



Délégation de Loir-et-Cher

# Programme d'actions Territoriales 2019

à Blois, le 23 AVR. 2019

Le préfet, délégué départemental  
de l'ANAH

  
Jean-Pierre CONDEMINÉ

I – Stratégie locale de l’habitat.....	4
I-1 Contexte départemental.....	4
I-1-1 Un département vieillissant.....	4
I-1-2 Une augmentation de la pauvreté.....	4
I-1-3 Un parc de logements anciens avec une vacance importante.....	5
I-1-4 Le parc privé potentiellement indigne se concentre sur les pôles urbains et structurants.....	6
I-1-5 La précarité énergétique, un enjeu départemental.....	7
I-2 Les objectifs de la politique de l’habitat dans le département.....	8
II - Bilan de l’année 2017 – synthèse.....	8
II-1 La dotation et les engagements de la délégation locale.....	9
II-2 Les propriétaires bailleurs.....	10
II-3 Les propriétaires occupants.....	11
II-4 Le programme « Habiter Mieux ».....	12
III - Orientations 2018.....	13
III-1 Les priorités d’intervention.....	13
III-1-1 Les priorités d’intervention de l’Anah.....	13
III-1-2 Les priorités d’intervention de la délégation locale.....	14
III-2 Les moyens d’intervention mis en œuvre.....	15
III-3 Règles générales.....	16
III-5 Dispositions en faveur des bailleurs.....	17
III-5-1 « Travaux lourds » : situation d’habitat indigne ou de forte dégradation.....	18
III-5-2 Les travaux d’amélioration de l’habitat.....	18
III-5-2-1 Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l’habitat.....	19
III-5-2-2 Les travaux d’amélioration de la performance énergétique - Programme Habiter Mieux.....	19
III-5-2-3 Les « travaux pour l’autonomie de la personne ».....	20
III-5-2-4 Les travaux pour réhabiliter un logement dégradé.....	20
III-5-2-5 les travaux suite à un contrôle de décence.....	20
III-5-2-6 Les travaux de changement d’usage.....	20
III-5-2-7 La maîtrise des loyers.....	21
III-6-1 Les projets de travaux lourds – réhabilitation d’un logement indigne ou très dégradé...	22
III-6-2 Les travaux d’amélioration de l’habitat.....	22
III-6-2-1 Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l’habitat.....	22
III-6-2-2 Les travaux d’amélioration de la performance énergétique - Programme Habiter Mieux.....	23
III-6-2-3 Les travaux pour l’autonomie de la personne.....	24
III-6-2-4 Les autres travaux.....	24
III-7 Dispositions en faveur des copropriétés fragiles.....	24
IV - La Politique de contrôle en Loir-et-Cher.....	25
IV-1 Les contrôles internes.....	25
IV-2 Le contrôle externe.....	26
V - La Politique de communication.....	26
VI - Programmes en cours ou projetés.....	26
VII - Conditions de suivi, d’évaluation et de restitution des actions mises en œuvre.....	27
VIII - ANNEXES.....	28
ANNEXE 1 : GRILLE DE PRIORITÉ DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS.....	29
ANNEXE 2 : CARTOGRAPHIE DES TERRITOIRES PRIORITAIRES POUR LE DEVELOPPEMENT D’UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE.....	30
ANNEXE 3 : GRILLE DE PRIORITÉ DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS.....	31
ANNEXE 4 : GRILLE DES AIDES DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES.....	32
ANNEXE 5 : LES PLAFONDS.....	33

ANNEXE 6 : GRILLE PLAFOND DE RESSOURCES.....	34
LEXIQUE.....	35

# I – Stratégie locale de l’habitat

## I-1 Contexte départemental

Le Loir-et-Cher bénéficie d'une situation géographique privilégiée, au cœur de la région Centre, à proximité du Bassin parisien. Le Loir-et-Cher est un département rural d'une densité moyenne de 52 hab/km<sup>2</sup> inférieure au niveau régional (66 hab/km<sup>2</sup>), et très inférieure à la moyenne nationale (107 hab/km<sup>2</sup>).

Au centre et nord du département se trouvent les deux aires urbaines de Vendôme et de Blois. Au sud, l'aire urbaine de Romorantin-Lanthenay qui a connu une phase de décroissance sur les deux périodes 1999-2007 et 2007-2012, cette tendance commence à s'inverser sur la période 2009-2014.

