



**PROGRAMME D' ACTIONS
«PA 2017»
DÉLÉGATION D'EURE-ET-LOIR**

Table des matières

PREAMBULE	6
<i>Les missions de l'Anah.....</i>	<i>6</i>
GLOSSAIRE.....	7
I - DONNEES DE CADRAGE.....	9
<i>1 - BILAN 2016 des aides de l'Anah.....</i>	<i>9</i>
Programmation initiale : Objectifs initiaux.....	9
Programmation complémentaire notifiée le 6 juin 2016 :.....	9
Programmation révisée :.....	9
Taux de réalisation des objectifs prioritaires.....	9
<i>2 – LES ORIENTATIONS NATIONALES POUR LA PROGRAMMATION 2017 DES ACTIONS ET CREDITS DE L'Anah (circulaire C2017-01 du 30 janvier 2017).....</i>	<i>12</i>
Orientations 2017.....	12
LES PRIORITÉS D'INTERVENTION.....	12
Programmation et gestion des crédits.....	13
DIALOGUE DE GESTION.....	13
Modalités de gestion et de suivi des dotations.....	14
<i>3 – LES OBJECTIFS ET LES CRÉDITS DE L'ANNEE 2017 EN REGION CENTRE ET POUR L'EURE-ET-LOIR.....</i>	<i>14</i>
Répartition des objectifs entre les territoires de la région.....	14
Définition des subventions de référence.....	15
Calcul des dotations.....	15
Objectifs initiaux et dotation du département d'Eure-et-Loir en 2017.....	15
II – PROGRAMME D'ACTION 2016/2017 POUR L'EURE-ET- LOIR (actualisation pour 2017).....	16
<i>1 – PRIORITES D'INTERVENTIONS ET CRITERES DE SELECTIVITE DES PROJETS.....</i>	<i>16</i>
La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (objectif 2017 initial de 23 log PO et au moins 4 PB).....	16
La lutte contre la précarité énergétique (objectif 2017 de 363 PO/PB Habiter Mieux, dont 322 PO « énergie »).....	16
Bénéficiaires :.....	16
Priorités territoriales :.....	17
La prévention de la dégradation des copropriétés fragiles (nouvelle aide avec un objectif indicatif de 35 logements).....	17
L'accompagnement des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap pour l'adaptation de leur logement (objectif de 107 logements).....	17

Bénéficiaires	17
Priorités territoriales	18
La production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs (objectif de 13 logements quelle que soit l'intervention).....	18
Le redressement des copropriétés en difficulté.....	18
L'humanisation des structures d'hébergement	18
2 – LES MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS.....	19
Dispositions concernant les propriétaires occupants.....	19
LES PLAFONDS de ressources des propriétaires occupants.....	19
Les taux d'intervention travaux – crédits Anah.....	19
Les taux d'intervention travaux – crédits du FART (sans changement).....	22
Dispositions diverses concernant les propriétaires occupants (voir également EN ANNEXE.LES DISPOSITIONS TECHNIQUES DIVERSES).....	23
3 – LE DISPOSITIF RELATIF AUX LOYERS CONVENTIONNÉS.....	26
Dispositif fiscal COSSE DANS L'ANCIEN.....	26
Les plafonds de loyers nationaux : DISPOSITIF COSSE DANS L'ANCIEN (sous réserve des précisions apportées par le décret d'application).....	26
La grille locale des loyers applicable en Eure-et-Loir :	27
Révision du loyer des conventions en cours :	35
Plafonds de ressources pour les conventions conclues à compter du 1er janvier 2017	35
LES PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES EN 2017 AUX logements conventionnés EN loyer intermédiaire (CONVENTIONS CONCLUES APRES LE 1er JANVIER 2015).....	35
Les plafonds des ressources applicables en 2017 aux conventions à loyer social et très social sont les suivants:.....	36
Les taux d'intervention travaux – crédits Anah ET FART (ASE).....	37
Réservation des logements en faveur d'Action Logement.....	38
4- LES AIDES AUX COPROPRIETES FRAGILES (en attente publication d'un décret).....	38
Les conditions d'éligibilité des copropriétés sont les suivantes :	38
L'accompagnement obligatoire.....	38
La nature des travaux financés et le taux.....	38
5 – LES CONTRATS (OPAH, PIG, Protocoles Habiter Mieux.....)	39
Les OPAH et PIG en Eure-et-Loir.....	39
Les projets susceptibles d'émerger sur un dispositif de l'Agence.....	44
Le contrat local d'engagement (CLE) et les protocoles territoriaux.....	44
Les plateformes territoriales de rénovation énergétique.....	44
6 – LES CONDITIONS DE SUIVI, D'ÉVALUATION ET DE RESTITUTION ANNUELLE DES ACTIONS MISE EN ŒUVRE.....	45
ANNEXE 1 - Dispositions diverses.....	46
ANNEXE 2 : CARTE COMPARATIVE TENSION Anah ET ZONAGE B1 B2 C.....	49
ANNEXE 3 : LOYERS Anah 2017 ET REFERENCES DE LOYERS DE LOGEMENTS	

SOCIAUX.....	50
ANNEXE 4 : ORGANISMES AGRÉÉS EXERCANT DES ACTIVITÉS EN FAVEUR DU LOGEMENT ET DE L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES.....	52

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 2017.01 du 30 janvier 2017, 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 Maitrise 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 2016 des aides de l'Anah

- **Programmation initiale : Objectifs initiaux**

	PB LHI et TD	PB dégradés	PB Energie	PO LHI et TD	PO autonomie	PO Energie	TOTAL
Objectifs Eure et Loir	8			14	111	213	346
Objectifs Région Centre	72			103	855	1710	2 740
Subventions de référence	14 700€			18 000€	3 100€	6 000,00 €	

- **Programmation complémentaire notifiée le 6 juin 2016 :**

La programmation complémentaire au profit du programme Habiter Mieux a porté sur une augmentation sensible des objectifs qui s'est traduite pour l'Eure-et-Loir par : + 5 PB , + 14 PO LHI/TD, + 81 PO Energie. La dotation initiale Anah a été abondée en conséquence, sans changement des subventions de référence.

- **Programmation révisée :**

Au cours du dernier trimestre 2016, les objectifs régionaux ont été redéployés en fonction des réalisations, au minimum au niveau de la programmation initiale ou des projections. Les nouveaux objectifs du département étaient les suivants : 21 PB, 4 PO/LHI, 213 PO énergie, 107 PO autonomie.

Au total, la délégation a engagé **1 459 496€** de crédits Anah et **360 407€** de crédits du FART. Ces aides ont permis d'engager au moins **6,3 millions d'euros de travaux** dans le département.

- **Taux de réalisation des objectifs prioritaires**

288 logements (316 en 215) ont reçu un financement.

EURE-ET-LOIR	PB LHI et TD	PB dégradés	PB Energie	PB autonomie	PO LHI/TD	PO autonomie	PO Energie	TOTAL
1-Obj initiaux +compl	13			-	28	111	294	446
2- Objectifs révisés	21			-	4	107	213	345
Réalisations	6	2	16	1	1	94	168	288
Taux / 1	185 %					85%	57 %	
Taux / 2	114 %					88 %	79 %	
Total PB/PO dont Habiter Mieux	25 logements PB dont 24 HM (96%)				263 logements PO dont 173 HM (66%)			

180 logements ont été financés en OPAH, soit 63 % des réalisations, contre 15 % en 2015. Cette répartition s'explique par la contractualisation des OPAH de Chartres Métropole et du Dunois. 108 dossiers ont été financés en secteur diffus (69 PO énergie et 38 PO autonomie).

