

PROGRAMME D'ACTION TERRITORIAL

À COMPTER DU 14/07/2019

de la délégation locale de l'Anah du département d'Eure-et-Loir

en faveur de la rénovation du parc de logements privés existants

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'action (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.

Il 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). Cette commission, présidée par le délégué local de l'Anah dans le département ou son représentant, est composée de personnes représentant les propriétaires, les locataires, les associés collecteurs de l'Union d'économie sociale du logement (Action Logement), et de personnes qualifiées pour leur compétence dans le domaine du logement et dans le domaine social et de l'accompagnement du handicap.

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, le programme d'action est établi par le Préfet, délégué local de l'Anah. Il 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 annuelle, fixant les orientations pour la programmation des actions et des crédits de l'Anah ;
- le rapport d'activité annuel.

La subvention de l'Anah n'est pas de droit. Conformément à l'article 11 du RGA, la décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. En cas d'absence ou d'insuffisance d'intérêt du projet, l'aide apportée par l'Anah peut être refusée, minorée ou soumise à des conditions supplémentaires ayant trait à la consistance du projet ou à des engagements particuliers du propriétaire.

La délégation locale d'Eure-et-Loir applique les règles générales, telles qu'elles sont définies au plan national, selon les termes de la dernière circulaire de programmation n° C2019-01 du 13 février 2019 relative aux priorités 2019 pour la programmation des actions et des crédits d'intervention de l'Anah.

I / Orientations stratégiques

A/ Priorités nationales

Les priorités des interventions 2019 de l'Anah définies dans la circulaire C 2019-01 « Priorités 2019 pour la programmation des actions et des crédits d'intervention de l'Anah » sont :

- 1) la lutte contre la précarité énergétique :
 - l'axe prioritaire du plan climat se traduit par la confirmation du programme habiter mieux (sérénité, agilité et copropriétés fragiles), et la massification du nombre de bénéficiaires, particulièrement avec le dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE) « coup de pouce »
- 2) la lutte contre les fractures territoriales :
 - le plan « action Cœur de ville » (ACV)
 - le programme revitalisation des centres-bourgs
- 3) la lutte contre les fractures sociales :
 - la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
 - le maintien à domicile des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap
 - le plan logement d'abord
 - favoriser l'humanisation de structures d'hébergement
- 4) la prévention et le redressement des copropriétés :
 - le plan « initiative copropriétés »
- 5) l'ingénierie :
 - moyens supplémentaires pour prise en compte des besoins liés à la montée en charge du nombre d'opérations complexes résultant du programme ACV et de la mise en place des opérations de revitalisation des territoires (ORT)

B/ Priorités locales

Les orientations 2019 s'appuient sur le bilan d'activité 2018 dont il peut être retenu les points suivants :

- L'année 2018 a été riche en évolutions : évolution de la CLAH, des périmètres des opérations programmées et de leurs objectifs, des pratiques internes, nouvelle offre « Habiter mieux agilité » et déploiement de la saisine numérique. Pourtant, les objectifs ont été quasi atteints, permettant de consommer 74 % des 3,9 M€ notifiés à la délégation ;
- Les points difficiles, comme les années précédentes, résident, d'une part, dans les demandes de maintien à domicile, où les projets de travaux sont d'ampleur limitée malgré les aides combinées (2 600 € de subvention Anah en moyenne départementale, alors que la moyenne nationale est à 3 100 € et que le plafond est à 10 k€ ; et d'autre part dans l'aboutissement des sorties d'habitat indigne (27 % des objectifs) ;
- La question du locatif aidé s'est également posée avec 33 % des projets hors des pôles structurants (unité urbaine, pôle intermédiaire et de proximité, définis par l'INSEE), un conventionnement en loyer intermédiaire supérieur au marché (10 % des cas) et des projets de logements peu satisfaisants au regard des critères de décence (ouvertures insuffisantes, pièces trop petites et mal agencées ...) dans 10 % des cas. À l'aune d'Action cœur de ville et des opérations en faveur des centres-bourgs, qui se déploient sur le département eurélien, ce constat doit amener à une profonde réflexion sur le cadrage de cette offre.

S'ajoute à ce constat la nécessité pour 2019 et les années à venir de couvrir le territoire en dispositifs programmés adaptés aux besoins, articulés avec les programmes nationaux et les politiques locales menées par les collectivités (ACV, ORT, NPNRU, logement d'abord, plan d'investissement volontaire d'Action Logement, protocole de revitalisation des bourgs-centres en Eure-et-Loir, PDH et PDALHPD, PLH).

Certains dispositifs déjà déployés dans le département, ont également des liens directs avec l'action de l'Anah en matière de lutte contre la précarité énergétique (plateforme territoriale de rénovation énergétique à Chartres Métropole, SLIME du CD, programme DEPAR de la Poste, etc.), ou le maintien à domicile des personnes âgées comme l'expérimentation ECLAT à Chartres ou les initiatives de la Conférence des financeurs.

Cette priorité s'accompagne de la mutualisation de la mission d'instruction des dossiers de demandes de subvention Anah prévue par la Convention de mutualisation n°2019-01-Anah-mut confiant à la direction départementale des territoires du Loiret la mission d'instruction des dossiers de demandes de subvention Anah dans le ressort territorial du département de l'Eure-et-Loir.

1) Diagnostic du PDH sur le parc privé

Le plan départemental de l'habitat en cours d'élaboration va permettre de définir des enjeux sur le parc privé en lien avec les priorités et les dispositifs Anah, qui seront à intégrer dans le PAT.

Le département, avec 434 035 habitants en 2015 est en croissance (+0,2 %/an entre 2010 et 2015), mais il présente des disparités territoriales :

- Les deux principales agglomérations autour de Chartres et Dreux sont fédérées en communauté d'agglomération de 123 158 habitants pour Chartres Métropole et 112 820 habitants pour le Pays de Dreux. Les deux autres principales villes du département sont Châteaudun et Nogent-le-Rotrou avec plus de difficultés et une tendance au déclin démographique ;
- Le département est également partagé entre les franges franciliennes (quart Nord-Est) sous influence de l'Île-de-France, avec une pression sur le secteur immobilier plus importante, et le Perche à l'ouest, plus rural, qui s'articule autour de bourgs-centres structurés mais à renforcer.