L'axe ligérien composé des aires urbaines d'Orléans, Tours et dans une moindre mesure Blois, concentre les dynamiques territoriales et rayonne à l'échelle régionale.

### **I-1-1 Un département vieillissant**

Depuis 2010, le Loir-et-Cher a **gagné 2 970 habitants**, soit une **croissance de 0,18 % par an**, inférieure à la période précédente. L'**apport migratoire** est le **principal moteur** de cette croissance. Selon les données du recensement publiées en 2018, le Loir-et-Cher compte **333 050 habitants en 2015** (INSEE).

Une population inégalement répartie sur le territoire se concentre sur les communes de Blois, Vendôme, Romorantin-Lanthenay et leurs unités urbaines (1/4 et 1/3 de la population), ainsi que le long de la vallée de la Loire et du Cher.

C'est ainsi que la Communauté d'Agglomération Agglopolys ne progresse que de 0,19 % par an sur cette même période, alors que certaines communautés de communes rurales voient leur population progresser de près de 1 % par an. Au sud, les territoires de Sologne, faiblement peuplés, progressent faiblement.

Il est à noter que des 3 grandes villes du département, seule la ville de Romorantin-Lanthenay voit son solde entrée/sorties stabilisé sur la période actuelle alors que les ménages quittent les 2 autres principales villes du département au profit des communes péri-urbaines et rurales. Cette perte d'attractivité des pôles urbains fragilisent l'armature territoriale et posent des difficultés d'accès aux services, à l'emploi et accentuent les problématiques de vulnérabilité énergétique.

La population du département est également caractérisée par un **vieillessement** de la population et un déficit en jeunes adultes.

- Un âge moyen de 43,5 ans
- Une **population vieillissante** : 30,1 % de 60 ans ou plus (moyenne régionale de 28,6 %)
- Un **indice de vieillesse de 106** (nombre de 65 ans ou plus pour 100 personnes de moins de 20 ans, en 2018), contre 93 en région Centre Val de Loire.

### **I-1-2 Une augmentation de la pauvreté**

Le revenu disponible par unité de consommation moyen est de 20 329 €, ce revenu se situe proche de la moyenne régionale de 20 494 €.

Le département compte 54,7 % des ménages fiscaux imposés (en dessous de la proportion régionale de 55,5 %). Ce département a également une forte proportion des pensions, retraites et rentes dans le

revenu disponible (34,4 % en 2015). Les ménages aux revenus les plus élevés se retrouvent essentiellement autour de Blois et le long de l'axe ligérien. Tandis que, les revenus les plus faibles se concentrent au sud dans le val de Cher et la Sologne ainsi que tout au nord dans le Perche.

**A ce jour, 12,8 % des habitants du Loir-et-Cher vivent en dessous du seuil de pauvreté.** Ce taux est légèrement inférieur à celui observé pour l'ensemble de la France métropolitaine (13,2 %).

Les 20-24 ans et les familles monoparentales sont les plus exposés. C'est dans les territoires constitués autour des 3 villes centre que l'on retrouve le plus grand nombre ainsi que la plus forte concentration des allocataires de minima sociaux. Cette situation se retrouve également dans le sud du département et notamment dans la vallée du Cher, et autour de la commune de Salbris ainsi que dans le Perche au Nord du département.

Entre 2012 et 2014, le Loir-et-Cher comptabilise près de 1 900 personnes supplémentaires en situation de pauvreté, soit une **hausse de 4,8 % en 2 ans**.

En 2015, le département du Loir-et-Cher comptait plus de 16 900 allocataires des minima sociaux (source observatoire des territoires du Loir et Cher), soit 900 de plus que 2014 :

- 7 344 allocataires du RSA en 2015, soit une hausse de 3,2 % en 1 an. En ajoutant les ayants-droit, ce sont plus de 16 360 personnes qui en bénéficient, soit 4,9 % de la population. En nombre, le Loir-et-Cher se classe ainsi au 48<sup>ème</sup> rang de France métropolitaine en part de bénéficiaires (pour 1000 hab. de 15-64 ans).
- 5 149 personnes bénéficient de l'Allocation adultes handicapés.
- 1 710 personnes perçoivent le minimum vieillesse.

### **I-1-3 Un parc de logements anciens avec une vacance importante**

#### **Structure du parc**

L'étalement urbain et le desserrement des ménages ont impacté la structure du parc de logements du Loir-et-Cher, avec une croissance importante du nombre des résidences principales sur une partie du territoire départemental et une forte augmentation des logements vacants.