Territoire	2016 (année civile)					
	PO			PB		
	LHI/LTD	éner	auto	LHI /LTD	MD	éner
Eure-et-Loir (Etat) – OBJECTIFS REVISES	4	213	107	13		
OPAH de Chartres Métropole-Objectifs proratisés sur 9 mois (démarrage au 04/04/2016)	2	45	26	4		
Réalisations au 31/12/2016	<u>1</u>	<u>57</u>	<u>19</u>	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>16</u>
Taux de réalisation	<u>50%</u>	<u>127%</u>	<u>73%</u>	<u>500%</u>		
OPAH du Dunois – Objectifs	4	10	12	4		
Réalisations au 31/12/2016		<u>15</u>	<u>17</u>	<u>0</u>		
Taux de réalisation	<u>0%</u>	<u>150%</u>	<u>142%</u>	<u>0%</u>		
OPAH Pays Courvillois – Objectifs	1	13	9	3		
Réalisations au 31/12/2016		<u>8</u>	<u>6</u>	<u>0</u>		
Taux de réalisation	<u>0%</u>	<u>62%</u>	<u>67%</u>	<u>0%</u>		
OPAH Beauce de Janville	2	16	9	5		
Réalisations au 31/12/2016		<u>10</u>	<u>7</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	
Taux de réalisation	<u>0%</u>	<u>63%</u>	<u>78%</u>	<u>40%</u>		
PIG Bonnevalais – Objectifs	2	14	12	4		
Réalisations au 31/12/2016		<u>9</u>	<u>7</u>	<u>1</u>		
Taux de réalisation	<u>0%</u>	<u>64%</u>	<u>58%</u>	<u>25%</u>		
TOTAL Objectifs en OPAH/PIG	11	98	68	20		
réalisations au 31/12/2015	1	99	56	5	2	16
Taux de réalisation	9%	101%	82%	115%		
DIFFUS (potentiel financable)	-7	115	39	-7		
Réalisations au 31/12/2016	<u>0</u>	<u>69</u>	<u>38</u>	<u>1</u>		
Taux de réalisation		<u>60%</u>	<u>97%</u>	<u>-14%</u>		

Concernant les PO qui relèvent du programme Habiter Mieux, 70 % des ménages financés avaient des ressources très modestes, 30 % des ressources modestes.

En diffus, parmi les 61 ménages très modestes, 47 ménages ont pu bénéficier de l'aide du Conseil Départemental à l'ingénierie, issue des accords pris dans le cadre du CLE, des protocoles territoriaux et du protocole avec les énergéticiens.

Pour les PO LHI, un seul dossier a été présenté et financé. Plusieurs projets ont été initiés avec le pôle LHI pour des propriétaires occupants en situation sociale difficile, mais sans suite à ce jour.

Pour les bailleurs, les projets suivants ont été financés :

- 1 dossier de 4 logements vacants à Chartres (3 TD et 1 D), conventionnés pour 2 en loyer social et 2 en loyer intermédiaire,
- 1 dossier à Dreux pour 1 logement vacant très dégradé, conventionné en loyer social,
- 1 dossier à Bonneval pour un logement occupé, très dégradé, conventionné en loyer social,
- 2 dossiers à Trancrainville dont 1 logement vacant très dégradé conventionné en loyer

- intermédiaire et un logement vacant dégradé conventionné en loyer social,
- 1 dossier de 16 logements occupés (monopropriété) à Lucé pour des travaux d'économie d'énergie et conventionnés en loyer intermédiaire (un logement loué avec un bail loi 48 n'a pas été pris en compte),
- 1 dossier pour des travaux d'adaptation de la salle de bain dans un logement occupé à Courville sur Eure avec conventionnement en loyer intermédiaire.

2 – LES ORIENTATIONS NATIONALES POUR LA PROGRAMMATION 2017 DES ACTIONS ET CREDITS DE L'Anah (circulaire C2017-01 du 30 janvier 2017)

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 augmentée et assortie d'un objectif de 100 000 logements au titre du programme « Habiter Mieux », dont 30 000 logements en copropriétés fragiles (représentant environ 1 000 copropriétés). Cela doit également permettre 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, et de faciliter la mise en œuvre du plan triennal de mobilisation en faveur des copropriétés fragiles ou en difficulté.

- **Orientations 2017**

LES PRIORITÉS D'INTERVENTION

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé : 14 500 logements

La LHI reste une priorité forte, avec une impulsion renouvelée en faveur de la coordination locale sous l'égide des préfets de département au sein des pôles LHI. De plus, la mise en œuvre de l'astreinte administrative devrait conduire les propriétaires à réaliser les travaux prescrits et à solliciter les aides de l'Agence. Les collectivités locales, en substitution des propriétaires défaillants, sont également invitées à mobiliser ces aides.

L'Anah est de plus en plus impliquée dans les quartiers anciens dégradés au travers d'actions incitatives et coercitives (RHI-THIRORI).

Le couplage systématique avec Habiter Mieux est encouragé.

La lutte contre la précarité énergétique : 70 000 logements

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

L'Anah veille à intégrer 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 2016 (sociétés de tiers financement, CEE, plateformes de la rénovation énergétique, éco-PTZ). Les plans d'actions initiés en 2016 par chaque territoire feront l'objet d'un suivi.

La prévention de la dégradation des copropriétés fragiles : 30 000 logements soit environ 1 000 copropriétés

L'ouverture du programme Habiter Mieux aux copropriétés fragiles va permettre d'équilibrer le

programme entre l'habitat individuel et le collectif. Les outils d'observation et de prévention vont continuer à être déployés et permettre d'identifier un vivier de copropriétés fragiles. Elles se caractérisent par un bâti de faible performance énergétique (étiquette D à G) et un taux d'endettement significatif, ne permettant pas la réalisation de travaux sans aides extérieures.

Le traitement des copropriétés en difficulté : travaux participant au redressement de 15 000 logements

L'Agence est impliquée dans les ORCOD (opérations de requalification des copropriétés dégradées) d'intérêt national et de nombreux projets en site de renouvellement urbain.

La mise en œuvre du plan triennal est déclinée par les DREAL, au travers d'une programmation pluriannuelle.

De plus, l'Agence est gestionnaire du nouveau registre national des copropriétés. L'immatriculation se fait sur le site www.registre-coproprietes.gouv.fr par les syndicats de copropriétés, pour les copropriétés existantes au 31/12/2016, et par les notaires, pour les nouvelles.

Les copropriétés de plus de 200 lots doivent être immatriculées au 31/12/2016, celles de plus de 50 lots au 31/12/2017, et au 31/12/2018 pour celles de moins de 50 lots.

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 la CNAV en vertu de la convention signée le 5 juillet 2016. Le couplage avec les travaux d'économie d'énergie doit être encouragé.

L'accès au logement des personnes en difficultés par :

- La production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs : 6 000 logements

L'action de l'Agence est ciblée sur les territoires où la demande exprimée par les ménages en grande précarité, ainsi que sur ceux en déprise, dont l'attractivité doit être renforcée ou qui ont un réel projet de développement durable. Cette action est essentielle dans le cadre du partenariat conclu entre l'Agence et Action Logement.

Une attention sera également portée sur les projets de maîtrise d'ouvrage d'insertion et à l'intermédiation locative.

Le nouveau dispositif « COSSE », qui a pour vocation de promouvoir la mise sur le marché de logements vacants et le recours à l'intermédiation locative, constitue une opportunité pour préciser les modalités d'intervention dans les territoires en faveur des propriétaires bailleurs, notamment en zone C

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

Les projets identifiés suite au recensement des besoins avec le FNARS vont conduire à l'élaboration d'une programmation pluriannuelle en concertation avec les DREAL.

• 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 expérimental de revitalisation des centres bourgs

La répartition des crédits tient également compte du nombre de ménages éligibles aux aides de l'Anah, des demandes exprimées dans le cadre du dialogue de gestion, des engagements locaux en OPAH et du soutien aux territoires qui ont augmenté leurs objectifs sur le programme « Habiter Mieux ».

MODALITÉS DE GESTION ET DE SUIVI DES DOTATIONS

L'Anah réalisera, en lien avec les DREAL, un point intermédiaire sur le programme Habiter Mieux au 1^{er} juillet, puis sur l'ensemble des priorités au 1^{er} septembre. Cela permettra de redéployer les crédits, sachant que le solde de dotations ne sera versé qu'au vu de la prévision des résultats de fin d'année.

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

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

- réalisations des objectifs prioritaires, notamment sur le programme « Habiter Mieux », avec un suivi particuliers sur les copropriétés fragiles
- 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 2017 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 2017, et a fixé à la Région Centre-Val de Loire les objectifs suivants :

- concernant les propriétaires occupants (PO)

- traitement de **180 logements insalubres, indignes ou dégradés**,
- réalisation de **travaux d'adaptation à la perte d'autonomie dans 890 logements**,
- réalisation de **travaux d'amélioration de la performance énergétique de 2 550 logements**

- concernant les propriétaires bailleurs (PB)

- traitement et réalisation de travaux dans **100 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.

