

PROGRAMME D'ACTION TERRITORIAL

À COMPTER DU 1^{er} mai 2021

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

en faveur de la rénovation du parc de logements privés

PRÉAMBULE

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 pluriannuel.**

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° C2021/01 du 15 février 2021 relative aux priorités 2021 pour la programmation des actions et des crédits d'intervention de l'Anah.

I / Orientations stratégiques

A/ Priorités nationales

Les priorités des interventions 2021 de l'Anah définies dans la circulaire C 2021-01 « Priorités 2021 pour la programmation des actions et des crédits d'intervention de l'Anah » sont :

- 1) la lutte contre la précarité énergétique confortée grâce au plan de relance, à travers notamment le programme Habiter Mieux (HM) qui connaît deux évolutions majeures en 2021 et MaPrimeRénov' qui est généralisée :
 - la priorité du programme Habiter Mieux est orientée vers le **traitement des passoires énergétiques** : l'ambition environnementale est accrue avec un gain énergétique obligatoire porté à 35 %, le plafond de travaux à 30 000€ HT, création de prime de sortie de passoire énergétique et d'un bonus basse consommation ;
 - le dispositif **MaPrimeRénov' (MPR) Copropriété** pour toutes les copropriétés effectuant des travaux avec un gain énergétique de 35 % ;
 - le dispositif national MaPrimeRénov' avec des aides forfaitaires par gestes, étendu à toutes les catégories de ménages et aux Propriétaires bailleurs avec des bonus pour les logements énergivores et les rénovations plus ambitieuses, ainsi que des financements à l'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
 - le déploiement opérationnel du programme SARE (service d'accompagnement à la rénovation énergétique) qui fait évoluer l'organisation territoriale.
- 2) la lutte contre les fractures territoriales avec les plans pilotés par l'ANCT (60 M€) :
 - le plan « action Cœur de ville » (ACV) ;
 - le plan « **Petites Villes de Demain** » (villes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités).
- 3) la lutte contre les fractures sociales :
 - la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé autant pour les PO que les PB (fongibilité)
 - le maintien à domicile des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap (évolutions possibles avec 2 missions interministérielles à venir) ;
 - le plan logement d'abord (mobilisation du parc privé à des fins sociales) : bailleurs privés, MOI, hébergement ;
 - **le lancement du plan national de lutte contre la vacance des logements** : possibilité qu'un territoire en Eure-et-Loir ait une mise en œuvre accélérée en mars 2021 pour la remise sur le marché de logements durablement vacants et/ou la mobilisation d'autres type de logements et locaux vacants dans les territoires les plus tendus ;
 - **humanisation des structures d'hébergement** : moyen supplémentaire avec le plan de relance.
- 4) la prévention et le redressement des copropriétés :
 - le plan « Initiative Copropriétés » (suivi régional) ;
 - le registre d'immatriculation des copropriétés (dispositif d'astreinte à venir pour les non immatriculées).
- 5) l'ingénierie :
 - augmentation des moyens prévus en 2021, notamment pour les besoins complémentaires liées au plan « Petites Villes de Demain » et MPR Copropriété.

B/ Priorités locales

Les orientations 2021 s'appuient sur le bilan d'activité 2020 et les priorités nationales dont il peut être retenu pour l'Eure et Loir les points suivants :

- le développement de dispositifs programmés contractualisés avec l'Anah, totalisant des objectifs ambitieux, tout en veillant à les insérer dans les objectifs et enveloppes budgétaires fixés au département. Ceux-ci étant pour partie calibrés au regard des résultats d'exécution constatés sur les exercices précédents, il paraît nécessaire d'obtenir des résultats en hausse pour bénéficier d'objectifs plus significatifs ;
- la poursuite du soutien aux projets de revitalisation des villes ACV (ingénierie et chefs de projets), la mise en place d'un volet habitat à la hauteur des enjeux (OPAH-RU sur l'ORT de Châteaudun, OPAH-RU à Dreux), soutien aux PVD sélectionnées en Eure-et-Loir ;
- le déploiement des aides incitatives aux travaux pour le développement d'une offre locative privée sur les secteurs prioritaires à un niveau de loyer abordable, en bonne articulation avec Action Logement ;
- le développement du conventionnement sans travaux avec l'appui de l'ADIL, de l' AIS, d'Action Logement, afin de créer une offre locative à des fins sociales ;
- la promotion des aides à l'humanisation des structures d'hébergement en collaboration avec la DDCSPP (peut-être un projet à Dreux avec le GIP Relais Logement) ;
- la promotion de MPR Copropriétés avec le réseau de conseil des espaces FAIRE ;
- la promotion des programmes Habiter Mieux et MPR pour apporter une réponse globale au traitement des passoires énergétiques, ou à la rénovation « par geste » ;
- la recherche d'une plus grande synergie avec les services du conseil départemental et la MDA pour faire connaître les aides de l'Anah et faciliter l'accès aux bénéficiaires potentiels ; la définition de projets de maintien à domicile ambitieux est également à promouvoir ;
- l'accentuation du travail de repérage de situations d'habitat indigne dans les nouvelles OPAH, conjugué aux actions portées par le pôle LHI ;
- la participation à la prise de décisions sur la copropriété Tallemont de Mainvilliers en accord avec le projet de mutation urbanistique du centre-ville, le protocole ANRU, et la prescription d'un plan de sauvegarde ;
- l'accompagnement des territoires à la définition de dispositifs opérationnels adaptés, selon les documents PDH, PDALHPD et PLH.

Certains dispositifs déjà déployés dans le département, ont également des liens directs à maintenir 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 (expérimentation ECLAT à Chartres ou les initiatives de la Conférence des financeurs).

1) Diagnostic du PDH sur le parc privé

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 sur 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 Courvillois, 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.