Le parc de résidences principales est constitué de 182 256 logements en majorité individuels (74%). Une part est en copropriétés, construites à 80 % avant 1975 et majoritairement occupées par des locataires. Le parc en copropriétés est variable selon les territoires avec une part plus importante à Chartres Métropole (23 % du parc de logements), 11 % sur les portes Euréliennes, 9 % sur le Pays de Dreux. 7,9 % du parc est vacant.

Le parc privé est relativement ancien, 66 % ayant été construit avant 1982 et 35 % avant 1948. Le Cœur de Beauce et le Perche se démarquent par l'importance de leur parc ancien.

Le potentiel de logements en situation de précarité énergétique construits avant 1975 était, en 2013, de 103 500 logements. La proportion de PO éligibles aux aides de l'Anah sur ce parc ancien, est élevée (42 %).

La part des propriétaires occupants est majoritaire (66 %) mais avec des disparités, variant de 78 % sur le Cœur de Beauce ou le Pays de Combray et Courville, à 58 % sur Chartres Métropole. Les locataires du parc privé représentent en moyenne départementale 17 % des ménages (15,3 % les locataires du parc HLM), mais seulement 13 % en Cœur de Beauce, tandis que la proportion est élevée dans le Dunois (17 %), le Perche (18 %) et Chartres Métropole (19 %).

Concernant le revenu des ménages, une importante disparité territoriale est constatée entre l'Est où les revenus sont plus élevés, et l'Ouest aussi bien pour les propriétaires occupants (PO) que pour les ménages locataires du parc privé. Les PO ont cependant des revenus plus élevés que les locataires du parc privé, 6 % vivant sous le seuil de pauvreté, tandis que 21 % des locataires du parc privé sont dans cette situation.

31 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah.

2) Secteurs d'intervention prioritaire

(a) les programmes nationaux

Chartres, Dreux et Nogent-le-Rotrou ont été retenues dans le programme Action Cœur de ville, qui bénéficie à 222 communes au niveau national.

(b) les secteurs programmés

L'Anah a contractualisé des conventions d'OPAH avec la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole, la Communauté de communes Cœur de Beauce et la Communauté de communes du Grand Chateaudun (OPAH du Dunois).

(c) en diffus, les bourgs-centres

Le protocole de partenariat « Action bourgs-centres en Eure-et-Loir » réunit le Conseil Départemental, l'État, le Conseil Régional et la Banque des territoires pour conduire une politique d'investissement globale et coordonnée en faveur des bourgs-centres euréliens. La réhabilitation de l'habitat ancien et la reconquête des logements vacants pour stimuler l'activité des centres-bourgs, corrélée au maintien et au développement de l'activité commerciale, sont deux orientations retenues dans ce protocole partenarial.

3) Le programme Habiter Mieux (HM)

Pour lutter contre la précarité énergétique, les trois dispositifs de l'Anah sont les offres « HM Sérénité », « HM Agilité », « HM copros fragiles », tout secteur confondu (programmé et diffus).

- L'aide Habiter Mieux Sérénité est attractive en OPAH dès lors que le projet concerne plusieurs types de travaux, avec un accompagnement gratuit pour les propriétaires.
- L'aide Habiter Mieux Agilité contribue à l'atteinte des objectifs en s'adressant aux ménages qui effectuent des travaux par étape dans leur logement (uniquement en maison individuelle). Cumulable avec les dispositifs coup de pouce du Ministère de l'Ecologie, elle est en 2019 très attractive.

4) Le « Plan initiative copropriétés »

Le plan initiative copropriété propose de nouvelles mesures qui pourront éventuellement être mobilisées dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde de la copropriété Tallemont de Mainvilliers.

5) Le « Plan Logement d'abord » – les projets de PB liés à l'intermédiation locative

L'atteinte des objectifs de conventionnement de logement en intermédiation locative s'appuie sur la création de l' AIS régionale portée par SOLJHA, avec un début d'activité prévu mi-2019 en Eure-et-Loir.

Les principales associations agréées pour l'intermédiation locative dans le département y contribuent également en orientant les PB intéressés vers le dispositif de conventionnement Anah.

II – Les Objectifs du département et les règles locales

A/ Programmation initiale 2019 des aides de l'Anah en Eure-et-Loir

1) Les orientations régionales

Le CRHH a donné les indications suivantes :

- poursuivre le déploiement des opérations programmées,
- prospecter et accompagner les syndicats de copropriétés fragiles qui peuvent bénéficier d'aides Habiter Mieux,
- coupler les travaux LHI/TD de manière systématique avec des travaux de rénovation énergétique et de manière significative les dossiers d'adaptation à la perte d'autonomie,

- optimiser les circuits d'information sur l'intermédiation locative pour la mise en œuvre du plan logement d'abord.
- 2) Les objectifs notifiés par le Préfet de Région

dotations et objectifs "ordinaires"	4 410 978,00 €	Montant moyen de subvention notifié par dossier
dont dépenses d'ingénierie	610 798,00 €	
PB tous objectifs	24	16 200,00 €
PO objectifs logements indignes et très dégradés	34	20 000,00 €
PO objectifs logements énergie	292	7 315,00 €
PO objectifs logements autonomie	199	3 100,00 €
TOTAL toutes interventions	549	
Dont total Habiter Mieux (dont 80% PB PO LHI TD)	338	
IML Anah avec ou sans travaux	12	

Les objectifs « autonomie » sont 76 % plus élevés que les années précédentes et découlent d'un doublement des objectifs nationaux.

B/ Règles locales et mesures pour atteindre les objectifs dans la dotation déléguée

Il est nécessaire globalement de respecter les coûts moyens dans un souci de maîtrise de l'enveloppe budgétaire, en cohérence avec les objectifs, tout en préservant la qualité des projets subventionnés et sans mettre en difficultés les ménages bénéficiaires.

Sont donc décrites ci-dessous les règles locales pour répondre à cet objectif.

1) PO - AIDES AUX TRAVAUX

◦ Travaux d'améliorations de la performance énergétique

Les spécificités locales retenues sont les suivantes :

- Minoration des taux de subventions pour les pompes à chaleur (PAC) Air/Air

Les PAC air-air encore appelées « splits réversibles », « multisplits », « climatisation réversibles » sont moins coûteuses et moins performantes pour le chauffage que les PAC air-eau. Elles sont souvent installées pour répondre prioritairement au besoin de rafraîchissement. Pour ces raisons, les taux de subventions sur les PAC air-air sont minorés à 25 % pour les ménages modestes et 40 % pour les ménages très modestes.