- concernant les copropriétés en difficultés : 555

- concernant les copropriétés fragiles : 310

- OBJECTIFS HABITER MIEUX : 3 600

- **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 à partir d'indicateurs statistiques (70%),
- pour une deuxième part, fixée à 30 % en 2017, en fonction des objectifs prévisionnels et des réalisations en opérations programmées (OPAH et PIG)

- **Définition des subventions de référence**

Les subventions de référence régionale pour 2017 sont identiques à celles de 2016. 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 25,94 M€ pour les travaux et l'ingénierie, et l'enveloppe prévisionnelle de 5,9M€ de crédits FART, sont réparties sur le territoire selon les objectifs. **Une réserve régionale de 10 % de crédits et d'objectifs est constituée pour permettre une réallocation plus aisée**, selon les capacités des territoires. La réserve régionale inclut également les financements de la copropriété Le Plateau (aide au syndicat) et de La Prairie à Saint-Jean de la Ruelle (ingénierie).

Une enveloppe de 4,185M€ a été conservée en réserve nationale par l'Anah pour le financement de la copropriété La Dalle.

- **Objectifs initiaux et dotation du département d'Eure-et-Loir en 2017**

Les objectifs initiaux du département d'Eure-et-Loir, notifiés le 15 mars 2017, sont en hausse pour les PO énergie, identiques pour les PB et pour les PO LHI/LTD, et en légère baisse sur le volet autonomie.

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, notamment les projets bailleurs.

2017	PB	PO LHI/LTD	PO Energie	PO autonomie	Copro dégradées	Copros fragiles	Habiter Mieux
France	4 450	2 600	41 000	15 000	15 000	30 000	100 000
Centre Val de Loire	100	180	2550	890	550	310	3600
Eure-et-Loir	13	23	322	107		35	363
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 **3 044 698€**, incluant 175 898€ de crédits Ingénierie (suivi-animation et études), et de **726 000€ en crédits du FART**.

II – PROGRAMME D’ACTION 2016/2017 POUR L’EURE-ET-LOIR (actualisation pour 2017)

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

Il y a lieu de hiérarchiser les priorités, sans exclure de public, en tenant compte des éléments suivants :

- le niveau élevé des objectifs Habiter Mieux en 2017, qui n’avaient pas été atteints en 2016,
- l’ouverture du programme « Habiter Mieux » aux PO modestes, sans restriction,
- l’activité constatée en 2016 en secteur programmé (63%) et en diffus (37%)
- le potentiel de propriétaires éligibles en diffus (65%)
- les perspectives d’évolution des OPAH, avec doublement des objectifs sur Chartres Métropole (2^{ème} année) pour les PO énergie et les PB, et les extensions de périmètre à venir,
- la mise en place de la plateforme de rénovation énergétique du Perche d’Eure-et-Loir, ainsi que celles en projet sur le Pays de Dreux et sur Chartres Métropole,
- les objectifs et les moyens alloués au territoire eurélien
- le nouveau dispositif COSSE
- la nouvelle aide aux copropriétés fragiles

Ainsi, en fonction du contexte local et de la 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 et traduites dans le règlement général de l’Anah (RGA), et selon les termes de la circulaire de programmation n° C2017-01 de 30 janvier 2017 relative aux crédits gérés par l’Anah, les priorités suivantes sont retenues :

- **La lutte contre l’habitat indigne et très dégradé (objectif 2017 initial de 23 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 2017 de 363 PO/PB Habiter Mieux, dont 322 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 identiques à celles de 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.

BÉNÉFICIAIRES :

L’ouverture du programme Habiter Mieux aux propriétaires Modestes, quelle que soit leur situation, est systématique.

PRIORITÉS TERRITORIALES :

- Les secteurs en OPAH (les 34 communes de l'OPAH entre Beauce et Perche, 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 46 communes de l'OPAH de Chartres Métropole), dans la limite des engagements pris dans les conventions respectives.

- Les communes des ex 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 du Perche, des Terres du Perche et des Forêts 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.

- **La prévention de la dégradation des copropriétés fragiles (nouvelle aide avec un objectif indicatif de 35 logements)**

Ce volet est à développer dans le département, au regard de l'aide à la rénovation énergétique mise en place suite à l'ouverture du programme « Habiter Mieux » aux copropriétés fragiles. Elles se caractérisent par une occupation de ménages modestes et un taux d'endettement significatif, ne permettant pas la réalisation de travaux d'économie d'énergie.

En Eure-et-Loir, on dénombre **1 638 copropriétés** de logements collectifs ou mixtes, représentant près de **21 847 logements**. **10 % des résidences principales** du département sont en copropriétés. 40 % des ménages sont propriétaires occupants de logements (7 191 ménages PO) et 33 % des PO (2 202) sont éligibles aux aides de l'Anah. Par ailleurs, 63 % des locataires sont éligibles à un conventionnement avec l'Anah.

80 % du parc est antérieur à 1999.

BENEFICIAIRES :

Syndicats de copropriétés fragiles selon les critères d'éligibilités définies dans l'instruction du 17 janvier 2017.

PAS DE CRITERES DE PRIORISATION EN 2017

- **L'accompagnement des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap pour l'adaptation de leur logement (objectif de 107 logements)**

Sur ce thème, les principaux partenaires sont la Maison de l'Autonomie (ex 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 13 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, au sein de ces territoires, 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, et sera réservé aux secteurs, dans lesquels du fait du montant de loyer de marché, le développement d'un tel segment est opportun comme dans les communes qui présentent un fort taux de logements sociaux. L'écart avec le loyer de marché doit être d'au moins 15 %.

En secteur diffus, et hors zones tendues (voir ci-dessous la carte des zones) 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, et de l'avancement dans l'année de la réalisation des objectifs. Le conventionnement sans travaux sera proposé, avec un avantage fiscal en zone C réservé à l'intermédiation locative ou au mandat de gestion confié à une agence sociale (inexistante à ce jour dans le département).

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.

A partir du 1/02/2017 (décret en attente), le nouveau dispositif COSSE s'applique à toutes les nouvelles conventions. Il s'appuie sur le zonage « Pinel » révisé en 2015. La carte de la tension du marché en Eure-et-Loir s'appuie également sur ce zonage avec des nuances, elle n'est donc pas remise en cause. La grille locale des loyers est réexaminée au regard des nouveaux plafonds nationaux.

- **Le redressement des copropriétés en difficulté**

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. Un diagnostic sur la copropriété Tallemont à Mainvilliers va être lancé dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU de Chartres Métropole. Il devra orienter la collectivité sur des choix d'intervention.

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

Dans le cadre du recensement régional réalisé avec le FNARS, aucun projet n'a été identifié en Eure-et-Loir.

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 créée 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 2017 (+0,36%)


(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 qui occupent le logement		
	Ménages aux ressources «très modestes »	Ménages aux ressources «modestes »	Ménages aux ressources «très très modestes »
AUTRES REGIONS			
1 personne	14 360 €	18 409 €	11 966 €
2 personnes	21 001 €	26 923 €	17 500 €
3 personnes	25 257 €	32 377 €	21 045 €
4 personnes	29 506 €	37 826 €	24 587 €
5 personnes	33 774 €	43 297 €	28 143 €
par personne supplémentaire	+ 4 257 €	+ 5 454 €	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 2017 en Eure-et-Loir			
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	
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	FART  Une aide de l'État pour un logement économe et écologique
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 Modestes très modestes très très 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	
35% ménages aux ressources modestes			

Le taux d'intervention Anah pour les travaux de lutte contre la précarité énergétique applicable aux PO modestes est rétabli à 35 % (niveau national).

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 (SANS CHANGEMENT)

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

La circulaire de programmation 2017 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.

Mise en conformité des installations d'assainissement non collectif

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 est non prioritaire. Les demandes de PO les plus modestes avec des difficultés sociales seront étudiées au cas par cas (taux de subvention à 35 % et subvention plafonnée à celle de l'agence de l'eau). Cette restriction ne vise pas les travaux prescrits dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité.

Accession à la propriété de biens dégradés ou accession sociale

Concernant les ménages accédant à la propriété d'un bien dégradé, la délégation appréciera au cas par cas la possibilité de financer les propriétaires accédants à la propriété, 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.

- Restrictions sur l'utilisation des isolants minces comme le TRISO-SUPER 12 BOOST'R de la société ACTIS

A partir du 01/01/2017, les travaux d'isolation mettant en œuvre des isolants minces comme le complexe TRISO-SUPER BOOST'R ne sont pas finançables en Eure-et-Loir par une aide de l'Anah et du FART.

- 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.