33 % 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. Les OPAH-RU de Chartres et Nogent-le-Rotrou/Authon du Perche sont contractualisées. Une nouvelle OPAH sur le périmètre de l'ORT de Chartres devrait être signée, ainsi qu'une OPAH-RU sur l'ORT de Châteaudun. Le projet d'OPAH-RU à Dreux reste à l'étude.

Les communes intégrant le plan « Petites Villes de Demain », ont été sélectionnées, et les études en cours devraient permettre de définir les actions à mettre en œuvre.

(b) les secteurs programmés

L'Anah a contractualisé des conventions d'OPAH avec la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole, la Communauté de communes du Grand Châteaudun (OPAH du Dunois et OPAH du Grand Châteaudun), la communauté de communes Entre Beauce et Perche. Elle a signé une convention de PIG avec la communauté de communes du Bonnevalais.

Les dispositifs programmés en cours d'étude et contractualisés dans l'année seront intégrés : OPAH multi-sites sur le pays Drouais, OPAH Cœur de Beauce, OPAH et PIG de Chartres Métropole

(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. 18 de ces communes sont également identifiées PVD (cf carte en annexe).

3) Le programme Habiter Mieux (HM) et MPR Copropriétés

Pour lutter contre la précarité énergétique, le programme Habiter Mieux évolue en 2021 vers la rénovation globale caractérisée par des travaux présentant un gain énergétique de 35 % et des financements améliorés. L'aide est attractive particulièrement en OPAH pour les PO dès lors que le projet concerne plusieurs types de travaux, avec un accompagnement gratuit pour les propriétaires et des aides complémentaires de la part des collectivités.

Habiter Mieux Copropriétés fragiles est remplacée par la nouvelle aide MPR Copropriétés, qui bénéficie à toutes les copropriétés dont les travaux conduisent à un gain énergétique d'au moins 35 %. L'aide socle est complétée par des primes de sortie de passoire thermique, basse consommation et des primes individuelles pour les PO modestes et très modestes.

4) Le « Plan initiative copropriétés »

Le plan initiative copropriétés se poursuit, et fait l'objet d'une enquête pluriannuelle permettant d'identifier les projets à soutenir : 3 copropriétés en difficultés à Chartres sont identifiées pour 2021 ainsi que 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 l' AIS régionale portée par SOLIHA, et les partenariats mis en place avec les différents acteurs de l'hébergement, du logement et secteur du social.

Les principales associations agréées pour l'intermédiation locative dans le département peuvent également y contribuer (FAC à Chartres, GIP Relais Logement à Dreux, Habitat et Humanisme).

II – Les Objectifs du département et les règles locales

A/ Programmation initiale 2021 des aides de l'Anah en Eure-et-Loir

1) Les orientations régionales

Le Préfet de région suite à la consultation du CRHH le 10 mars 2021 a notifié la programmation 2021 au département en précisant que les aides de l'Anah évoluent, avec des conditions d'éligibilité à Habiter Mieux Sérénité répondant à des objectifs de rénovation thermique plus ambitieux.

Il convient :

- de promouvoir la réalisation de bouquets de travaux afin de dépasser les 35 % de gain énergétique requis et de favoriser le traitement des « passoires thermiques ».
- de faire émerger des projets de rénovation thermique performant dans les copropriétés désormais éligibles à MaPrimeRénov'

2) Les objectifs notifiés par le Préfet de Région (2 avril 2021)

PROGRAMMATION INITIALE 2021

dotations et objectifs "ordinaires"	3 899 880 €	Montant moyen de subvention/dossier
dont dépenses d'ingénierie	668 292 €	
PB tous objectifs	22	19 060 €
PO objectifs logements indignes et très dégradés	17	22 300 €
PO objectifs logements énergie	148	13 387 €
PO objectifs logements autonomie	157	3 100 €
TOTAL toutes interventions	344	
Dont total Habiter Mieux (hors stock PO énergie de 8)	169	
IML Anah avec ou sans travaux	12	

dotations réserve régionale et objectifs Plan de Relance	218 421 €	
MPR Copropriétés	63	3 467 €

Dotation réserve régionale Copropriétés dégradées	388 500 €
---	-----------

B/ Règles locales et mesures pour atteindre les objectifs dans le cadre de 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 assignés, 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) Propriétaires occupants – 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 supplément de celui-ci. L'opérateur-conseil qui accompagne le ménage dans sa demande de subvention le précisera dans l'évaluation énergétique.

- **Travaux non prioritaires :**

Isolation thermique par des isolants minces uniquement

- Travaux complémentaires à une intervention prioritaire non retenus dans la dépense éligible :

création d'un plancher en combles perdus
remplacement à neuf des gouttières et descentes 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
habillage des dessous de toit en ITE
peinture des soubassements en ITE
peinture sous toiture en ITE
travaux de rehausse de toiture dans le cas d'un sarking
changement des menuiseries dans les pièces annexes (sous-sol, grenier, caves, vérandas ...)

*ITE : Isolation thermique par l'extérieur

o 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, l'étanchéité des supports, la faïence limitée à l'espace douche, la barre d'appui, le siège amovible fixe. Le diagnostic d'autonomie contiendra les éléments justifiant d'un déplafonnement.

- 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 ou de handicap, 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 du rez-de-chaussée peut également être une justification acceptable.

- Volets roulants motorisés

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 total de la faïence).

◦ Coordination avec Action Logement Services - Plan d'Investissement Volontaire

Certains bénéficiaires, en zones B2, C, et sur les 3 communes ACV, ont pu bénéficier d'aides de l'Anah et d'Action Logement sur un même projet de travaux de rénovation énergétique ou d'adaptation des logements. Les dispositifs ont été articulés pour une complémentarité des interventions et des financements sans sur-financement, avec un accompagnement par un opérateur unique. Le versement des subventions se fera sur la base des travaux retenus par l'Anah dans le dossier initial. La possibilité d'un engagement rectificatif pour les dossiers qui n'auraient pas bénéficié, au final, de l'aide d'AL, est à l'étude au niveau national.