Le service instructeur s'assurera que la PAC air-air est utilisée pour le chauffage du logement en remplacement du système de chauffage existant et non en complément de celui-ci. Lorsque le ménage est accompagné par un opérateur-conseil, celui-ci le précisera dans la demande de subvention.

- Travaux écartés du financement :

*ITE : Isolation thermique par l'extérieur

création d'un plancher en combles perdus

gouttières et descentes neuves dans un projet d'ITE* ou d'isolation des combles

dépose et repose d'éléments extérieurs tels que store, marquise, parabole dans le cas d'ITE

peinture sous toiture en ITE

peinture des soubassements en ITE

habillage des dessous de toit en ITE

travaux de réhausse de toiture dans le cas d'un sarking

isolation thermique par des isolants minces seuls

changement des menuiseries dans les pièces annexes (sous-sol, grenier, caves, vérandas ...)

convecteurs électriques en Habiter Mieux Agilité

◦ Travaux d'autonomie

Les spécificités locales retenues sont les suivantes :

- Limitation de la dépense éligible dans le cas de travaux d'adaptation simple de salle de bain

Dans le cas d'adaptation simple de salles de bain, l'assiette retenue n'excédera pas 5 000 € HT. L'adaptation simple d'une salle de bain consiste à remplacer une baignoire (ou une douche avec marche) par une douche à l'italienne, au même emplacement. Les travaux inclus la dépose de la baignoire, les travaux de plomberie, d'étanchéité des supports, la faïence limitée à l'espace douche, la barre d'appui, le siège amovible fixe.

- Création d'une salle de bain en rez-de-chaussée ou d'une unité de vie

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'installer une salle d'eau adaptée pour des raisons de place ou techniques. Un coût trop élevé de l'aménagement peut également être une justification acceptable.

- Volets roulants automatisés

Ce type de travaux doit s'intégrer dans une analyse globale des besoins d'adaptation du logement aux difficultés rencontrées par le ménage. Le diagnostic doit mettre en évidence les difficultés de la personne à utiliser les volets (problème de sécurité, difficultés de manipulation...) et identifier ce poste de travaux comme prioritaire pour le ménage.

La prise en charge se limitera aux volets du rez-de-chaussée (ou niveau de vie) et de la chambre des occupants si elle est située à l'étage.

- Mobilier de salle de bain

Le mobilier de salle de bain est par principe exclu, sauf dans des cas d'adaptation liée à un handicap ou perte d'autonomie nécessitant d'installer un mobilier spécifique.

- Lavabo intégré au meuble vasque

La prise en charge dans la dépense éligible sera égale à 30% HT maximum du coût du meuble vasque.

- Travaux écartés

La réfection complète de la salle de bain sans lien avec le besoin d'adaptation (exemple réfection des peintures, remplacement totale de la faïence).

◦ Travaux lourds

Les spécificités locales retenues sont les suivantes :

- Accession à la propriété de biens dégradés

Les demandes de financement en travaux lourds de biens très dégradé formulées dans l'année qui suit leur acquisition, seront examinées au cas par cas préalablement au dépôt du dossier. Il s'agit de soutenir au travers de ces financements, les projets de revitalisation des cœurs de ville ou centres-bourgs. En dehors de ces situations, le projet pourra être réorienté vers un dossier d'amélioration énergétique.

Il est par ailleurs rappelé que l'Anah ne finance pas la réhabilitation de logements à l'état de ruines.

- Prise en compte des dossiers LHI en travaux lourds ou en travaux d'amélioration

Pour orienter les projets, il est nécessaire de faire la distinction entre les travaux lourds et les travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (« petite LHI »).

En effet, l'application du plafond majoré n'a pas de caractère automatique. Lorsque le projet vise à résoudre une situation d'habitat indigne grave ou de dégradation très importante, nécessitant de mettre en oeuvre des travaux lourds, l'aide est attribuée dans les limites du plafond majoré.

• **Constatation de l'état de logement indigne ou très dégradé et travaux lourds :**

S'il n'y a pas d'arrêté d'insalubrité ou d'arrêté de péril ordinaire, l'existence avérée d'une situation est constatée sur la base d'une grille d'évaluation, réalisée par un opérateur qualifié dans le cadre d'un rapport ad'hoc.

- La forte dégradation du logement est avérée lorsque le coefficient de cotation de la grille de dégradation est au moins égal à 0,55.
- **Si le logement est occupé**, la grille d'évaluation de l'insalubrité peut être utilisée. Si le coefficient d'insalubrité est entre 0,40 et 1, la situation d'insalubrité est avérée.

Ces deux situations nécessitent un traitement global du logement. Pour les PO, une hiérarchisation des travaux sera réalisée, pour trouver la meilleure adéquation entre un programme de travaux, les financements mobilisables et la capacité financière du ménage.

- Lorsque le coefficient d'insalubrité obtenu est entre 0,30 et 0,40, c'est-à-dire en zone intermédiaire, le dossier de travaux pourra être traité en travaux lourds si le montant des travaux est important. Sinon il sera traité en travaux d'amélioration « petite LHI ».

• **Les travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat.**

Il s'agit de travaux identifiés dans un arrêté d'insalubrité ou de péril ordinaire, ou résultant de la constatation d'une situation sur la base d'une grille d'insalubrité, dont le coût et l'ampleur ne nécessitent pas l'application du plafond majoré (travaux inférieurs à 20 000€ HT).

Il s'agit également de travaux réalisés à la suite d'un arrêté pris pour des travaux de sécurité des équipements communs, notification de travaux de suppression du risque saturnin ou d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP).

Les autres travaux éventuellement compris dans le projet sont pris en compte au taux qui leur est propre pour les PO.

Pour orienter en amont les projets qui se présentent, l'opérateur sollicite la délégation locale pour un avis préalable, au besoin les membres de la CLAH seront consultés.

◦ **Autres travaux**

La circulaire nationale rappelle 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 sont pas prioritaires.