L'aide de l'Anah est ainsi cumulable avec :

- le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), lorsque les travaux sont réalisés par des entreprises RGE. L'aide de l'Anah doit cependant être déduite du montant TTC des dépenses éligibles au CITE.
- l'éco-prêt à taux zéro.

Elle n'est par contre pas cumulable avec les aides des fournisseurs d'énergie.

L'Agence a signé une convention de partenariat avec PROCIVIS pour faciliter la mobilisation de prêts des SACICAP pour les propriétaires bénéficiant des aides de l'Agence.

Les PRIS de l'Anah et de l'EIE, ainsi que l'opérateur dans son rôle d'accompagnement, doivent promouvoir l'ensemble de ces dispositifs.

Travaux d'autonomie

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 demandes concernant ces travaux doivent être accompagnées d'un justificatif de handicap, en lien avec une décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, ou un justificatif de perte d'autonomie (GIR). Un titre de pension d'invalidité n'est pas un justificatif recevable par l'Anah.

Concernant l'évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressource « GIR », celle-ci doit être établie par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (CARSAT, CRAM notamment), par le Conseil Départemental, ou par toute personne mandatée par eux.

En Eure-et-Loir, la CARSAT Centre Val de Loire a mandaté SOLIHA 28 pour l'établissement du GIR dans le cadre des dossiers de demande d'adaptation de l'habitat.

Pour les personnes relativement autonomes (GIR 5 et 6 âgées de plus de soixante ans), uniquement en cas d'impossibilité de faire réaliser le GIR par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale, cette évaluation peut être réalisé par la personne qui réalise le diagnostic autonomie.

La demande de subvention doit également comporter un document qui permet de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins. Il s'agit de l'évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de PCH à domicile pour des aides liées au logement, d'un rapport d'ergothérapeute, ou bien d'un diagnostic d'autonomie réalisé par un architecte ou technicien compétent.

Les travaux financés doivent répondre à une situation de perte d'autonomie ou de handicap, décrite obligatoirement dans un de ces documents. Le diagnostic autonomie doit, entre autres, présenter les difficultés rencontrées par la personne dans son logement, donner les préconisations de travaux permettant d'adapter le logement aux difficultés rencontrées et hiérarchiser les travaux.

Les travaux non justifiés ne sont pas finançables.

Lorsque l'accès à l'étage n'est plus possible pour des raisons de perte d'autonomie, l'aménagement d'une unité de vie en rez-de-chaussée doit être privilégiée pour assurer le maintien à domicile de façon pérenne. La pose d'un monte-escalier pour accéder à l'étage ne sera admise que si l'espace en rez-de-chaussée ne permet pas d'y dormir et que l'aménagement d'un WC et d'une salle d'eau adaptée n'est pas possible pour des raisons de place ou techniquement. Un coût trop élevé peut également être une raison acceptable.

Dans le cas de perte d'autonomie rendant difficile l'utilisation des volets existants, la pose des volets roulants motorisés pourra être acceptée en rez-de chaussée (ou niveau de vie). En étage, le changement de volets ne sera financé que pour les pièces à usage courant (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'adaptation.

Écrêtement 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 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 ou lorsque la caisse de retraite finance à 100 %,
- pour les propriétaires très très modestes (grille locale) en situation de détresse sociale et financière (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 de l'Anah a reconduit le régime des avances de subventions jusqu'au 31 décembre 2017. 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 %.

Mobilisation de l'aide au logement pour le remboursement d'une dette liée à la réalisation de travaux d'énergie éligibles à une subvention de l'Anah (annexe 6 circulaire de programmation)

Tout ménage qui contracte un prêt à l'amélioration de l'habitat pour la réalisation de travaux dans son logement, à condition que l'ensemble de ces travaux figure strictement sur la liste des travaux éligibles à une subvention de l'Anah, peut prétendre au versement d'une allocation logement (AL). Une note détaillée de l'ANIL est attendue pour la mobilisation de cette aide.

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 dont le projet de travaux est retenu selon les principes décrits au I- du programme d'actions, 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 pendant 9 ans. Il bénéficie d'une déduction forfaitaire sur ses revenus fonciers variable selon le niveau de loyer conventionné et la localisation du logement. Ainsi avec le nouveau dispositif « COSSE ». Plus le logement est situé en zone où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement est forte et plus il accepte un loyer bas, plus l'avantage fiscal sera important. Ce dispositif encourage le développement d'un parc à vocation sociale tout en luttant contre la vacance de logements.

- **Dispositif fiscal COSSE DANS L'ANCIEN**

Il s'agit du dispositif « Louer abordable » institué par la loi n°2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016, publiée au JO le 30/12/2016. Il s'applique aux demandes réceptionnées du 1/02/2017 au 31/12/2019. Il repose sur une différenciation des niveaux de la déduction fiscale en fonction du zonage géographique basé sur la tension du marché locatif (A, Abis, B1, B2, C) et du type de conventionnement selon le tableau suivant :

tableau du dispositif COSSE fixé au (o) du 1° du I de l'article 31 du CGI -- avantage fiscal

Dispositif fiscal COSSE	Zones où existent un déséquilibre important entre l'offre et la demande Zones A, A bis, B1	Zones où existent un déséquilibre entre l'offre et la demande Zone B2	Autres zones Zone C
INTERMEDIAIRE	30 %	15 %	85 % uniquement en intermédiation locative
SOCIAL ET TRES SOCIAL	70 %	50 %	
INTERMEDIATION LOCATIVE	85 % en mandat de gestion (type AIVS) ou en location avec sous-location avec un organisme agréé pour des activités d'intermédiation locative et de gestion locative		

La liste des organismes agréées en Eure-et-Loir pour exercer une activité d'intermédiation locative figure en annexe .

- **Les plafonds de loyers nationaux : DISPOSITIF COSSE DANS L'ANCIEN (sous réserve des précisions apportées par le décret d'application)**

Plafonds de loyer 2017	B1	B2	C
Loyer intermédiaire	10,07	8,75	8,75
Loyer social	7,80	7,49	6,95
Loyer très social	6,07	5,82	5,40

- **La grille locale des loyers applicable en Eure-et-Loir :**

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, ont été 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 :