◦ Travaux lourds

Les spécificités locales retenues sont les suivantes :

- Accession à la propriété de biens dégradés

L'Anah soutient la revitalisation des cœurs de ville et centres-bourgs, ce qui est généralement traduit dans un dispositif d'OPAH ou OPAH-RU pour des communes ciblées. Dans ce cas, les travaux consécutifs à l'acquisition récente d'un bien très dégradé et vacant (dans l'année qui suit l'acquisition) pourront être financés en travaux lourds après avis de la délégation locale. En dehors de cette situation, les projets seront orientés 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.

• **Constataion 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 avec le ménage 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 (logement occupé) :**

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). **Pour les PO, une hiérarchisation des travaux sera réalisée avec le ménage, pour trouver la meilleure adéquation entre un programme de travaux, les financements mobilisables et la capacité financière du ménage.**

Il s'agit également de travaux réalisés dans un logement à la suite d'un arrêté pris pour des travaux de sécurité des équipements communs, d'une 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, l'opérateur sollicite la délégation locale pour un avis préalable. Les membres de la CLAH pourront être consultés ainsi que le PDLHI le cas échéant. Il s'agit de mettre en place un process pour traiter les situations complexes de PO avec l'opérateur chargé de l'accompagnement et de la qualification de la situation, d'autant plus dans les cas où le ménage s'est signalé.

◦ Autres travaux

La circulaire nationale rappelle que les dossiers « autres travaux » ne permettant pas l'éligibilité à la prime Habiter Mieux n'ont pas vocation à être subventionnés

En revanche, pourront être pris en compte les travaux suivants en ciblant les ménages très modestes :

- . 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 ;
- . les travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à subvention individuelle dans le cas de copropriété en difficultés ;
- . les travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire afin de faciliter les prises de décisions collectives.

2) Propriétaires bailleurs (PB) : 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 des programmes nationaux Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain,
- dans les copropriétés relevant du plan Initiative copropriétés,
- dans les OPAH-RU contractualisées,
- dans les communes intégrées dans le protocole bourgs-centre CD/Etat/Région/CDC,
- dans 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 bourgs des pôles principaux du PLH du Pays Drouais déjà inclus dans les centres-bourgs auxquels s'ajoutent Saussay et Thimert-Gatelles)
- les communes incluses dans d'autres dispositifs, comme « French Mobilité » en Cœur de Beauce (les bourgs des 3 pôles principaux dans le département déjà inclus dans les centres-bourgs que sont Voves, Janville/Toury, Orgères en Beauce, le pôle Artenay/Poupry/Dambron, et les bourgs des 6 pôles d'appui Sainville/Garancière en Beauce, Ouarville, Fresnay l'Evêque, Sancheville, Varize, Terminières).

◦ Avis préalable

Les projets susceptibles de faire l'objet d'une demande de subvention sont soumis à avis préalable que le demandeur sollicite avant dépôt d'une demande de subvention par l'intermédiaire de l'opérateur-conseil ou par une demande de conventionnement avec travaux sollicitée dans le service en ligne (site monprojet.anah.gouv.fr)

Chaque projet est étudié selon trois critères d'appréciations :

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

L'avis préalable est délivré sous réserve de l'instruction du dossier et de la disponibilité des crédits. L'engagement est susceptible d'être décalé dans le temps.

◦ Coordination avec Action Logement Services

Sur les communes ACV, il est nécessaire de partager une programmation commune entre l'Anah et Action Logement Services, pour favoriser le financement des projets et rechercher si besoin des crédits et objectifs complémentaires auprès du niveau régional.

En effet, dans le cas de mono-propriétés, Action Logement Services peut apporter ses financements en contre-partie d'une réservation des logements pour les salariés du secteur privé. Le conventionnement Anah est nécessaire à hauteur d'au moins 75 % des logements.

Par ailleurs, il sera recherché une mixité sociale dans ces projets cofinancés, de façon à créer une offre locative sociale.

◦ Transformation d'usage

La transformation d'usage, qui relève des « autres travaux » n'est pas prioritaire. Les projets sont étudiés 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 2021

A /Les opérations programmées signées

Le département est couvert par différents dispositifs opérationnels dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les EPCI. Ils regroupent **47 %** des ménages éligibles aux aides de l'Anah du département (18 770 ménages).

Les dispositifs en vigueur sont les suivants (cf carte en annexe 3) :

- OPAH de Chartres Métropole du 4/04/2016 au 3/04/2021 : l'avenant n°4 signé le 1/10/2019 porte l'objectif global sur 5 ans à 1049 logements, dont 909 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-RU de Chartres Coeur de ville du 30/11/2020 au 29/11/2025 : l'objectif global sur 5 ans est d'aider 180 logements, dont 20 logements de PO, 160 logements de PB, 5 copropriétés en difficulté ou fragiles pour 32 logements ;
- OPAH du Grand Châteaudun du 09/03/2020 au 8/03/2025 : l'objectif global sur 5 ans est d'aider 559 logements, dont 542 logements de PO, 15 logements de PB. L'avenant n°1 introduit un bonus écologique pour inciter à l'utilisation de matériaux bio-sourcés ;
- OPAH du Dunois du 16/12/2015 au 15/05/2021 : l'objectif global sur 5 ans est d'aider à l'amélioration de 226 logements, dont 200 de PO et 26 de PB. L'avenant n°1 signé le 9/03/2020 a réduit son périmètre à celui de l'ORT de Châteaudun et l'avenant n°2 a prorogé le dispositif au 15/05/2021 ;
- PIG du Bonnevalais du 11/10/2019 au 10/10/2024 : l'objectif global sur 5 ans est d'aider 204 logements, dont 192 logements de PO, 12 logements de PB ;
- OPAH-RU Nogent-le-Rotrou du 15/03/2021 au 14/03/2026 : l'objectif global sur 5 ans est d'aider 130 logements dont 50 de PO, 50 de PB et 5 copropriétés en difficultés pour 30 logements.