En revanche, sont pris en compte, les **travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif** ciblant les ménages très modestes. Il s'agit des 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 attribuée directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité locale

2) Propriétaires bailleurs : aides aux travaux avec avis préalable

◦ **Secteurs prioritaires**

Les aides aux travaux en direction des PB sont fléchées majoritairement pour des projets situés :

- dans les communes relevant du programme national Action Cœur de Ville,
- les copropriétés relevant du plan Initiative copropriétés,
- les OPAH-RU contractualisées,
- les communes intégrées dans le protocole bourgs-centre CD/Etat/Région/CDC,
- les centres bourgs identifiés comme étant des pôles supérieurs, intermédiaires ou de proximité au sens de l'INSEE (cf carte en annexe 4),
- les communes repérées comme pôle structurant dans les PLH,
- les communes incluses dans d'autres dispositifs, comme « French Mobilité » en Cœur de Beauce.

◦ Avis préalable

Les projets susceptibles de faire l'objet d'une demande de subvention sont soumis à avis préalable que le demandeur ou l'opérateur sollicitent avant dépôt d'une demande de subvention.

Chaque projet est étudié selon trois critères d'appréciations :

- 1) sur le plan social (niveau de loyer sollicité par le PB, logement occupé),
- 2) territorial (localisation en territoire identifié comme prioritaire),
- 3) technique (qualité du projet de travaux, agencement des pièces, ouvertures suffisantes ...).

Ainsi, un projet localisé dans un secteur prioritaire avec un conventionnement en loyer social est recevable sous réserve de la qualité technique du projet.

◦ Coopération avec Action Logement

L'Anah coopère avec Action Logement en territoire Action Cœur de Ville pour le conventionnement des logements et l'attribution des aides aux travaux, et pour le plan Investissement volontaire pour les actions qui concernent le parc privé.

◦ Transformation d'usage

La transformation d'usage, qui relève des « autres travaux » n'est pas prioritaire hormis dans les secteurs d'intervention prioritaire délimités dans les centres-bourgs et appréciée au cas par cas, au regard de l'intérêt de créer une offre nouvelle et de la qualité du projet.

III/ Objectifs des dispositifs programmés (OPAH, PIG) en 2019

A/ Les opérations programmées signées

Le département est couvert de façon partielle par 3 OPAH classiques comportant un volet énergie prépondérant. Ces territoires en OPAH regroupent près de 31 % des ménages éligibles aux aides de l'Anah du département.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par les EPCI. Les trois OPAH en vigueur sont les suivantes :

- OPAH de Chartres Métropole du 4/04/2016 au 3/04/2021 : l'objectif global sur 5 ans est d'aider 904 logements, dont 804 logements de PO, 100 logements de PB et 40 logements en copropriété (syndicat de copropriété). La sensibilisation, l'information et l'accompagnement des particuliers sont intégrés à la plateforme de rénovation énergétique « Chartres Rénov'Habitat », qui s'adresse à tous les ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation.
- OPAH Cœur de Beauce (ex-Beauce de Janville) du 22/04/2015 au 21/04/2020 : l'objectif global sur 5 ans est d'aider à l'amélioration de 263 dont 238 de PO et 25 de PB.
- OPAH du Dunois du 16/12/2015 au 15/12/2020 : l'objectif global sur 5 ans est d'aider à l'amélioration de 226 logements, dont 200 de PO et 26 de PB.

Le reste du département non couvert par un dispositif opérationnel, est qualifié de secteur diffus. Il représente 69 % des ménages éligibles et donc un vrai potentiel.

En 2019, les objectifs annuels des OPAH sont les suivants :

Type d'intervention	PO énergie (sérénité)	PO autonomie	PO LHI et TD	PB	TOTAL
OPAH Chartres Métropole	125	44	4	20	193
OPAH Cœur de Beauce	48	19	3	5	75
OPAH du Dunois	27	18	6	5	56
TOTAL 2019	200	81	13	30	324

B /Les dispositifs opérationnels en cours de renouvellement

Ces renouvellements concernent les territoires de la communauté de communes du Bonnevalais, et celui de la communauté de communes Entre Beauce et Perche, leur convention de PIG et d'OPAH ayant expirées au 31/12/2017.

C /Les projets d'OPAH ou PIG à l'étude

Les études d'OPAH-RU (renouvellement urbain) sont en cours à Chartres et Dreux, en réflexion à Nogent-le-Rotrou, dans le cadre du plan Action Cœur de Ville.

Une étude d'OPAH multi-sites sur le Pays Drouais est en cours et concerne les bourgs-centres d'Anet, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Ivry-la-bataille (27), Nonancourt (27) et Villemeux-sur-Eure.

Le Grand Châteaudun a lancé une étude en vue d'un dispositif opérationnel sur l'ensemble de son territoire.

D /Les projets en copropriété

Suite à la réalisation d'un diagnostic multi-critères sur la copropriété Tallemont de Mainvilliers, située dans un quartier prioritaire de la politique de la ville accompagné par l'ANRU, l'Etat et la commune ont décidé de lancer l'élaboration d'un plan de sauvegarde conduisant à un redressement et une requalification de la copropriété. L'objectif est d'aboutir à la signature d'une convention en 2020.

Chartres Métropole envisage de contractualiser un POPAC avec l'Anah (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés).

IV/ Politique des loyers

A/ Principe du conventionnement avec l'Anah

Les valeurs nationales de loyers maximaux des logements conventionnés en application de l'article L.321-8 du CCH, constituent des limites supérieures qui ont vocation à être adaptées localement en fonction du contexte.

Ainsi, le précédent programme d'actions déterminait, pour les logements conventionnés avec l'Anah, les loyers maximaux, par secteur géographique, par type de conventionnement et par taille de logements, dans le respect des loyers maximaux nationaux.

Il doit être revu pour correspondre à la réalité des prix du marché immobilier et assurer une cohérence des niveaux de loyer entre l'ensemble des dispositifs incitatifs du parc privé (conventionnement avec travaux, conventionnement sans travaux, dispositif « Pinel », loyer intermédiaire, dispositif « Denormandie » dans l'ancien), selon le zonage de tension du marché.

L'objectif pour l'Anah est de produire un parc à loyer et charges maîtrisées, de qualité, par le biais du conventionnement des logements avec ou sans travaux. Il s'agit également, en lien avec la territorialisation locale, de favoriser l'attractivité et la mixité des territoires, de requalifier le parc ancien et de lutter contre la vacance.