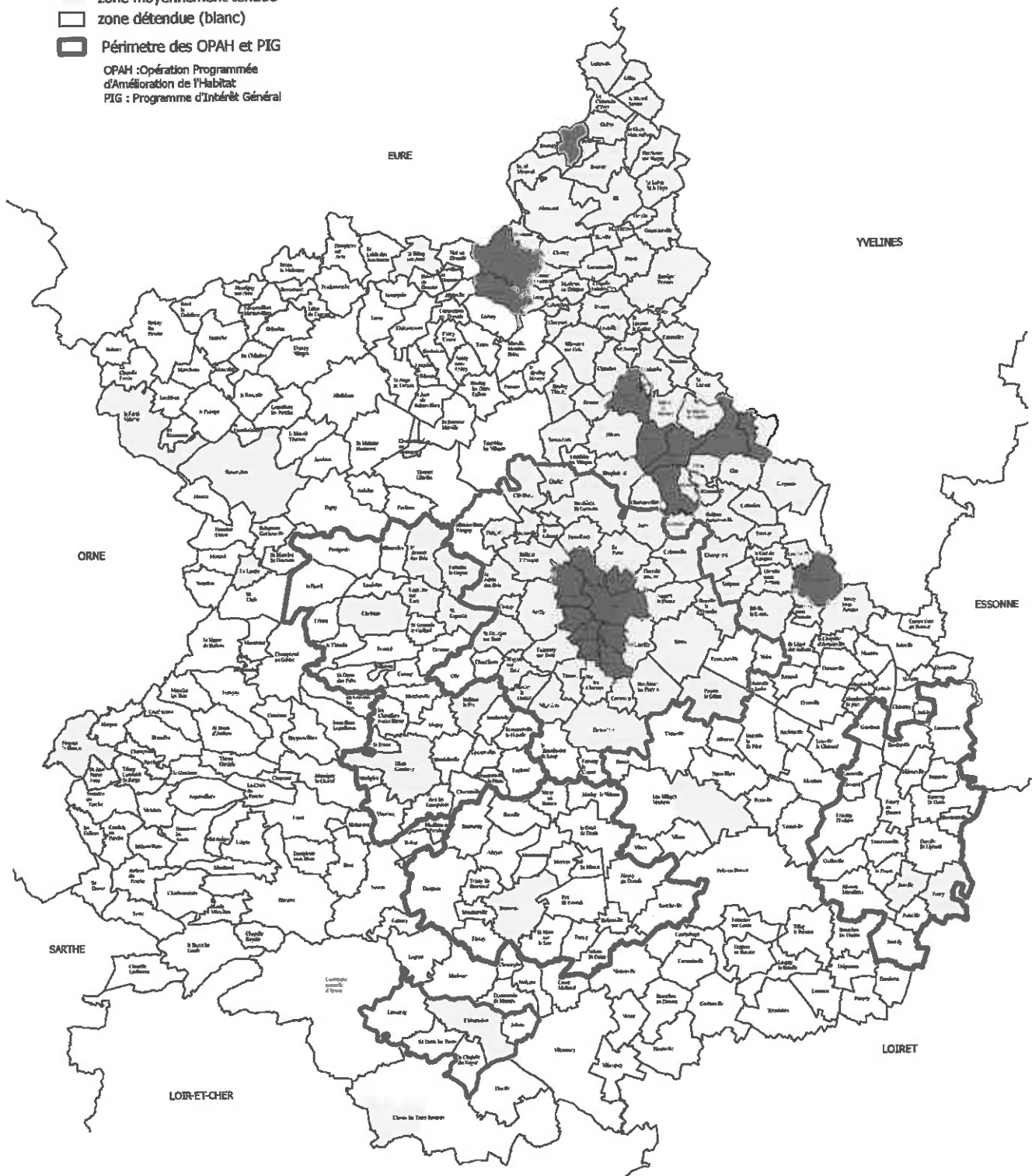
- les plafonds réglementaires en loyer social, très social et intermédiaire pour les nouvelles conventions dont la demande a été réceptionnée par l'Anah à partir du 1/02/2017. Il s'agit d'une limite supérieure qui a vocation à être adaptée localement.
- Concernant le loyer intermédiaire avec travaux, 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 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(B1), Auneau (B2), Barjouville (B1), Champhol (B1), Chartres (B1), Le Coudray (B1), Épernon (B1), Gallardon (B2), Hanches (B1), Lèves (B1), Lucé (B1), Luisant (B1), Maintenon (B2), Pierres (B2), Mainvilliers (B1), Morancez (B1), Nogent-le-Roi (B2), Saint-Piat (B2), Dreux et Vernouillet (B2).
- **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 Courville sur Eure, Bonneval, Châteaudun, Châteauneuf-en-Thymerais, la commune déléguée de Cloyes-sur-le-Loir, Illiers-Combray, La Ferté-Vidame, La Loupe, Nogent-le-Rotrou, Senonches, la commune déléguée de Voves, Bailleau-le-Pin, Janville et Toury, St Rémy-sur-Avre ainsi que les communes de la proche couronne chartraine (Jouy, Saint Prest, Amilly, Thivars, Mignièrès, Dammarie ...), et certaines communes de la frange parisienne classées en B2, ou limitrophes de Dreux et Vernouillet, ou de la communauté de communes entre Beauce et Perche).
- **zone détendue en blanc** : les autres communes du département.

Zonage de la grille des loyers (délégation locale) d'Eure-et-Loir

Zonage ANAH local 2017

- zone tendue
- zone moyennement tendue
- zone détendue (blanc)
- Périmètre des OPAH et FIG

OPAH : Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat
FIG : Programme d'Intérêt Général



Pour information, au 01/01/2017 les 3 communes suivantes ont été créées par fusion.

Nouvelles communes	INSEE	Suppression des codes INSEE
COMMUNE NOUVELLE D'ARROU	28012 (ex ARROU)	28093 CHATILLON-EN-DUNOIS 28115 COURTALAIN 28356 SAINT-PELLERIN 28044 BOISGASSON 28204 LANGEY
CLOYES LES TROIS RIVIERES	28103 (ex CLOYES-SUR-LE-LOIR)	28340 SAINT-HILAIRE-SUR-YERRE 28262 MONTIGNY-LE-GANNELON 28017 AUTHEUIL 28133 DOUY 28318 ROMILLY-SUR-AIGRE 28150 LA FERTE-VILLENEUIL 28083 CHARRAY 28241 LE MEE
VILLEMAURY	28330 (ex ST-CLOUD-EN-DUNOIS)	28101 CIVRY 28224 LUTZ-EN-DUNOIS 28295 OZOIR-LE-BREUIL

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 ACTION LOGEMENT, 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 février 2017 pour le département à **10,20€/m²** avec une baisse de 0,5 %.

CLAMEUR indique une fourchette de loyers variant de **10,40 €/m²** dans l'agglomération de Chartres, **8,60 €** pour l'agglomération Drouaise et **6,60 €/m²** pour Nogent-le-Rotrou avec une tendance à la baisse.

La **grille locale applicable** ci-dessous a pris en compte la taille des logements et pour se faire est dégressive, le niveau de loyer étant maximum pour les petits logements et a été ajustée pour tenir des loyers nationaux (dispositif COSSE).

La grilles de loyers applicable dans le cas de conventionnement avec travaux subventionnés est la suivante :

CONVENTIONNEMENT ANAH AVEC TRAVAUX				
	surfaces fiscales	zone tendue	zone Moyennement tendue	zone détendue
Loyer intermédiaire (-15%) du marché	S : jusqu'à 30 m ²	8,75 €	7,50 €	7,00 €
	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 90,01 à 130 m ²	5,20 €	4,80 €	4,00 €
Loyer conventionné social (-30 % du marché)	S : jusqu'à 30 m ²	7,49 €	6,34 €	5,37 €
	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 90,01 à 130 m ²	4,50 €	4,00 €	3,80 €
Loyer conventionné très social	S : jusqu'à 30 m ²	5,82 €	5,40 €	5,18 €
	M : de 30,01 à 60 m ²	5,20 €	5,18 €	4,88 €
	L : de 60,01 à 90 m ²	4,80 €	4,50 €	4,20 €
	L+ : de 90,01 à 130 m ²	4,30 €	3,60 €	3,70 €

exemple d'utilisation pour 1 logement de 65 m² en zone tendue, LI
 $(30 \times 8,75\text{€}) + (30 \times 7,20\text{€}) + (5 \times 6,20\text{€}) = 509,50\text{€}$
 LS 435,70 €
 LTS 354,60 €

Les grilles de loyers applicable dans le cas de conventionnement sans travaux est la suivante :

CONVENTIONNEMENT ANAH SANS TRAVAUX				
	surfaces fiscales	zone tendue	zone Moyennement tendue	zone détendue
Loyer intermédiaire (-15%) du marché	S : jusqu'à 30 m ²	8,75 €	8,00 €	7,50 €
	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 90,01 à 130 m ²	5,20 €	4,80 €	4,00 €
Loyer conventionné social (-30 % du marché)	S : jusqu'à 30 m ²	7,49 €	6,50 €	6,10 €
	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 90,01 à 130 m ²	4,50 €	4,00 €	3,80 €
Loyer conventionné très social	S : jusqu'à 30 m ²	5,82 €	5,40 €	sans objet
	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 €	sans objet
	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, LI
 $(30 \times 8,75\text{€}) + (30 \times 7,20\text{€}) + (5 \times 6,20\text{€}) = 509,50\text{€}$
 LS 435,70 €
 LTS 354,60 €

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.

En annexe 2, 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.

- **Révision du loyer des conventions en cours :**

Pour 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. L'indice du 2^{ème} trimestre 2016 de 125,25 est identique à celui de 215, il n'y a donc pas d'évolution pour les conventions en cours.

- **Plafonds de ressources pour les conventions conclues à compter du 1er janvier 2017**

LES PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES EN 2017 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^o 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 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	30 260 €	27 234 €
Couple	40 410 €	36 368 €
Couple ou personne seule ayant 1 enfant à charge	48 596 €	43 737 €
Couple ou personne seule ayant 2 enfants à charge	58 666 €	52 800 €
Couple ou personne seule ayant 3 enfants à charge	69 014 €	62 113 €
Couple ou personne seule ayant 4 enfants à charge	77 778 €	70 000 €
Personne supplémentaire	+ 8 677 €	+ 7 808 €


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 2017 AUX CONVENTIONS À LOYER SOCIAL ET TRÈS SOCIAL SONT LES SUIVANTS:

Composition du ménage	Conventionné social	Conventionné très social
Personnel seule	20 123 €	11 067 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages *	26 872 €	16 125 €
3 Personnes ou personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	32 316 €	19 390€
4 Personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	39 013 €	21 575 €
5 Personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	45 895 €	25 243 €
6 Personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	51 723€	28 448 €
Personne à charge supplémentaire	5 769 €	3 173 €

* 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			FART	
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	 Une aide de l'État pour un logement économe et écologique	
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%		+ 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€
Projet de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de "petite LHI : insalubrité - péril - sécurité des équipements communs - risque saturnin)	35%		
	Travaux pour l'autonomie de la personne	35%		
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (MD, grille de dégradation avec $0,35 \leq ID < 0,55$)	750€ HT/m ² dans la limite de 80 m ² subventionnables	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	25%		

Pour tous types de travaux, il est rappelé que depuis le 1/06/2013, le demandeur 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 rappelé 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 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 modifié par décret n°2017-312 du 9 mars 2017 qui intègre la performance énergétique aux caractéristiques du logement décent). A défaut, la subvention n'est pas accordée ou retirée.