Le reste du département, non couvert par un dispositif opérationnel, est qualifié de secteur diffus. Il représente 53% des ménages éligibles (20 791) et donc un vrai potentiel.

Les objectifs annuels des OPAH contractualisées au 19/03/2021 par type d'intervention sont les suivants :

Type d'intervention- nombre de logements	PO rénovation globale	PO autonomie	PO LHI et TD	Sous-total PO	PB	TOTAL	SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES
OPAH Chartres Métropole (3 mois)	41	17	1	59	5	64	
OPAH-RU de Chartres	2	1	0	3	14	17	8
OPAH du Dunois (4,5 mois)	7	6	1	14	2	16	
OPAH du Grand Châteaudun	58	44	4	106	3	109	
OPAH Entre Beauce et Perche	25	10	1	36	2	38	
OPAH-RU Nogent-le-Rotrou/Authon du Perche (signature au 15/03/2021- 8 mois)	3	2	2	7	4	11	
PIG du Bonnevalais	21	15	1	37	2	39	
TOTAL 1 - OBJECTIFS OPAH/PIG 2021	157	95	10	262	32	294	8
Potentiel dispositifs en cours de contractualisation	83	40	6	129	15	259	
POTENTIEL 2021 en OPAH/PIG	240	135	16	391	47	553	8

B /Les dispositifs opérationnels en cours de renouvellement ou prêts à être contractualisés

- L'étude d'OPAH multi-sites sur le Pays Drouais est terminée et en cours de contractualisation sur les communes d'Anet, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Ivry-la-bataille (27), Nonancourt (27) et Ezy/Eure (27) (avis favorable de la CLAH du 15/12/2020).
- L'OPAH Cœur de Beauce est en cours de renouvellement (convention examinée en CLAH du 19/03/2021).
- L'OPAH du Dunois évolue vers une OPAH-RU sur le périmètre de l'ORT de Chateaudun (convention examinée en CLAH du 19/03/2021).
- Sur Chartres Métropole, l'étude est terminée. L'OPAH de Chartres Métropole va évoluer vers une OPAH sur les communes de Chartres (hors périmètre OPAH-RU), Lucé et Mainvilliers et un PIG sur le reste du territoire.

C /Les projets d'OPAH à l'étude

L'étude pré-opérationnelle d'une OPAH-RU à Dreux a été réalisée en 2019/2020. Le projet d'OPAH est cependant à retravailler avec la nouvelle municipalité.

D /Les projets en copropriété hors OPAH

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.-Le travail opérationnel est à formaliser en 2021.

La signature d'une convention de POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) va intervenir courant 2021 avec Chartres Métropole.

IV/ Politique des loyers

A/ Principe du conventionnement avec l'Anah (dispositif Louer abordable prorogé au 31/12/2022)

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.

La possibilité de cumuler un conventionnement Anah avec un prêt PLS, est envisageable uniquement pour un conventionnement en loyer social ou très social. Cette possibilité permet d'assurer le financement d'opérations dont le coût représente une charge significative pour le bailleur. Les agréments PLS sont par ailleurs contingentés et soumis à accord du Préfet de département.

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.

Le précédent PAT a été 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. Le présent PAT reprend les mêmes dispositions.

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 pour les dossiers déposés à compter du **01/05/2021** pour un conventionnement avec ou sans travaux selon la zone de tension du marché locatif, après avoir été actualisés de **0,66 %** selon la variation de l'IRL.

Zone 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⁾	8,65 € x CM ⁽¹⁾ maximum 10,51€	8,13 € x CM ⁽¹⁾ maximum 8,13 €	6,33 € x CM ⁽¹⁾ maximum 6,33 €
Reste B1 (-5%)	8,21 € x CM ⁽¹⁾ maximum 9,85€	7,73 x CM ⁽¹⁾ maximum 7,73€	6,02 € x CM ⁽¹⁾ maximum 6,02€

(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. Le loyer obtenu ne peut excéder le loyer national de zone.

(2) périmètre de l'OPAH-RU de Chartres et communes de **Chartres Lucé et Mainvilliers**

Zone 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⁾	7,91 € x CM ⁽¹⁾ maximum 9,13€	7,47 x CM ⁽¹⁾ maximum 7,47€	5,72 € x CM ⁽¹⁾ maximum 5,72€
Centres-bourgs ⁽³⁾ (-5%)	7,51 € x CM ⁽¹⁾ maximum 9,01€	7,10€ x CM ⁽¹⁾ maximum 7,10€	5,43 € x CM ⁽¹⁾ maximum 5,43€
Reste B2 (-10%)	7,13 € x CM ⁽¹⁾ maximum 8,56€	6,72 x CM ⁽¹⁾ maximum 6,72€	5,14 € x CM ⁽¹⁾ maximum 5,14€

(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. Le loyer obtenu ne peut excéder le loyer national de zone.

(2) périmètre de l'ORT de Dreux et commune de Dreux.

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

Zone 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⁾	6,80 € x CM ⁽¹⁾ maximum 8,16€	6,29€ x CM ⁽¹⁾ maximum 6,29€	5,16 € x CM ⁽¹⁾ maximum 5,16€
Centres-bourgs ⁽³⁾ (-5 %)	6,47 € x CM ⁽¹⁾ maximum 7,76€	5,73 € x CM ⁽¹⁾ maximum 5,73€	4,90 € x CM ⁽¹⁾ maximum 4,90€
Reste C (-10 %)	<i>Non éligible</i>	5,43 x CM ⁽¹⁾ maximum 5,43€	4,65 € x CM ⁽¹⁾ maximum 4,65€

(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. Le loyer obtenu ne peut excéder le loyer national de zone.

(2) Périmètre du secteur d'intervention du centre-ville et communes de Nogent le Rotrou/Authon du Perche et Châteaudun

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

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

V/ Contrôle

Pour 2021, 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.