B/ Grille locale des loyers

Le département d'Eure-et-Loir, en dehors des deux agglomérations de Chartres et Dreux et des franges franciliennes, est globalement un territoire détendu majoritairement en zone C. Cependant, pour accompagner les projets liés aux politiques nationales préférentielles sur les communes Action Cœur de Ville ou les bourgs-centres, la grille locale distingue ces territoires.

Les loyers de la grille locale correspondent aux loyers maximaux applicables dans le département par secteur géographique et par catégorie de logement, dans le respect des loyers maximaux fixés au b) de l'article 2 terdecies G du code général des impôts.

Ils sont déterminés en fonction du loyer médian par zone de tension du marché locatif et en étant significativement inférieurs aux loyers pratiqués localement pour des logements comparables.

Les loyers maximaux sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable dite « fiscale » (surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m² par logement). La surface habitable doit être cohérente avec la typologie du logement, avec une limite maximale à 120 m² de surface fiscale prise en compte pour le calcul du loyer.

La grille locale des loyers est la suivante à compter du 14/07/2019 pour un conventionnement avec ou sans travaux selon la zone de tension du marché locatif :

Zone B1

Zones B1	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
	jusqu'à 120 m ²	jusqu'à 120 m ²	jusqu'à 120 m ²
ACV Chartres ⁽²⁾	8,46 € x CM ⁽¹⁾ maximum 10,15€	7,96 € x CM ⁽¹⁾ maximum 7,96 €	6,20 € x CM ⁽¹⁾ maximum 6,20 €
Reste B1 (-5%)	8,04 € x CM ⁽¹⁾ maximum 9,65€	7,56 x CM ⁽¹⁾ maximum 7,56€	5,89 € x CM ⁽¹⁾ maximum 5,89€

(1) CM : coefficient multiplicateur $CM = 0,7 + 19/S$. Le résultat du CM arrondi à 2 décimales ne peut excéder 1,20 dans le cas du LI et 1,00 dans le cas du loyer social ou très social.

(2) périmètre de l'OPAH-RU et commune.

Zone B2

Zones B2	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
	jusqu'à 120 m ²	jusqu'à 120 m ²	jusqu'à 120 m ²
ACV Dreux ⁽²⁾	7,74 € x CM ⁽¹⁾ maximum 8,93€	7,31 x CM ⁽¹⁾ maximum 7,31€	5,59 € x CM ⁽¹⁾ maximum 5,59€
Centres-bourgs ⁽³⁾ (-5%)	7,35 € x CM ⁽¹⁾ maximum 8,48€	6,94€ x CM ⁽¹⁾ maximum 6,94€	5,31 € x CM ⁽¹⁾ maximum 5,31€
Reste B2 (-10%)	6,97 € x CM ⁽¹⁾ maximum 8,04€	6,58 x CM ⁽¹⁾ maximum 6,58€	5,03 € x CM ⁽¹⁾ maximum 5,03€

(1) CM : coefficient multiplicateur $CM = 0,7 + 19/S$. Le résultat du CM arrondi à 2 décimales ne peut excéder 1,20 dans le cas du LI et 1,00 dans le cas du loyer social ou très social.

(2) périmètre de l'OPAH-RU et commune.

(3) cf centres-bourgs INSEE – carte en annexe 4.

Zone C

Zones C	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
	jusqu'à 120 m ²	jusqu'à 120 m ²	jusqu'à 120 m ²
ACV Nogent-le-Rotrou ⁽²⁾	6,66 € x CM ⁽¹⁾ maximum 7,99€	5,90 x CM ⁽¹⁾	5,05 € x CM ⁽¹⁾
Centres-bourgs ⁽³⁾ (-5 %)	6,33 € x CM ⁽¹⁾ maximum 7,59€	5,60 € x CM ⁽¹⁾	4,80 € x CM ⁽¹⁾
Reste C (-10 %)	<i>Non éligible</i>	5,31 x CM ⁽¹⁾	4,55 € x CM ⁽¹⁾

(1) CM : coefficient multiplicateur $CM = 0,7 + 19/S$. Le résultat du CM arrondi à 2 décimales ne peut excéder 1.20 dans le cas du LI et 1.00 dans le cas du loyer social ou très social.

(2) Périmètre du secteur d'intervention du centre-ville et commune

(3) cf centres-bourgs INSEE – carte en annexe 4

Les communes de Chartres, Dreux et Nogent-le-Rotrou sont éligibles au dispositif fiscal « Denormandie dans l'ancien ».

V/ Contrôle

Pour 2019, le **plan de contrôle** est arrêté et transmis à l'Anah. Il contient des objectifs de contrôles externes, et de contrôles internes, en vue de certifier les comptes au niveau national.

Les visites sur place sont réalisées avant engagement des dossiers ou bien avant paiement. Elles permettent de vérifier que les travaux ont été réalisés et que les engagements des bénéficiaires sont effectifs, Pour les demandes de conventionnement sans travaux, les visites permettent de s'assurer de la décence des logements.

Un bilan annuel est réalisé et communiqué à la mission de contrôle des engagements de l'Anah.

En 2018, les visites sur place ont permis de constater que les travaux envisagés étaient effectivement réalisés et que le ménage était satisfait de l'amélioration de son confort au quotidien.

Il conviendra de veiller à ce que cette bonne pratique perdure.

VI/ Suivi de l'activité

Une session mensuelle d'engagement est organisée dès lors que les crédits sont disponibles. La liste des décisions est transmise aux membres de la CLAH.

Le suivi de l'activité s'appuie sur l'outil national de l'Anah qui rassemble les informations concernant les demandes, de l'inscription dans le service en ligne, à l'instruction, l'engagement de la subvention et le paiement.

La déléguée de l'Anah
dans le département



Sophie BROCAS

Annexes

- 1) Glossaire et définitions
- 2) bilan 2018
- 3) carte des OPAH et PIG
- 4) carte des centres bourgs
- 5) taux de subvention PO
- 6) taux de subvention PB
- 7) plafonds de ressources PO
- 8) plafonds de ressources locataires
- 9) dispositif fiscal PB par zone

Annexe 1 - GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

AMO : (mission) Assistance à Maitrise d'Ouvrage

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

LCT = 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

Habiter Mieux = Programme d'aide à la rénovation thermique des logements

OPAH = Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat

OPAH-RU = Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain

PIG = Programme d'Intérêt Général

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

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 le préfet.