En 2014, le parc total du département comprend 180 670 logements, décomposé comme suit :

- 148 134 résidences principales, hausse annuelle de 0,5 %
- 14 384 résidences secondaires, baisse annuelle de 1 %
- 18151 logements vacants. baisse annuelle de 3 %

#### **Rythme de construction**

Sur la période 2013-2016, 3 704 logements ont été mis en chantier dans le Loir-et-Cher, soit une moyenne annuelle de 851 logements neufs construits contre 1 450 entre 2010 et 2013, représentant ainsi une **baisse de 41 %**. Pour l'ensemble du département, 2,1 nouveaux logements sont construits pour 100 logements existants. Il est à noter une proportion élevée de ces nouveaux logements sur les communautés de communes de Romorantinais et du Monestois, de Beauce Oratorienne, de Grand-Chambord et d'Agglopolys.

## Statut d'occupation

La répartition du parc des résidences principales par statut d'occupation est la suivante :

- 68,3 % de propriétaires,
- 19,6 % de locataires dans le parc privé,
- 12,1 % de locataires dans le parc public.

Le Loir-et-Cher est le département de la région où le parc social est le moins développé. L'offre du parc public social représente 12,1 % des résidences principales contre 16,7 % en moyenne dans le Centre-Val de Loire et 16,9 % en France métropolitaine. Néanmoins, la tension sur l'offre locative sociale est faible.

Le parc de logements en Loir-et-Cher se caractérise par son ancienneté et se distingue par un poids anormalement élevé de logements vacants. On constate par ailleurs l'importance du parc locatif privé et en particulier en dehors des communes de Blois, Vendôme, Romorantin-Lanthenay.

## Ancienneté du parc

60 % des logements ont été construits avant 1974 et plus de 70 % sont classés en catégorie E, F et G du diagnostic de performance énergétique (source : cahier blanc du Loir-et-Cher 2020). Ces logements énergivores mettent en situation de précarité énergétique les ménages à faibles ressources les occupants.

### **I-1-4 Le parc privé potentiellement indigne se concentre sur les pôles urbains et structurants**

Les indicateurs statistiques du « PPPI » constituent un instrument de pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité à l'échelle d'un département, de communautés de communes, d'agglomérations, de cantons, de communes, ou encore de sections cadastrales en cas de tissu urbain dense.

Afin de déceler les territoires dans lesquels l'habitat indigne est présent, une analyse a été faite à partir d'une approche multicritère développée par l'Anah. Cette dernière résulte d'un calcul pondéré comprenant 4 indicateurs : le volume du parc privé potentiellement indigne pour 40 %, le poids relatif du parc privé potentiellement indigne pour 20 %, les résidences principales du parc privé inconfortables (catégories 7 et 8) occupées par un ménage aux revenus  $\leq 70$  % du seuil de pauvreté pour 20 % et le taux de sur-occupation pour 20 %.

Il ressort de cette analyse que les deux pôles urbains de **Blois** et **Romorantin-Lanthenay** se distinguent nettement des autres communes par des indices très élevées (respectivement 63 et 70).

Une dizaine de pôles structurants ont également des indices compris entre 25 et 50 (**Montrichard, Nouan-le-Fuzelier, Salbris, Contres, Saint-Aignan-sur-Cher, Selles-sur-Cher, Mondoubleau, Montoire-sur-le-Loir, Savigny-sur-Braye, Vendôme**).

Pour le reste, les poches d'habitat indignes se situent dans la **partie sud** du département et sur la **frange nord-ouest**.

La présente analyse met en avant un fort potentiel d'intervention sur le logement indigne dans le département.

La lutte contre l'habitat indigne fait partie des priorités de l'action de l'État. C'est une politique interministérielle (enjeu logement, sanitaire, social, environnemental). Pour réussir à la mettre en œuvre il est nécessaire d'avoir une coordination forte entre les services et les acteurs impliqués.

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de Loir-et-Cher a été ainsi relancé en 2015. Il a pour vocation de mettre en synergie les différents services publics et partenaires de la LHI, et doit permettre d'améliorer le repérage des situations d'habitats dégradés et les traiter par l'amélioration du bâti ou de relogement **En 2018, le PDLHI a traité 148 signalements d'habitat indigne.**

A ces fins, un protocole formalise la mise en place du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de Loir-et-Cher (PDLHI), définit le champ d'action, les axes prioritaires de travail commun, les objectifs globaux, la mise en œuvre d'un plan d'actions et les engagements de chacun des partenaires.