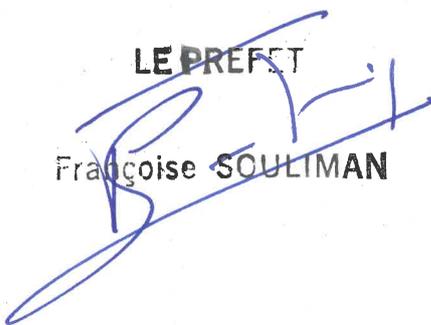
Les visites sur place sont réalisées régulièrement avant engagement des dossiers ou bien avant paiement. Elles permettent de vérifier que les travaux ont été réalisés et que les engagements des bénéficiaires sont effectifs. Pour les demandes de conventionnement sans travaux, les visites permettent de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

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

VI/ Suivi de l'activité

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.

Le délégué de l'Anah dans le département

LE PREFET

 Françoise SOULIMAN

Annexes

- 1) Glossaire et définitions
- 2) bilan 2020
- 3) carte des OPAH et PIG
- 4) carte des centres bourgs
- 5) taux de subvention PO
- 6) taux de subvention PB
- 7) Taux de subvention MaPrimeRénov' Copropriétés
- 8) plafonds de ressources PO
- 9) plafonds de ressources locataires
- 10) dispositif fiscal PB par zone

LE MAIRI
MAYENNE

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

Habitier 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 2020

- Dotation initiale des aides de l'Anah : 3 814 562 €, dont 640 344 € d'ingénierie

- Objectifs initiaux (hors copropriétés dégradées) pour le département et la Région Centre-Val de Loire :

2020	PB	PO LHI et TD*	PO autonomie**	PO Énergie	TOTAL	Copropriétés fragiles	Total Habiter Mieux	IML Anah
Objectifs Eure et Loir	25	20	69	231	345	--	272	12
Objectifs Région Centre	172	146	454	1 444	2 213	227	1 957	90
Subventions de référence	16 600 €	23 400 €	3 100 €	9 036 €				
Taux de bonification prime Habiter Mieux	80%	100%	0%	47%		28%		

* enveloppe PO LHI/TD fongible avec PB LHI/TD/D

** objectif réévalué à 192 en juin 2020

- Réalisation par intervention pour le département :

PRIORITÉS	Résultats 2019	Objectifs Initiaux 2020	Résultats 18/12/2020	Niveau de réalisations
TOTAL PO toutes interventions	857	-	378	-
TOTAL PO sans HM Agilité	318	423	325	77%
- logements indignes ou très dégradés	2	20	1	5%
- logements "autonomie de la personne"	107	192	106	55%
- logements "Habiter Mieux Sérénité"	209	231	218	94%
<i>dont Habiter Mieux Sérénité gain 25%</i>			166	
<i>dont PO sortie de précarité énergétique gain 35%</i>			52	
- logements "Habiter Mieux Agilité"	539		53	
TOTAL PB	30	25	23	92%
- logements indignes très ou moyennement dégradés	9		10	
- Energie : gain >35 %	9		3	
- PB changement d'usage	12		10	
TOTAL PO/PB		448	406	
TOTAL AIDE AU SYNDICAT (copropriété dégradée)			5	
TOTAL HABITER MIEUX		272	290	107%

- Crédits consommés incluant les aides à l'ingénierie : 3 322 154 € engagés dont 2,860 M€ de subventions aux travaux et 461 570€ pour l'ingénierie (suivi-animation, études, chefs de projet)

Annexe 3 - Carte des OPAH et PIG

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

Données mars 2021

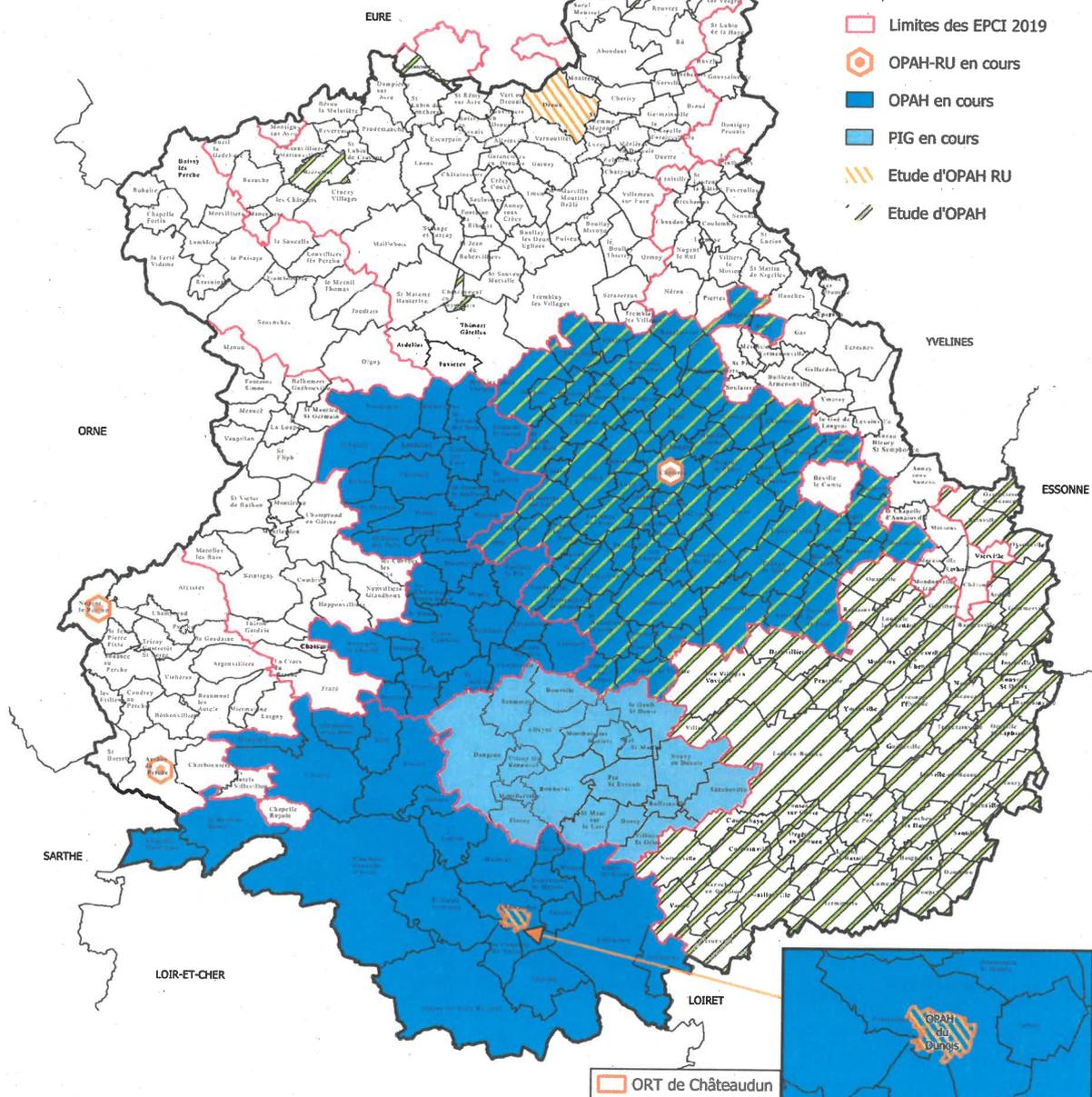
DISPOSITIFS EN COURS :