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.

Logement décent : décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié

Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Un logement est décent si :

- la sécurité des locataires est assurée,
- la santé des locataires est préservée,
- les équipements essentiels sont fournis : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal etc
- il est protégé contre les infiltrations d'air parasites et permet une aération suffisante,
- il est exempt de nuisibles ou parasites.

Annexe 2 – Bilan d'activité 2018

Dotations initiales des aides de l'Anah : 3 937 541 €, incluant la prime Habiter Mieux

Objectifs initiaux pour le département et la Région Centre-Val de Loire :

2018	PB	PO LHI et TD*	PO autonomie	PO Energie	TOTAL	Copropriétés fragiles	Total Habiter Mieux
Objectifs Eure et Loir	13	31	113	338	495	--	373
Objectifs Région Centre	85 (+15 MOI)	200	890	2 460	3 720	200	3 134
Subventions de référence	16 000 € (dont 1500€ HM)	20 000 € (dont 2000€ HM)	3 100€	7 315 € (dont 1315€ HM)			

* enveloppe LHI/TD entre PO et PB fongible

Crédits consommés incluant les aides à l'ingénierie : 3 283 105 €

Réalisation par intervention pour le département :

PRIORITÉS	Réalisations 2017 (pour mémoire)	Objectifs Initiaux 2018	Objectifs révisés	Réalisations 2018	niveau de réalisations
TOTAL PO	298	482	488	439	91%
logements indignes ou très dégradés(*)	3	31	13	5	38%
Logements « autonomie »	93	113	113	99	88%
PO énergie	202	338	362	335	93%
Dont Logements « Energie » : gain >25 %	202			255	
Dont Energie Travaux simples « agilité »	-			80	
TOTAL PB	8	13	15	9	60%
logements indignes très ou moyennement dégradés	5			8	
Energie : gain >35 %	3			1	
TOTAL PO/PB	306	495	503	448	91%
Dont TOTAL HABITER MIEUX	213	373	390	349	94%

(*) enveloppe fongible PO/PB

Annexe 3-carte des OPAH et PIG

Dispositifs opérationnels programmés d'amélioration de l'habitat privé en Eure-et-Loir

Données Juin 2019

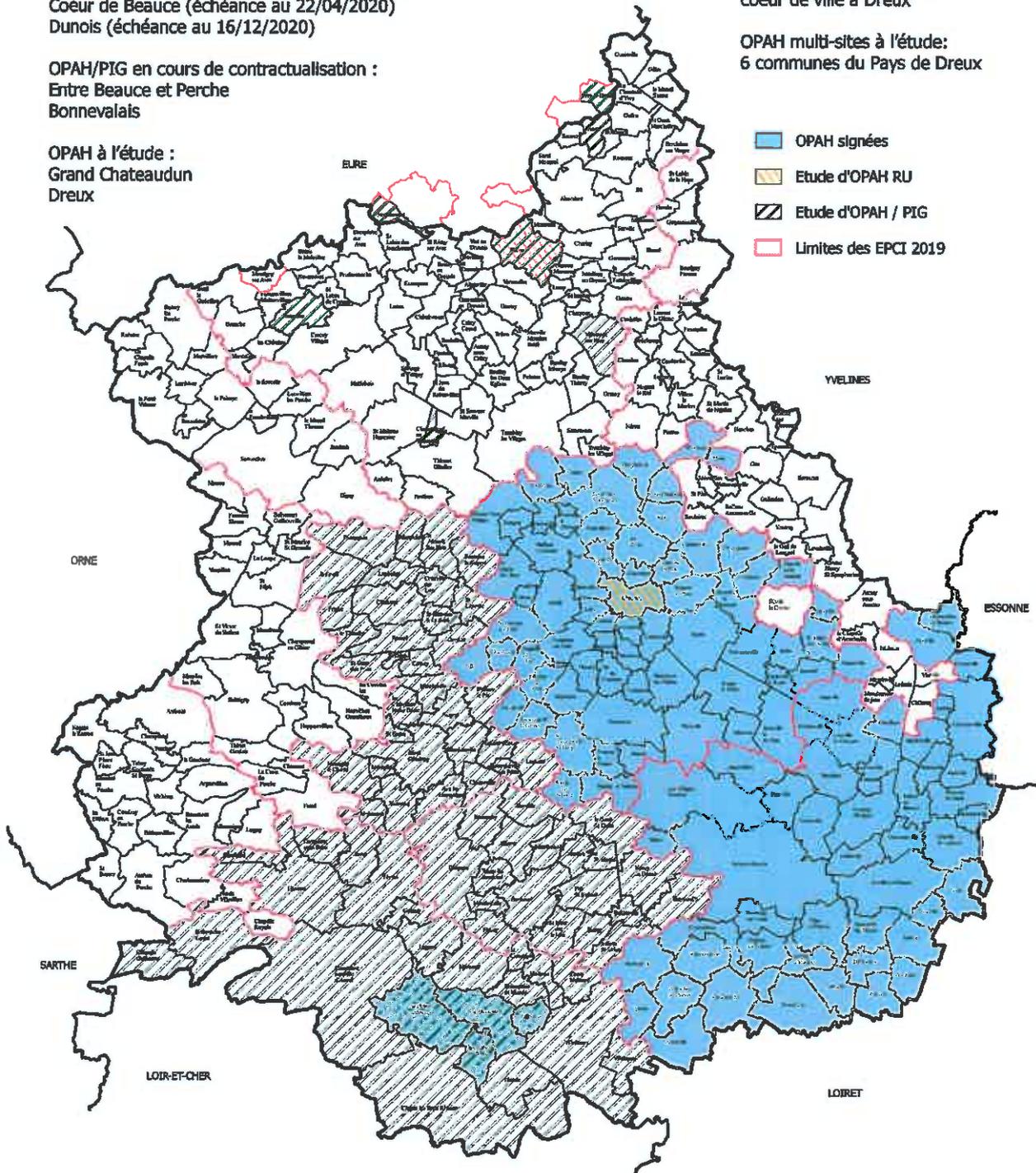
OPAH en cours :
Chartres Métropole (échéance au 4/04/2021)
Coeur de Beauce (échéance au 22/04/2020)
Dunois (échéance au 16/12/2020)