La DDT 41 assure l'animation et le secrétariat du PDLHI et mobilise des crédits d'intervention ou des subventions (diagnostic plomb, travaux d'office).

L'Anah participe, financièrement, à la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé et s'engage à être partenaire des collectivités qui souhaitent mettre en place des politiques contractuelles visant à résorber ces situations. La délégation locale encouragera l'articulation des procédures coercitives et des actions incitatives auprès des propriétaires.

### **I-1-5 La précarité énergétique, un enjeu départemental**

Globalement à l'échelle du département, la part de ces propriétaires est de 12 %, ce qui représente en volume **17 000 propriétaires potentiellement en situation de précarité énergétique.**

La précarité énergétique représente un enjeu très fort sur l'ensemble du territoire. Elle concerne les propriétaires occupants souvent âgés des zones rurales. Il est nécessaire de concentrer les moyens financiers pour traiter ces situations. Il convient également de conserver des moyens dédiés à l'adaptation des logements pour le maintien à domicile et aux projets locatifs principalement pour participer au renouvellement urbain et à la revitalisation des centres-bourgs ou urbains.

L'importance du nombre de propriétaires occupants potentiellement éligibles au programme soutenu par l'État et l'Anah impose, au regard des moyens financiers disponibles, une priorisation. Il est fait le choix d'aider les ménages les plus modestes confrontés de longue date à cette situation.

L'accès à la mobilité est aussi un enjeu majeur pour la vie quotidienne et l'emploi sur l'ensemble du territoire où la population est très dispersée. Une frange nouvelle de ménages est progressivement exclue de la mobilité, souvent confrontée à des difficultés la mettant en situation de vulnérabilité énergétique : bas revenus, éloignement, logement ancien, véhicule ancien etc.

## I-2 Les objectifs de la politique de l'habitat dans le département

Les objectifs listés ci-dessous ont été fixés en partenariat avec tous les acteurs du domaine et ne font pas l'objet d'une hiérarchisation:

- **Lutter contre la précarité énergétique en améliorant les performances énergétiques du parc** et en particulier par la réhabilitation des logements anciens notamment sur les villes centres (Blois, Lamotte-Beuvron, Salbris, Montoire, etc).
- **Apporter des réponses adaptées aux situations de fragilités sociales locales et notamment la lutte contre l'habitat indigne, la prise en charge de la dépendance des personnes âgées, création de logements adaptés au vieillissement et de structures d'accueil tout en renforçant l'offre de santé.**

D'après les projections de l'INSEE en 2040, la population de Loir-et-Cher s'accroîtra du fait d'un fort apport migratoire de retraités.

- **Répondre aux besoins spécifiques d'une population peu homogène**
- **Faciliter les parcours résidentiels : diversifier l'offre résidentielle, assurer la mixité sociale, développer une offre locative nouvelle diversifiée dans les centres-bourgs.**

L'enjeu est de diversifier l'habitat, c'est-à-dire jouer sur les types de logements, leur taille, leur standing, et les modes d'occupation, mais également proposer une offre d'habitat compatible avec le budget des ménages et bénéficiant d'un accès facile aux différentes fonctions de la vie quotidienne : emploi, services, commerces, etc. Favoriser la production de logements T3 dans les chefs lieux de cantons ruraux ou périurbains.

- **Guider les territoires sur l'opportunité de produire du logement locatif social et très social** et pour cela se référer à la stratégie de l'habitat en cours d'élaboration et s'appuyer sur l'armature territoriale afin de prioriser le conventionnement Anah sur les pôles structurants du département de Loir-et-Cher, appuyée par une agence immobilière sociale opérationnelle en 2019.

La vacance structurelle dans le parc locatif social est fortement développée sur les pôles structurants de Romorantin-Lantenay, Lamotte-Beuvron, Salbris et dans une moindre mesure sur ceux de Saint-Aignan et Selles-sur-Cher. Sur ces communes, la question de l'opportunité de développer une offre locative sociale privée se pose, y compris en termes de qualité du parc existant, mais également du dynamisme économique ou touristique de ces territoires.