Également, le conventionnement sans travaux ne peut être accepté que si les logements sont décents.

- **Réservation des logements en faveur d'Action Logement**

Le dispositif de réservation est incitatif, avec un objectif pour la Région Centre-Val de Loire de 90 logements, à décliner pour l'Eure-et-Loir. Il concerne aussi bien les conventions avec travaux que sans travaux. Les bailleurs seront informés par la délégation locale via le PRIS et par l'opérateur de cette possibilité de réservation en vue de loger les salariés des entreprises cotisantes, sous conditions de ressources. Ils seront mis en relation avec le correspondant local d'Action Logement. Action Logement mobilise également le dispositif VISALE de garantie des loyers et différents dispositifs de sécurisation.

4- LES AIDES AUX COPROPRIETES FRAGILES (en attente publication d'un décret)

L'Anah élargit son action dans la lutte contre la précarité énergétique. Il s'agit d'une aide au syndicat de copropriété afin de faciliter la prise de décision collective de réaliser les travaux de rénovation énergétique.

- **Les conditions d'éligibilité des copropriétés sont les suivantes :**

- copropriété construite avant le 01/06/2001
- classification énergétique du ou des bâtiments de D à G
- taux d'impayés des charges de copropriété entre 8 et 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots immatriculées au registre des copropriétés et entre 8 et 25 % pour les autres

- **L'accompagnement obligatoire**

L'accompagnement de la copropriété est obligatoire et réalisé par un opérateur missionné par la copropriété ou la collectivité (en OPAH intégrant ce volet). La mission comprend une ingénierie technique, sociale et financière. La mission comprend obligatoirement la réalisation d'une enquête sociale afin de déterminer les critères de fragilité sociale et d'envisager des mesures complémentaires. L'aide à l'ingénierie est équivalente à **30 % du montant plafonné à 600€ HT par lot d'habitation principale.**

- **La nature des travaux financés et le taux**

Les travaux de rénovation énergétique conduisant à un gain énergétique d'au moins 35 % sont pris en charge.

	Plafond de dépenses subventionnables	Taux maximal de subvention
Travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés présentant des signes de fragilité sur le plan technique, financier, social ou juridique, identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostic	15 000€ HT par lot d'habitation principale	25 % (maxi 3 750€ par lot d'habitation principale)
Aide Habiter Mieux		Forfait de 1 500€ par lot d'habitation principale

L'Anah dispose des droits d'exclusivité des CEE.

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

• Les OPAH et PIG 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, par des aides complémentaires des collectivités. Ces programmes sont d'une durée maximale 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 », Plans de sauvegarde, et 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, devenue OPAH Entre Beauce et Perche**, signée le 5 juillet 2012 est entrée dans sa 5^{ème} et dernière année. Son territoire a évolué par avenant n°2 à la convention d'OPAH signé le 16/11/2016 avec un effet rétroactif pour intégrer l'ensemble des communes de la communauté de communes entre Beauce et Perche créée au 01/01/2016 par fusion du Pays Courvillois et du Pays de Combray. Elle couvre à présent 34 communes pour 30 000 habitants.
- **Le PIG du Bonnevalais**, signé le 10/10/2013 pour 3 ans et prorogé jusqu'au 31/12/2017 plus particulièrement sur le programme Habiter Mieux avec l'intégration d'objectifs de PO autonomie farts. Il concerne les 21 communes de la communauté de communes du Bonnevalais.
- **L'OPAH de la Beauce de Janville**, signée le 22 avril 2015 pour une durée de 5 ans, concerne les 18 communes de l'ex communauté de communes de la Beauce de Janville.
- **L'OPAH du Dunois**, signée le 16 décembre 2015 concerne les 5 communes de l'ex communauté de communes du Dunois.
- **L'OPAH de Chartres Métropole** (sur les 46 communes de la CA) a été signée le 4 avril 2016. Un avenant augmentant les objectifs Habiter Mieux a été signé le 31/03/2017.

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

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) - Programme d'Intérêt Général (PIG) - Protocoles Territoriaux (P.T.) en Eure-et-Loir

Données décembre 2016

☐ Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) signées pour 5 ans

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

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

3 OPAH du Dunois (signée le 16/12/2015)

4 OPAH entre Beauce et Perche (signée le 05/07/2012)

■ Programme d'Intérêt Général (PIG)

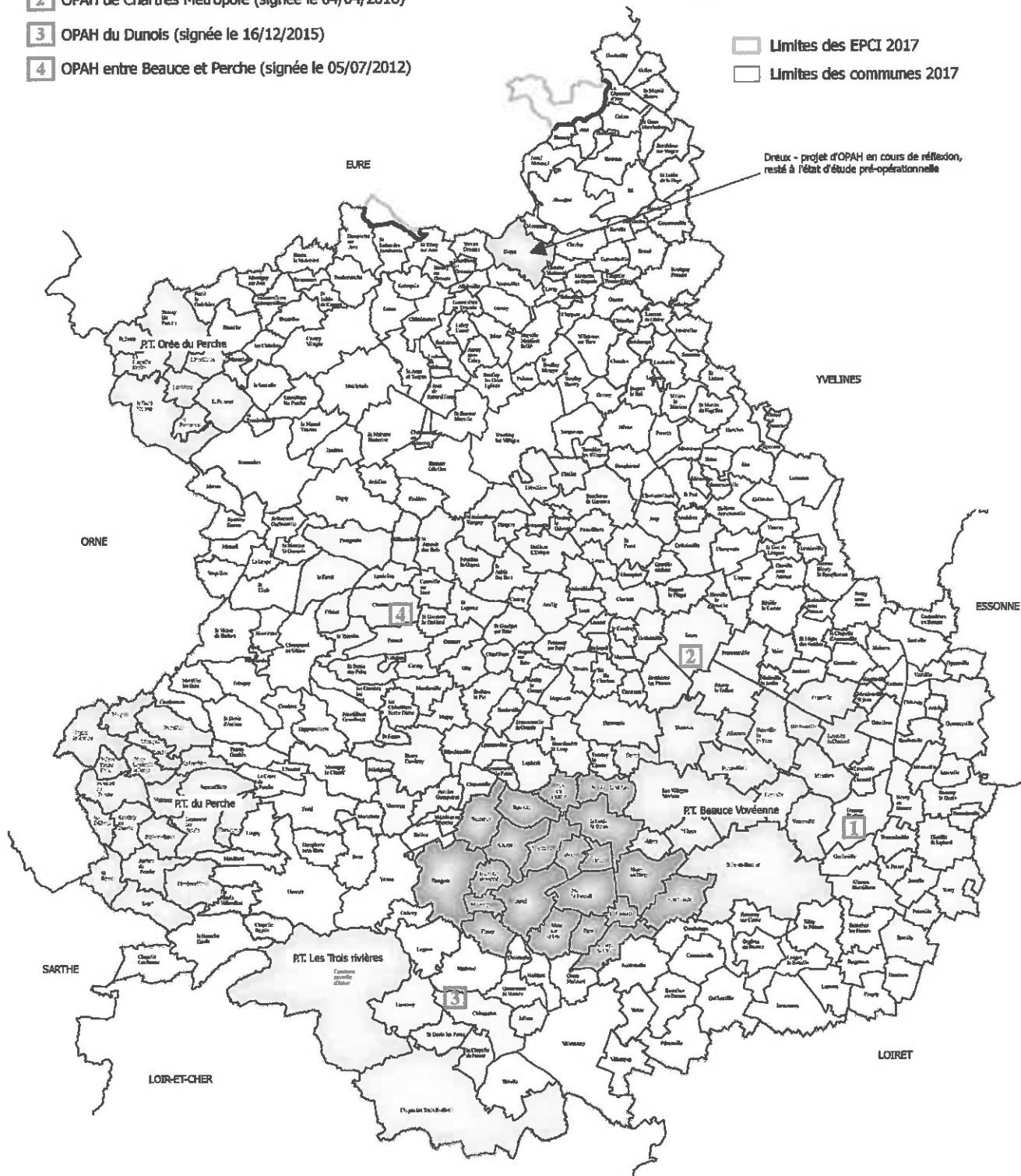
PIG du Bonnevalais jusqu'au 31/12/2017

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

☐ Limites des EPCI 2017

☐ Limites des communes 2017

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



DDT 28
Service connaissance des territoires et prospective (SCTP)
Bureau des Systèmes d'Information Géographique (BSIG)
17 Place de la République
CS 40517
28 008 CHARTRES Cedex
Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 36 37 03

Date de réalisation de la carte : 13 mars 2017

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

Par ailleurs, avec la mise en œuvre du SDCI au 01/01/2017, les périmètres des OPAH existantes doivent pouvoir évoluer dans des conditions à préciser entre les parties prenantes.