OPAH/PIG en cours de contractualisation :
Entre Beauce et Perche
Bonnevalais

OPAH à l'étude :
Grand Chateaudun
Dreux

OPAH-RU à l'étude :
coeur de ville à Chartres,
coeur de ville à Dreux

OPAH multi-sites à l'étude:
6 communes du Pays de Dreux



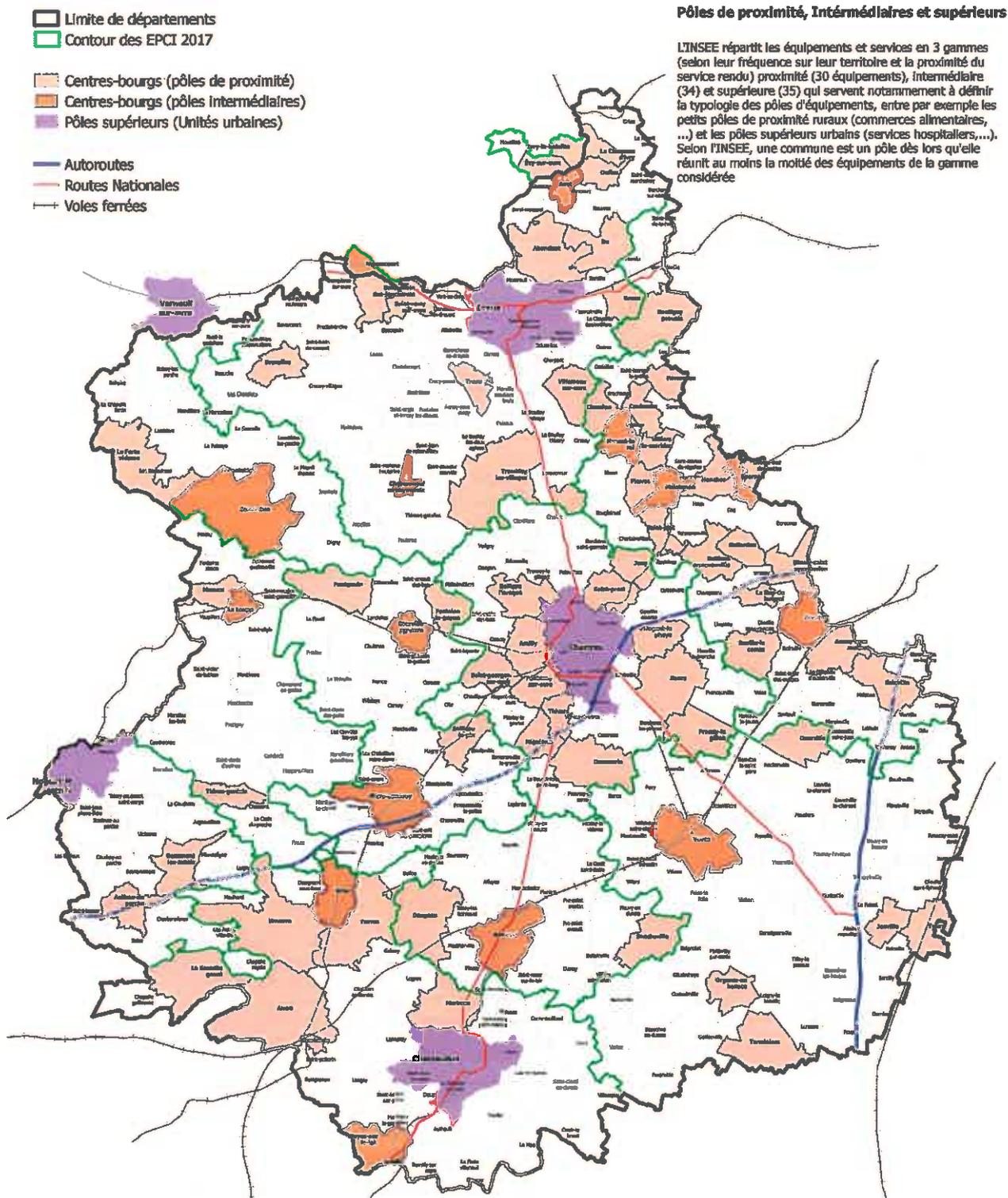
DDT 28
Service connaissance des territoires et prospective (SCTP)
Bureau des Systèmes d'Information Géographique (BSIG)
17 Place de la République
CS 40517
28 008 CHARTRES Cedex
Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 36 37 03

Date de réalisation de la carte : 07 juin 2019

Cartographie issue de BD Parcellaire ©
© IGN - Paris
Protocole IGN interministériel 2011
reproduction interdite
Sources des données : DDT 28
Nom du fichier : PROJETS/HABITAT_POLQ_VILLE/
HABITAT_INDIGNE/OPAH/OPAH_2019.gps

Annexe 4 - carte des centres bourgs

Localisation des Centres-Bourgs d'Eure-et-Loir



DDT 28
 Service connaissance des territoires et prospective (SCTP)
 Bureau des Systèmes d'Information Géographique (BSIG)
 17 Place de la République
 CS 40617
 28 009 CHARTRES Cedex
 Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 36 37 03

Date de réalisation de la carte : 25 juin 2019

Cartographie Issue de BD PARCELLAIRE ©
 © IGN - Paris
 Protocole IGN Interministériel 2011
 reproduction interdite
 Sources des données : DDT28 / SAUH / BH - INSEE
 Nom du fichier : Centres_bourgs_prog_logs2018.ogs

Annexe 5 - taux de subvention PO

PROPRIETAIRES OCCUPANTS Taux applicables aux dossiers déposés à compter du 1/07/2019 en Eure-et-Loir				
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximum de la subvention	Ménages éligibles Selon leurs ressources	prime habiter Mieux si gain de 25 %
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000€ HT	50%	très modestes	10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 2000€
			modestes	10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 1600€
Projet de travaux d'amélioration	20 000€ HT	50%	modestes	
			très modestes	
		50%	très modestes	
			35%	modestes
		50%	très modestes	10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 2000€
			35%	modestes
35%	très modestes			
Autres travaux (non prioritaires cf. PAT)		20%	modestes (uniquement dans le cas de travaux en partie communes concernant une copropriété en difficulté, dans le cadre d'un dispositif programmé)	

*** les travaux d'installation d'une pompe à chaleur air/air font l'objet de l'adaptation suivante :**

Les taux de subventions sur les PAC air-air sont minorés à 25 % pour les ménages modestes et 40 % pour les ménages très modestes.