- OPAH Chartres Métropole (échéance 4/04/2021)
- OPAH-RU Chartres (périmètre infra-communal échéance 30/11/2025)
- OPAH du Grand Chateaudun (échéance 8/03/2025)
- OPAH du Dunois (échéance 15/05/2021)
- OPAH Entre Beauce et Perche (échéance 1/10/2025)
- OPAH-RU Nogent-le-Rotrou/Authon du Perche (périmètre infra-communal échéance 15/03/2026)
- PIG en cours : PIG du Bonnevalais (échéance au 10/10/2024)

DISPOSITIF EN COURS DE CONTRACTUALISATION:

- OPAH multi-sites du Pays Drouais (Avril 2021/2026)
- OPAH Coeur de Beauce (Avril 2021/2026)
- OPAH-RU Chateaudun ORT (Mai 2021/2026) (périmètre infra-communal)
- OPAH Chartres-Lucé-Mainvilliers (Mai 2021/2026)
- PIG Chartres Métropole (Mai 2021/2026)

OPAH-RU à l'étude : Dreux



DDT 28
PRÉFET DE L'EURE-ET-LOIR
 Service de la connaissance et conseil aux territoires (SCCT)
 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 : 10 mars 2021

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_2021.ggz

Annexe 4 - Carte des centres bourgs

Communes pôles en Eure-et-Loir et plan nationaux Action Coeur de ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD)

Classification des communes pour l'attribution des aides de l'Anah aux propriétaires bailleurs selon le programme d'action territorial en vigueur

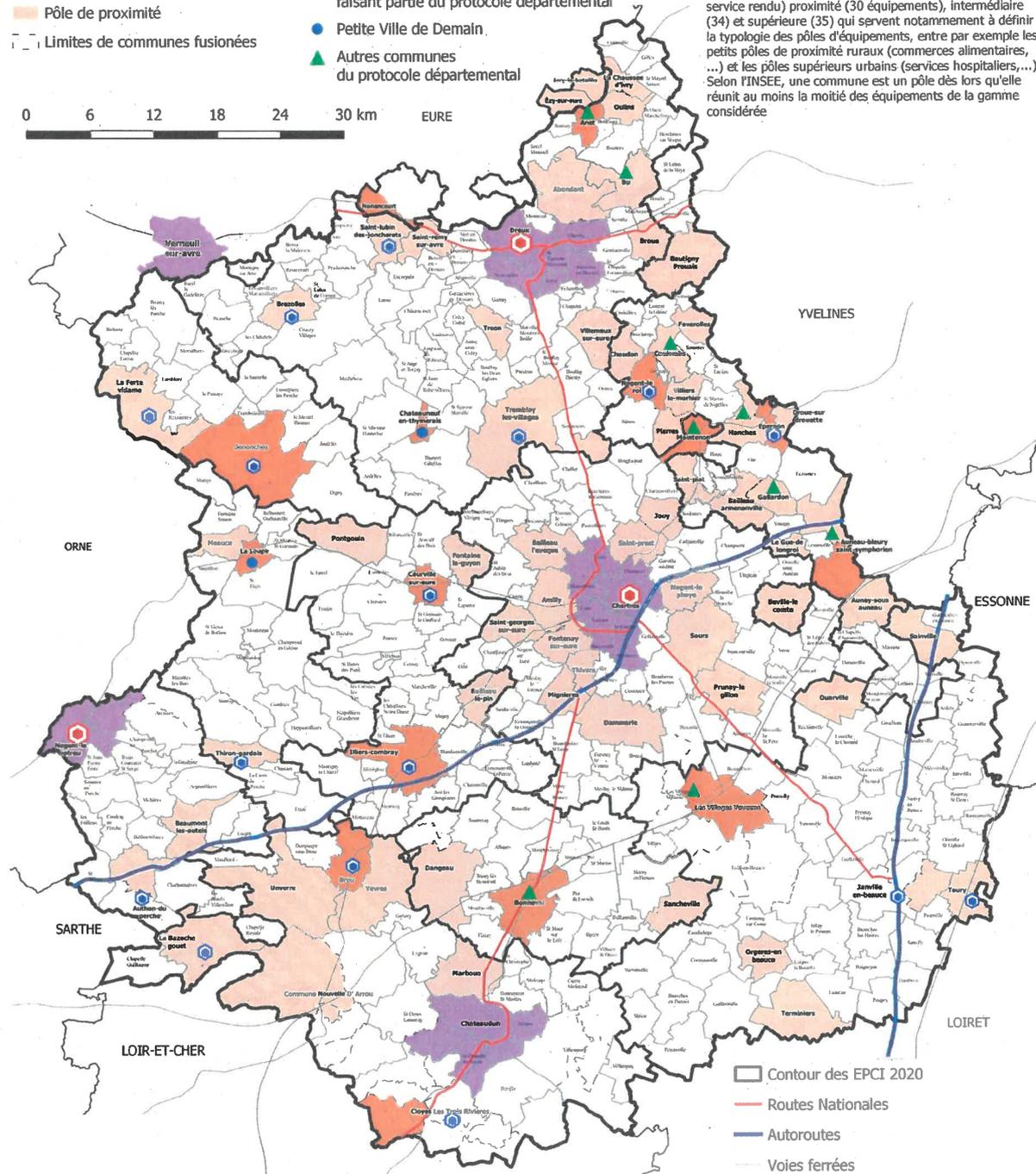
- Pôles supérieurs (Unités urbaines)
- Pôles Intermédiaires
- Pôle de proximité
- Limites de communes fusionnées

