 €	530,20 €	5,76 €	460,50 €
T6	85	7,54 €	641,00 €	6,53 €	555,20 €	5,70 €	484,50 €
	90	7,47 €	672,00 €	6,45 €	580,20 €	5,65 €	508,50 €
T7	95	7,35 €	698,00 €	6,34 €	602,70 €	5,58 €	530,00 €
	100	7,24 €	724,00 €	6,25 €	625,20 €	5,52 €	551,50 €
T8	105	7,14 €	750,00 €	6,17 €	647,70 €	5,46 €	573,00 €
	110	7,05 €	776,00 €	6,09 €	670,20 €	5,40 €	594,50 €
T9	115	6,97 €	802,00 €	6,02 €	692,70 €	5,36 €	616,00 €
	120	6,90 €	828,00 €	5,96 €	715,20 €	5,31 €	637,50 €
	125	6,83 €	854,00 €	5,90 €	737,70 €	5,27 €	659,00 €
	130	6,77 €	880,00 €	5,85 €	760,20 €	5,23 €	680,50 €

17 communes en zone B1 ou B2 (les communes de Courville, Jouy et Saint prest, en zone C se verront appliquer le loyer de la zone moyennement tendue)

Surface Fiscale = surface habitable + la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8m², - les celliers intérieurs au logement étant inclus dans les surfaces annexes

Références de loyer dans le parc social mises en location 2016

A Chartres, en collectif (hors charges) loyer PLUS : T2 de 47 m² loué 262€, T3 de 66 m² loué 368€

A Chartres, en individuel , PLUS/T3 de 75 m² loué 426€

A Chartres (B1), en collectif (hors charges) loyer PLS : T2 de 47 m² loué 456€

A Dreux, en collectif (hors charges) loyer PLUS CD T3 de 68 m² loué 344€, T4 de 84 m² loué 427€

A Dreux, en collectif (hors charges) loyer PLAI T3 de 68 m² loué 322€, T4 de 83 m² loué 390€

grille des loyers de l'Anah en zone moyennement tendue – conventionnement avec travaux

zone moyennement tendue (zonage local Anah)+ Courville/St Prest/Jouy							
surface Fiscale log	loyer	LI		LCS		LCTS	
		/m2 de SF	mensuel	/m2 de SF	mensuel	/m2 de SF	mensuel
studio	20	7,50 €		6,34 €		5,75 €	
	25	7,50 €		6,34 €		5,75 €	
	30	7,50 €		6,34 €		5,75 €	
T1	35	7,36 €	257,50 €	6,22 €	217,70 €	5,67 €	198,40 €
	40	7,25 €	290,00 €	6,13 €	245,20 €	5,61 €	224,30 €
T2	45	7,17 €	322,50 €	6,06 €	272,70 €	5,56 €	250,20 €
	50	7,10 €	355,00 €	6,00 €	300,20 €	5,52 €	276,10 €
	55	7,05 €	387,50 €	5,96 €	327,70 €	5,49 €	302,00 €
T3	60	7,00 €	420,00 €	5,92 €	355,20 €	5,47 €	327,90 €
	65	6,89 €	448,00 €	5,85 €	380,20 €	5,39 €	350,40 €
	70	6,80 €	476,00 €	5,79 €	405,20 €	5,33 €	372,90 €
T4	75	6,72 €	504,00 €	5,74 €	430,20 €	5,27 €	395,40 €
	80	6,65 €	532,00 €	5,69 €	455,20 €	5,22 €	417,90 €
	85	6,59 €	560,00 €	5,65 €	480,20 €	5,18 €	440,40 €
T5	90	6,53 €	588,00 €	5,61 €	505,20 €	5,14 €	462,90 €
	95	6,44 €	612,00 €	5,53 €	525,20 €	5,06 €	480,90 €
	100	6,36 €	636,00 €	5,45 €	545,20 €	4,99 €	498,90 €
T6	105	6,29 €	660,00 €	5,38 €	565,20 €	4,92 €	516,90 €
	110	6,22 €	684,00 €	5,32 €	585,20 €	4,86 €	534,90 €
	115	6,16 €	708,00 €	5,26 €	605,20 €	4,81 €	552,90 €
	120	6,10 €	732,00 €	5,21 €	625,20 €	4,76 €	570,90 €
	125	6,05 €	756,00 €	5,16 €	645,20 €	4,71 €	588,90 €
	130	6,00 €	780,00 €	5,12 €	665,20 €	4,67 €	606,90 €

111 communes en zone B2 ou C + Courville/St Prest et Jouy

Surface Fiscale = surface habitable + la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8m², - les celliers intérieurs au logement étant inclus dans les annexes

Références de loyer dans le parc social mises en location 2016

A Courville, en individuel , PLUS/T2 de 55 m2 loué 291€, T3 de 61 m2 loué 324€, T4 de 82 m2 loué 430€

A Saint Prest, en collectif , PLUS/T2 de 55 m2 loué 304€, T3 de 64 m2 loué 355€, T4 de 80 m2 loué 443€

A Châteaudun, en collectif loyer PLUS/ T2 de 51 m2 loué 282€, T3 de 62 m2 loué 348€, T4 de 79 m2 loué 442€

A Toury, en collectif PLUS/: T2 de 49 m2 loué 264€, T3 de 64 m2 loué 345€, PLAI/T2 de 49 m2 loué 234€