- **Les projets susceptibles d'émerger sur un dispositif de l'Agence**

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 à 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 orientation l'étude d'une OPAH RU sur Dreux, et d'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 candidaté 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 sur les suites à donner.

Plus largement, une réflexion est à conduire pour le secteur diffus qui accueille 65 % des ménages éligibles aux aides de l'Anah et sur le thème de la revitalisation des centres-bourgs.

Concernant les copropriétés, l'étude d'un POPAC est envisagé par Chartres Métropole.

- **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 auxquels s'ajoutent le volet Habiter Mieux des conventions d'OPAH ou de PIG :

- 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)
- La Cdc des Trois Rivières : 5/03/2014 - abondement de 500€/logt (PO-PB)
- La Cdc du Perche : abondement de 500€/logt (PO)

De plus, en juillet 2016, la signature de l'avenant à la convention nationale entre l'Anah et les énergéticiens a mis fin au reversement des CEE-collectivités. Au plan local, le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir, désigné collectivité pilote, continue de redistribuer les fonds perçus sur la base des fonds reversés dans le cadre du protocole spécifique pour l'affectation des « CEE collectivités » du programme Habiter Mieux, signé localement le 30/11/2015. Il attribue une subvention de 95€ maximum aux propriétaires occupants les plus modestes, afin de financer le reste à charge lié aux frais d'ingénierie en secteur diffus et une aide complémentaire sur les travaux d'économie d'énergie en faveur des ménages les plus modestes en situation d'habitat indigne.

- **Les plateformes territoriales de rénovation énergétique**

Le PETR du Perche a mis en place sa plate-forme de rénovation énergétique en partenariat avec

l'Adème et la Région Centre Val de Loire. La DDT participe au COPIL et la délégation locale communique sur les dispositions financières locales actualisées et les aides de l'Anah pour s'insérer dans ce dispositif plus large.

Des démarches pour la mise en œuvre de plateformes sont en cours sur les territoires de Chartres Métropole et du Pays Drouais.

6 – 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 2017 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 et les priorités d'intervention.

La mobilisation de tous les partenaires du programme Habiter Mieux sera mise en œuvre avec l'organisation d'un COPIL pour poursuivre la relance de ce programme en 2017.

La délégation tiendra à jour un suivi régulier des contacts du PRIS local, relancera les propriétaires ayant appelé le numéro national du centre d'appel de l'Anah (0820 15 15 15) et explicitement accepté de se faire rappeler par le PRIS local. L'opérateur communiquera un suivi des contacts qui lui sont transmis par le PRIS.

Un point sera fait régulièrement avec l'opérateur afin de vérifier que les délais de prise de contact avec les particuliers et d'exécution conduisant au montage des dossiers sont raisonnables.

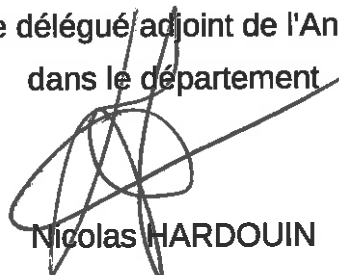
Le PRIS Anah devra aussi appréhender certains éléments de la Loi de transition énergétique, des évolutions du CITE, de l'application de l'éco-prêt à taux zéro, afin de communiquer et orienter le particulier, éventuellement vers d'autres dispositifs d'aides ou vers l'Espace Info Energie pour des conseils techniques.

Pour 2017, **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
dans le département



Nicolas HARDOUIN

ANNEXE 1 - 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

Tous les projets « Habiter Mieux » doivent faire l'objet d'une évaluation énergétique permettant de mesurer le gain réalisé après travaux. La méthode 3CL/DPE peut être utilisée.

L'évaluation énergétique doit être réalisée par un opérateur 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).

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, 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 /KW)
Murs en façade ou en pignon	$R \geq 3,7$ (m ² /KW)
Toitures-terrasses	$R \geq 4,5$ (m ² /KW)
Planchers de combles perdus	$R \geq 7$ (m ² /KW)
Rampants des toitures, plafonds des combles	$R \geq 6$ (m ² /KW)

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 ménages 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.

L'attribution des subventions « Habiter Mieux » est conditionnée par la signature d'engagements du propriétaire et d'attestation d'exclusivité par lesquels le maître d'ouvrage bénéficiaire, les entreprises et le maître d'œuvre le cas échéant, s'engagent à fournir exclusivement à l'Anah les documents permettant de valoriser cette opération au titre du dispositif des CEE.

Le « cerfa » d'engagement CEE doit être présent au dépôt du dossier et les attestations d'exclusivité doivent être jointes au paiement (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.

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 2 : Carte comparative tension anah et zonage B1 B2 C

Zonage de la grille des loyers (délégation locale) d'Eure-et-Loir

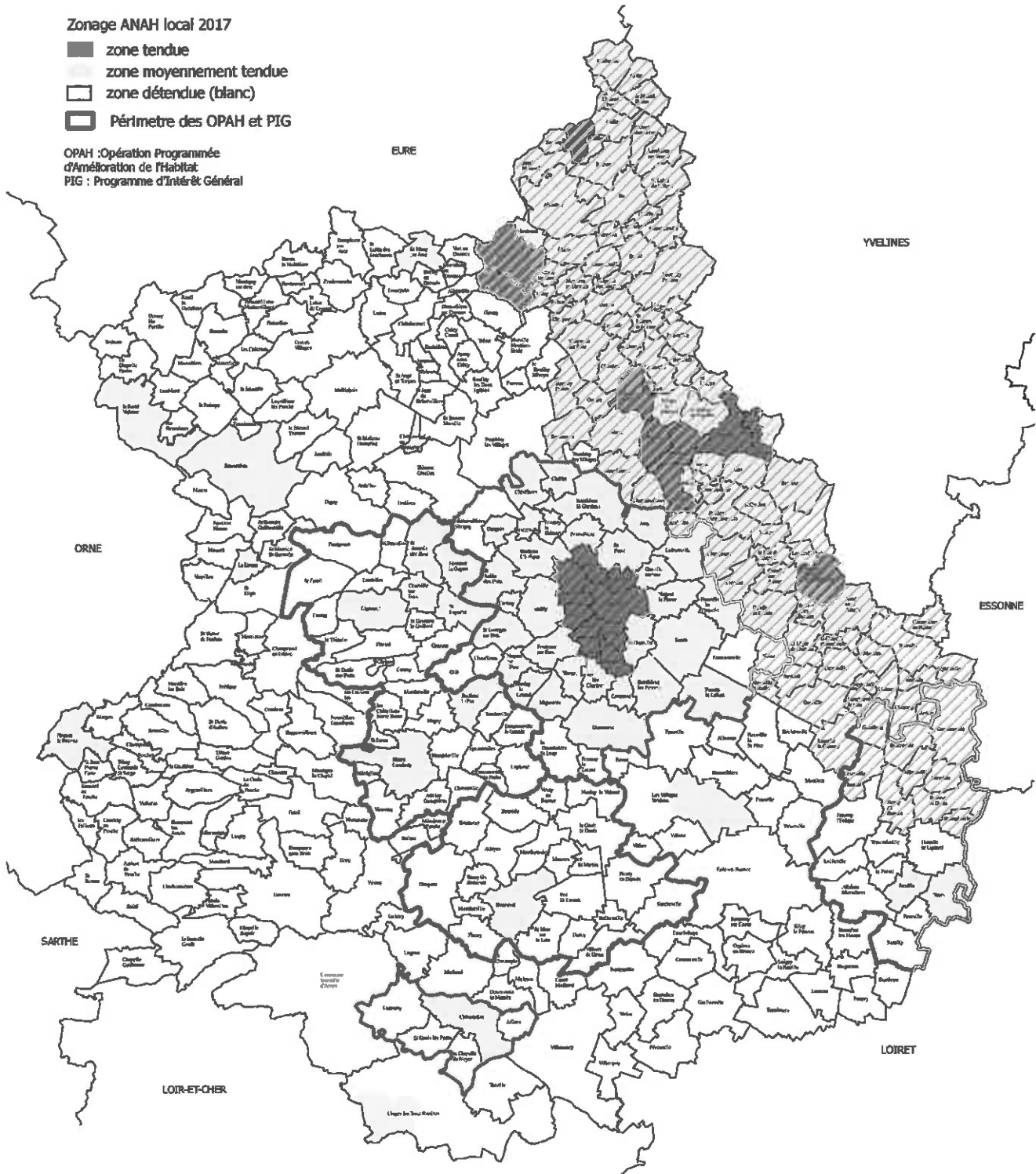
Investissement locatif [375]