## II - Bilan de l'année 2018 – synthèse

Le bilan ci-après montre que le nombre de logements financés en 2018 est en augmentation par rapport à l'année précédente et notamment sur le programme « Habiter Mieux ». En effet, cette dynamique entamée dès la fin 2016 avec la mise en œuvre du plan d'actions pour relancer la dynamique du programme « Habiter Mieux » ainsi que la mobilisation des acteurs ont porté leurs fruits notamment au cours du deuxième semestre 2017. Cette dynamique s'est poursuivie en 2018 de telle manière que les demandes des pétitionnaires ont été à la hauteur des dotations et des objectifs initiaux 2018 de l'Anah. Les objectifs fixés ont été atteints en fin d'année.



Le montant des aides distribuées est en hausse de 19 % par rapport à 2017 et s'est traduite par une augmentation de 24% du nombre de logements aidés.

L'activité de la délégation locale a été soutenue. De nombreuses actions de communication autour du programme « Habiter Mieux » ont permis de faire connaître ce programme auprès des ménages éligibles. L'année 2018 a en outre été marquée par la déclinaison d'actions d'information et de sensibilisation auprès des acteurs de l'habitat pour qu'ils relayent le dispositif d'aides et facilitent le repérage des ménages susceptibles de pouvoir bénéficier de ce programme. Les actions ont porté sur la présentation du nouveau programme Habiter Mieux Agilité, qui autorise le financement d'un seul type de travaux.

L'année 2018 se caractérise également par le déploiement du service en ligne, plate-forme permettant au demandeur d'effectuer sa demande de subvention de manière dématérialisée.

Enfin, les objectifs du plan contrôle ont été atteints, tant en contrôle interne qu'externe. Ces contrôles n'ont pas révélé d'irrégularité d'instruction et ont permis de s'assurer auprès des propriétaires privés de la réalité des travaux subventionnés.

## **II-1 La dotation et les engagements de la délégation locale**

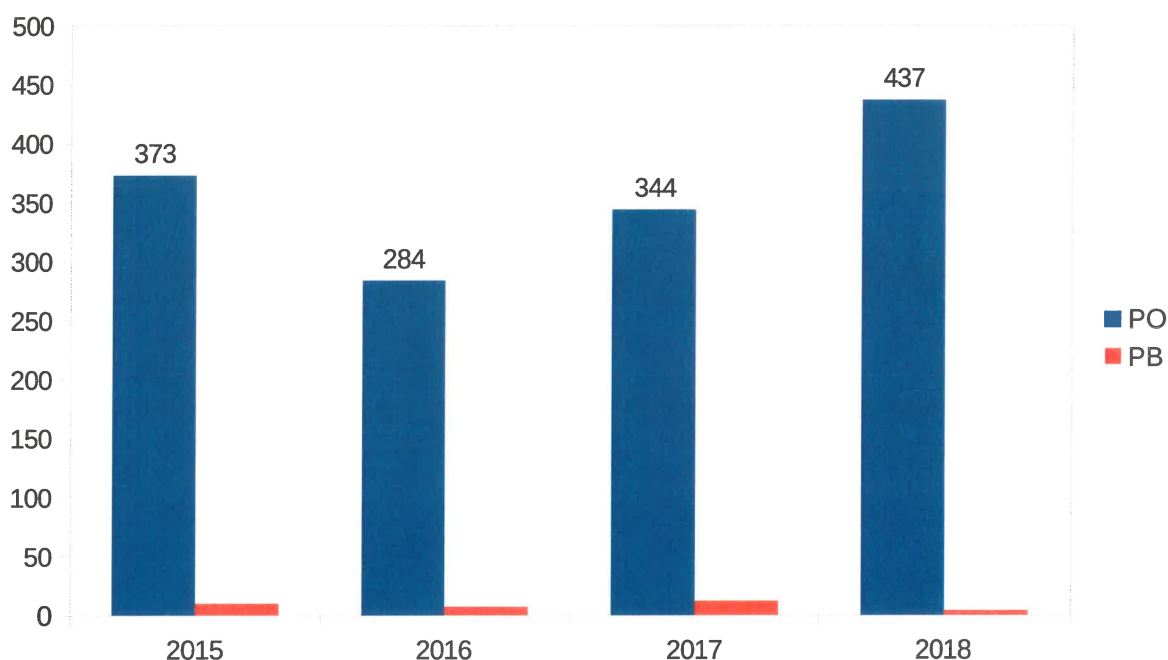
La dotation annuelle 2018 a été de **2 980 327 €** après révision de la programmation à mi-parcours, soit une hausse de 28% de la dotation par rapport à 2017 (2 323 675 €). La répartition de la consommation est la suivante :