- Action Coeur de Ville
- Communes petites villes de demain faisant partie du protocole départemental
- Petite Ville de Demain
- Autres communes du protocole départemental

Pôles de proximité. Intermédiaires et supérieurs

L'INSEE répartit les équipements et services en 3 gammes (selon leur fréquence sur leur territoire et la proximité du service rendu) proximité (30 équipements), Intermédiaire (34) et supérieure (35) qui servent notamment à définir la typologie des pôles d'équipements, entre par exemple les petits pôles de proximité ruraux (commerces alimentaires, ...) et les pôles supérieurs urbains (services hospitaliers, ...). Selon l'INSEE, une commune est un pôle dès lors qu'elle réunit au moins la moitié des équipements de la gamme considérée

0 6 12 18 24 30 km EURE



DDT 28
 Service connaissance des territoires et prospective (SCTP)
 Bureau des Systèmes d'Information Géographique (BSIG)
 17 Place de la République
 CS 40517
 28 038 CHARTRES Cedex
 Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 36 37 03

Date de réalisation de la carte : 06 avr. 2021

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_logis2018.qgs

Annexe 5 - Taux de subvention PO

PROPRIETAIRES OCCUPANTS					
Taux applicables aux dossiers déposés à compter du 1/01/2021 (cf. Délibération 2020-50 du CA 2/12/2020 - Evolution des aides Programme Habiter Mieux)					
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 avec gain énergétique de 35 % (tolérance à 25 % possible si dépôt avant le 28/02/2021)	
				Exigences énergétiques	Montant de la prime
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000€ HT	50%	très modestes	Gain énergétique de 35 %	10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 3000€
			modestes		10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 2000€
			Tous ménages très modestes ou modestes		Prime « sortie de passoire thermique »* 1 500€ Prime « Basse consommation »* 1 500€ (Cumul possible)
Projet de travaux de rénovation énergétique globale « Habiter Mieux »	30 000€ HT	50% Ou 40%**	très modestes	Gain énergétique de 35 %	10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 3000€
		35% Ou 25%**	modestes		10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 2000€
		Tous ménages très modestes ou modestes	Prime « sortie de passoire thermique »* 1 500€ Prime « Basse consommation »* 1 500€ (Cumul possible)		
Autres projet de travaux	20 000€ HT	50%	Tous ménages très modestes ou modestes		
		50%	très modestes		
		35%	modestes		
		35%	très modestes		
		20%	modestes (uniquement dans le cas de travaux en partie communes concernant une copropriété en difficulté, dans le cadre d'un dispositif programmé)		

TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE GLOBALE :

- A partir du 1/01/2021, aucune aide ne peut être attribuée par l'Agence pour l'installation de chaudières au fioul ou au charbon

- Toute opération intégrant des travaux de rénovation énergétique globale, doit être réalisé par des entreprises qualifiés RGE (reconnu garant de l'environnement), lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux.
Les travaux doivent être réalisés conformément aux caractéristiques prévues à l'article 15 II de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019.

* Prime « sortie de passoire thermique » :

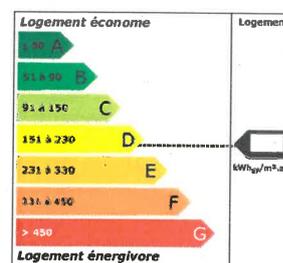
Consommation énergétique avant travaux correspondant à une étiquette comprise entre « F » ou « G » et au moins « E » après travaux

* Prime « basse consommation » :

Consommation énergétique avant travaux correspondant à une étiquette comprise entre « G » et « C » et consommation après travaux équivalent à « A » ou « B »

**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 bien le chauffage principal du logement ou des pièces habitables concernées. La demande de subvention devra permettre de le vérifier.