- B1 [12]
- B2 [100]
- C [263]

Zonage ANAH local 2017

- zone tendue
- zone moyennement tendue
- zone détendue (blanc)
- Périmètre des OPAH et PIG

OPAH : Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat
PIG : Programme d'Intérêt Général



DDT 28
Service connaissance des territoires et prospective (SCTP)
Bureau des Systèmes d'Information Géographique (BSIG)
17 Place de la République
CS 40517
28 008 CHARTRES Cedex
Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 36 37 03

Date de réalisation de la carte : 27 févr. 2017

Cartographie issue de BD TOPO®
© IGN - Paris
Protocole IGN interministériel 2011
reproduction interdite
Sources des données :
zonage ANAH : ANAH (DDT28 / SAUH)
zonage A/B/C : article R304-1 du code de la construction et de
l'habitation - Arrêté du 1^{er} Août 2014
Nom du fichier : zonage_grille_loyers.qgs

ANNEXE 3 : Loyers anah 2017 et references de loyers de logements sociaux

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

zone tendue (zonage local Anah) – avec travaux

17 communes en zone B1 ou B2

	surface Fiscale log	LI		LCS		LCTS	
		loyer	/m2 de SF	mensuel	/m2 de SF	mensuel	/m2 de SF
studio	20	8,75 €	175,00 €	7,49 €	149,80 €	5,82 €	116,40 €
	25	8,75 €	218,75 €	7,49 €	187,25 €	5,82 €	145,50 €
	30	8,75 €	262,50 €	7,49 €	224,70 €	5,82 €	174,60 €
T1	35	8,53 €	298,50 €	7,31 €	255,70 €	5,73 €	200,60 €
	40	8,36 €	334,50 €	7,17 €	286,70 €	5,67 €	226,60 €
T2	45	8,23 €	370,50 €	7,06 €	317,70 €	5,61 €	252,60 €
	50	8,13 €	406,50 €	6,97 €	348,70 €	5,57 €	278,60 €
	55	8,05 €	442,50 €	6,90 €	379,70 €	5,54 €	304,60 €
T3	60	7,98 €	478,50 €	6,85 €	410,70 €	5,51 €	330,60 €
	65	7,84 €	509,50 €	6,70 €	435,70 €	5,46 €	354,60 €
	70	7,72 €	540,50 €	6,58 €	460,70 €	5,41 €	378,60 €
T4	75	7,62 €	571,50 €	6,48 €	485,70 €	5,37 €	402,60 €
	80	7,53 €	602,50 €	6,38 €	510,70 €	5,33 €	426,60 €
	85	7,45 €	633,50 €	6,30 €	535,70 €	5,30 €	450,60 €
	90	7,38 €	664,50 €	6,23 €	560,70 €	5,27 €	474,60 €
T5	95	7,27 €	690,50 €	6,14 €	583,20 €	5,22 €	496,10 €
	100	7,17 €	716,50 €	6,06 €	605,70 €	5,18 €	517,60 €
	105	7,07 €	742,50 €	5,98 €	628,20 €	5,13 €	539,10 €
T6	110	6,99 €	768,50 €	5,92 €	650,70 €	5,10 €	560,60 €
	115	6,91 €	794,50 €	5,85 €	673,20 €	5,06 €	582,10 €
	120	6,84 €	820,50 €	5,80 €	695,70 €	5,03 €	603,60 €
	125	6,77 €	846,50 €	5,75 €	718,20 €	5,00 €	625,10 €
	130	6,71 €	872,50 €	5,70 €	740,70 €	4,97 €	646,60 €

Surface Fiscale = surface habitable + la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8m2

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) – avec travaux

114 communes en zone B2 ou C

	surface Fiscale log	LI		LCS		LCTS	
		loyer	/m2 de SF	mensuel	/m2 de SF	mensuel	/m2 de SF
studio	20	7,50 €	150,00 €	6,34 €	126,80 €	5,40 €	108,00 €
	25	7,50 €	187,50 €	6,34 €	158,50 €	5,40 €	135,00 €
	30	7,50 €	225,00 €	6,34 €	190,20 €	5,40 €	162,00 €
T1	35	7,36 €	257,50 €	6,22 €	217,70 €	5,37 €	187,90 €
	40	7,25 €	290,00 €	6,13 €	245,20 €	5,35 €	213,80 €
	45	7,17 €	322,50 €	6,06 €	272,70 €	5,33 €	239,70 €
T2	50	7,10 €	355,00 €	6,00 €	300,20 €	5,31 €	265,60 €
	55	7,05 €	387,50 €	5,96 €	327,70 €	5,30 €	291,50 €
	60	7,00 €	420,00 €	5,92 €	355,20 €	5,29 €	317,40 €
T3	65	6,89 €	448,00 €	5,85 €	380,20 €	5,23 €	339,90 €
	70	6,80 €	476,00 €	5,79 €	405,20 €	5,18 €	362,40 €
	75	6,72 €	504,00 €	5,74 €	430,20 €	5,13 €	384,90 €
T4	80	6,65 €	532,00 €	5,69 €	455,20 €	5,09 €	407,40 €
	85	6,59 €	560,00 €	5,65 €	480,20 €	5,06 €	429,90 €
	90	6,53 €	588,00 €	5,61 €	505,20 €	5,03 €	452,40 €
T5	95	6,44 €	612,00 €	5,53 €	525,20 €	4,95 €	470,40 €
	100	6,36 €	636,00 €	5,45 €	545,20 €	4,88 €	488,40 €
	105	6,29 €	660,00 €	5,38 €	565,20 €	4,82 €	506,40 €
T6	110	6,22 €	684,00 €	5,32 €	585,20 €	4,77 €	524,40 €
	115	6,16 €	708,00 €	5,26 €	605,20 €	4,72 €	542,40 €
	120	6,10 €	732,00 €	5,21 €	625,20 €	4,67 €	560,40 €
	125	6,05 €	756,00 €	5,16 €	645,20 €	4,63 €	578,40 €
	130	6,00 €	780,00 €	5,12 €	665,20 €	4,59 €	596,40 €

Surface Fiscale = surface habitable + la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8m2

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€

ANNEXE 4 : Organismes agréés exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées

(en application des articles L 365-4 et R 365-2 et suivants du CCH)

1) Au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale

- L'Association Départementale pour la Sauvegarde de l'Enfant et de l'Adulte,
- L'Association de Lieux de Vie Essonniers (ALVE),
- L'Association les Compagnons du Partage.

2) Au double titre de l'ingénierie sociale, financière et technique et de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale

- L'Union pour l'Habitat des Jeunes – Résidence sociale pour jeunes travailleurs Elisabeth de Thuringe à Chartres,
- Le Groupement d'Intérêt Public Relais-Logement à Dreux,
- Le Comité d'Accueil pour les Travailleurs en Eure-et-Loir (CoATEL),
- L'association le Bercaïl à Chartres,
- Le Foyer Accueil Chartrain à Chartres,
- L'Association Alter Insertion,
- La Fondation d'Auteuil
- Logiciel
- FJT Châteaudun
- Habitat et Humanisme