Le service instructeur s'assurera que la PAC air-air est utilisée pour le chauffage du logement en remplacement du système de chauffage existant et non en complément de celui-ci. Lorsque le ménage est accompagné par un opérateur-conseil, celui-ci le précisera dans la demande de subvention.

Annexe 6 - taux de subvention PB

PROPRIETAIRES BAILLEURS - Plafonds de travaux et taux applicables aux dossiers déposés à partir du 1/07/2019

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	Prime Habiter Mieux si gain de 35 %	Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide	
					Conventionnement	Evaluation énergétique et éco-conditionnalité
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1 000€ HT/m2 dans la limite de 80 m2 de surface fiscale par logement	35%	1500€ par logement	sauf cas exceptionnels sur décision du délégué de l'agence dans le département, engagement de conclure une convention avec un engagement de location de 9 ans	<ul style="list-style-type: none"> - obligation générale de produire une évaluation énergétique - niveau de performance exigé après travaux (sauf cas exceptionnels) : étiquette D en principe (étiquette E possible dans des cas particuliers)
Projet de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750€ HT/m2 dans la limite de 80 m2 de surface fiscale par logement	35%			
	Travaux pour l'autonomie de la personne					
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		25%			
	Travaux d'amélioration de la performance énergétique		25%	1500€ par logement		
	Travaux suite à une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou d'un contrôle de décence		25%			
Transformation d'usage (non prioritaire)		25%	1500€ par logement en OPAH RU			

Annexe 7 - plafonds de ressources PO

PROPRIETAIRES OCCUPANTS DE LOGEMENTS DE PLUS DE 15 ANS

PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES à compter du 1er Janvier 2019*
(revenu fiscal de référence de l'année n-1 (ou n-2 si l'avis d'impôt ou l'avis de situation déclarative n-1 n'est pas disponible lors du dépôt du dossier à l'Anah))

Nombre de personnes composant le ménage et occupant le logement	Plafond de ressources = somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes composant le ménage	
	Ménages aux ressources «modestes »	Ménages aux ressources «très modestes »
AUTRES REGIONS		
1 personne	18 960 €	14 790 €
2 personnes	27 729 €	21 630 €
3 personnes	33 346 €	26 013 €
4 personnes	38 958 €	30 389 €
5 personnes	44 592 €	34 784 €
par personne supplémentaire	5 617 €	4 385 €

** justificatif à fournir : avis d'imposition (AIR) n-1, ou avis de situation déclarative n-1 si l'AIR n'est pas disponible, ou en début d'année l'avis d'imposition sur le revenu n-2 tant que l'avis de situation déclarative n-1 n'est pas disponible*

Annexe 8 - Plafonds de ressources locataires à compter du 1er janvier 2019

Ressources des locataires
à vérifier à l'établissement du bail (revenu fiscal de référence n-2)
articles L 441-3 et R 441-1 (1°), R 331- 1 et 12 du CCH.

Catégorie ménage	Loyer conventionné social	Loyer conventionné très social
Personne seule	20 623 €	11 342 €
Couple (à l'exclusion des jeunes ménages ⁽¹⁾) ou Personne seule en situation de handicap ⁽²⁾	27 540 €	16 525 €
Personne seule ou couple, ayant une personne à charge ⁽³⁾ ou Jeune ménage ⁽¹⁾ sans personne à charge ⁽³⁾ ou Couple dont au moins 1 des membres est en situation de handicap ⁽²⁾	33 119 €	19 872 €
Personne seule ou couple, ayant 2 personne à charge ⁽³⁾ ou Couple ayant une personne à charge ⁽³⁾ dont au moins 1 des 3 membres est en situation de handicap ⁽²⁾	39 982 €	22 111 €
Personne seule ou couple, ayant 3 personne à charge ⁽³⁾ ou Couple ayant 2 personne à charge ⁽³⁾ dont au moins 1 des 4 membres est en situation de handicap ⁽²⁾	47 035 €	25 870 €
Personne seule ou couple, ayant 4 personne à charge ⁽³⁾ ou Couple ayant 3 personne à charge ⁽³⁾ dont au moins 1 des 5 membres est en situation de handicap ⁽²⁾	53 008 €	29 155 €
Personne à charge ⁽³⁾ supplémentaire	5 912 €	3 252 €

(1) jeune ménage : personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage, dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans

(2) personne en situation de handicap : personne titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue par l'article L.241-3 du code de l'action sociale et des familles (CASF)

(3) 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

Loyer Intermédiaire

Référence applicable sur le département d'Eure et Loir
Zone B1 et B2 et Zone C

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2019

Catégorie ménage	Référence du « Duflot Pinel » Avis d'imposition 2016	
	Zone B1	B2 et C
Personne seule	31 665 €	28 049 €
Couple	41 618 €	37 456 €
Couple ou personne seule, ayant 1 personne à charge ⁽¹⁾	50 049 €	45 044 €
Couple ou personne seule, ayant 2 personnes à charge ⁽¹⁾	60 420 €	54 379 €
Couple ou personne seule, ayant 3 personnes à charge ⁽¹⁾	71 078 €	63 970 €
Couple ou personne seule, ayant 4 personnes à charge ⁽¹⁾	80 103 €	72 093 €
Personne supplémentaire	8 936 €	8 041 €

(1) 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

Annexe 9 – Dispositif fiscal de valorisation immobilière à destination des PB « Cosse/Louer Abordable » pour le conventionnement avec travaux ou sans travaux.

Taux d'abattement sur les revenus locatifs à déclarer sous le régime réel d'imposition

	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer intermédiaire	30 %	15 %	---
Loyer social	70 %	50 %	50 % CAT* uniquement
Loyer très social	70 %	50 %	50 % CAT* uniquement

* CAT : conventionnement avec travaux uniquement

Cas d'une location en intermédiation locative (location avec un organisme agréé en vue de la sous-location ou mandat de gestion confié à une agence immobilière sociale AIS)

		Zone B1	Zone B2	Zone C
Intermédiation locative	LI	85%	85%	---
	LS/TS			85%