Annexe 6 - Taux de subvention PB

Tableau 2 – PROPRIETAIRES BAILLEURS - Plafonds de travaux et taux applicables aux dossiers déposés à partir du 1/01/2021 (cf. Délibération 2020-51 du CA 2/12/2020 – Evolution des aides Programme Habiter Mieux)

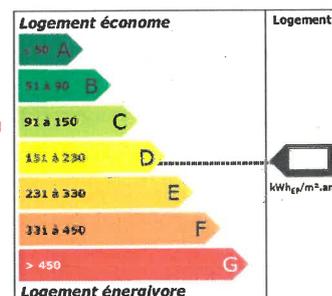
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximum de subvention	Prime Habiter Mieux si gain de 35 %	Prime éventuelle	Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide	
					Prime à l'intermédiation locative	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 2000€ si sortie de passoire thermique*			
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%	1500€ par logement 2000€ si sortie de passoire thermique*	1000 € Convention à loyer social ou très social Et Recours à un dispositif d'intermédiation locative (location sous-location ou mandat de gestion) Et Logement situé en zone B1 ou B2	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	- 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)
	Travaux pour l'autonomie de la personne						
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		25%				
	Travaux de rénovation énergétique globale		25%				
	Travaux suite à une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou d'un contrôle de décence		25%				
	Transformation d'usage (non prioritaire)		25%				

* Travaux de sortie de passoire thermique :

- travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 % et dont l'état initial du logement présente un niveau de performance énergétique correspondant à l'étiquette F ou G et une consommation énergétique projetée après travaux équivalent au moins à l'étiquette « E » inclus

- A partir du 1/01/2021, aucune aide ne peut être attribuée par l'Agence pour l'installation de chaudières au fioul ou au charbon

- Toute opération intégrant des travaux de rénovation énergétique globale, doit être réalisée par des entreprises qualifiées RGE (reconnu garant de l'environnement), lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux. Les travaux doivent être réalisés conformément aux caractéristiques prévues à l'article 15 II de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019.



Annexe 7 – Subvention MaPrimeRénov' Copropriété

Tableau 3 – SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES Plafonds de travaux et taux applicables aux dossiers déposés à partir du 1/01/2021 (cf. Délibération 2020-54 du CA 2/12/2020 – Régie d'aide MaPrimeRénov' Copropriétés)			
	Plafonds des travaux/ dépenses subventionnables (montants HT) (Hors copropriétés en difficultés)	Taux maximum de l'aide	+ Prime (cumulables) Par logement ou, le cas échéant, par PO éligible
Travaux	15 000€ par logement	25 % (aide socle) Sous réserve d'un gain énergétique minimum de 35 %	<p>Pour toutes les copropriétés</p> <p>Prime « sortie de passoire thermique » 500€ Consommation énergétique avant travaux correspondant à une étiquette comprise entre « F » ou « G » et au moins « E » après travaux</p> <p>Prime « Basse consommation » 500€ Consommation énergétique avant travaux correspondant à une étiquette comprise entre « G » et « C » et consommation après travaux équivalent à « A » ou « B »</p> <p>Prime individuelle (demande collective faite par un mandataire commun) PO très modeste : 1500€ PO modestes : 750€</p> <p>Pour les copropriétés fragiles ou en difficultés¹</p> <p>Prime de 3000€ (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)</p>
AMO	600€ par logement	30 % avec financement minimum de 900€	

¹ Cf. délibération n°2020-55 dédiée au régime d'aides pour les syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficultés

- A partir du 1/01/2021, aucune aide ne peut être attribuée par l'Agence pour l'installation de chaudières au fioul ou au charbon

- Toute opération intégrant des travaux de rénovation énergétique globale, doit être réalisée par des entreprises qualifiées RGE (reconnu garant de l'environnement), lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux.
Les travaux doivent être réalisés conformément aux caractéristiques prévues à l'article 15 II de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019.

Annexe 8 - Plafonds de ressources PO

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS DE LOGEMENTS DE PLUS DE 15 ANS

PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES à compter du 1er janvier 2021*
(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	19 074 €	14 879 €
2 personnes	27 896 €	21 760 €
3 personnes	33 547 €	26 170 €
4 personnes	39 192 €	30 572 €
5 personnes	44 860 €	34 993 €
par personne supplémentaire	5 651 €	4 412 €

** 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 9 - Plafonds de ressources locataires à compter du 1er janvier 2021

Loyer social et très social

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

Catégorie de ménage	Loyer conventionné social	Loyer conventionné très social
Personne seule	20 966 €	11 531 €
Couple (à l'exclusion des jeunes ménages ⁽¹⁾) ou Personne seule en situation de handicap ⁽²⁾	27 998 €	16 800 €
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⁾	33 670 €	20 203 €
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⁾	40 648 €	22 479 €
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⁾	47 818 €	26 300 €
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⁾	53 891 €	29 641 €
Personne à charge ⁽³⁾ supplémentaire	6 011 €	3 306 €

(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 2021 (BOI-BAREME-000017-08/04/2021)

Catégorie ménage	Référence du « Duflot Pinel » (RFR au titre des revenus n-2)	
	Zone B1	B2 et C
Personne seule	31 280 €	28 152 €
Couple	41 772 €	37 594 €
Couple ou personne seule, ayant 1 personne à charge ⁽¹⁾	50 233 €	45 210 €
Couple ou personne seule, ayant 2 personnes à charge ⁽¹⁾	60 643 €	54 759 €
Couple ou personne seule, ayant 3 personnes à charge ⁽¹⁾	71 340 €	64 206 €
Couple ou personne seule, ayant 4 personnes à charge ⁽¹⁾	80 399 €	72 359 €
Personne supplémentaire	8 969 €	8 070 €

(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 10 – 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

Conventionnement avec aide aux travaux de l'Anah

	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer intermédiaire	30 %	15 %	-
si Intermédiation locative*	85 %	85 %	-
Loyer social/très social	70 %	50 %	50 %
si Intermédiation locative*	85 %	85 %	85 %

* intermédiation locative : location avec un organisme agréé en vue de la sous-location ou mandat de gestion confié à une agence immobilière sociale AIS

Conventionnement sans aide aux travaux de l'Anah¹

	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer intermédiaire	30 %	15 %	-
si Intermédiation locative*	85 %	85 %	-
Loyer social/très social	70 %	50 %	-
si Intermédiation locative*	85 %	85 %	85 %

* intermédiation locative : location avec un organisme agréé en vue de la sous-location ou mandat de gestion confié à une agence immobilière sociale AIS

¹ depuis le 1^{er} juin 2020 les conventions peuvent être conclues à condition que le logement ait une consommation en énergie primaire inférieure à 331 kWh/m²/an (étiquette E)