Désignation	Travaux PB	Travaux PO	INGENIERIE *	TOTAL
% ENGAGEMENT	3%	95%	2%	100 %
ENGAGEMENT	74 237 €	2 485 196 €	43 192 €	2 608 424 €
TRAVAUX ÉLIGIBLES	189 393 €	5 565 719 €	-	5 761 012 €

L'aide ingénierie correspond au suivi-animation de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la communauté de communes du Grand-Chambord (23 493 €), à l'étude pré-opérationnelle de la communauté de communes de Beauce-Val-de-Loire, (25 000 €).

Les aides aux travaux ont permis la réhabilitation de 441 logements qui se répartissent comme suit (source Tableau Bord ANAH – 5. les priorités) :

Désignation	2014	2015	2016	2017	2018
PO	417	373	284	344	437
PB	10	10	7	12	4
Total	427	383	291	356	441



Parmi les 441 logements propriétaires occupants et bailleurs subventionnés, 311 logements ont bénéficié de travaux d'économie d'énergie permettant de réaliser un gain d'énergie d'au moins 25 % (307 occupants) ou 35 % (4 bailleurs) dans le cadre du programme « Habiter Mieux ». 138 logements ont bénéficié de travaux liés à l'adaptation du logement au handicap et au maintien domicile.

les propriétaires occupants (437 logements PO) s'approprient logiquement l'essentiel des aides aux travaux (96 %), dont 87 % des dossiers concerne des travaux de rénovation énergétique une hausse de 59 % par rapport à l'année 2017.

L'OPAH de Grand-Chambord représente 8 % des aides aux travaux (194 774 €), 7 % des logements financés (32) et 8 % des logements éligibles à la prime Habiter Mieux (27).

## II-2 Les propriétaires bailleurs

Le montant total des engagements pour 2018 s'élève à **74 237 €** correspondant à **189 393 € de travaux induits**. Le tableau ci-dessous ventile les engagements **par priorité** (source *Tableau Bord ANAH – 5. les priorités*).

PRIORITÉS	OBJ.	REAL.	ENGAGEMENT	SUBV. MOY. ALLOUEE
<b>Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion</b>		1	58 280 €	58 280 €
<b>Énergie &gt; 35 %</b>		3	15 957 €	5 319 €
	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>74 237</b>	

Il est également à souligner que les 4 logements subventionnés ont bénéficié de la prime du programme « Habiter Mieux ».

En 2018, l'action de la délégation a été ciblée sur les territoires où la demande de logements locatifs à loyers maîtrisés est la plus prégnante ou pour renforcer l'attractivité d'un territoire en déprise. À ces effets, la délégation locale a priorisé ces aides pour produire une offre locative sociale et très sociale

sur l'unité urbaine d'Agglopolys, l'unité urbaine de Vendôme et les pôles relais structurants du département.

Le tableau ci-dessous précise pour l'année 2018, les communes sur lesquelles l'offre locative sociale a été développée :

Type de programme des Propriétaires Bailleurs	Commune	Nature du pôle
Logement dégradé	Mer	Pôle structurant
Travaux lourds logement très dégradé	Blois	Pôle urbain
Logement dégradé	Cour-Cheverny	Commune rurale
Logement travaux décence	Vendôme	Pôle urbain

Il ressort de ce tableau que deux demandes se trouvent dans le pôle urbain et une se situe dans le pôle structurant parmi les demandes déposées par les propriétaires bailleurs. Cette dynamique est à consolider en 2019.

### II-3 Les propriétaires occupants

Le montant total des engagements pour 2018 s'élève à **2 608 424 €** correspondant à **5 565 719 € de travaux induits**. Le tableau ci-dessous ventile les engagements **par priorité** (source *Classeur Statistiques ANAH*).

PRIORITES	OBJECT INITIAL	OBJECT REVISE	REALISE	ENGAGEMENT	SUBV. MOY. 2018	SUBV. MOY. REGIONALE	SUBV. MOY. 2017
Logement indigne/TD	24	1	5	90 981 €	18 196 €	22 491 €	14 162 €
Énergie > 25 %	299	306	307*	2 177 571 €	7 093 €	7087	6 083 €
Autonomie	97	124	138	315 860 €	2 393 €	3 088 €	2 374 €
<b>Total</b>	<b>420</b>	<b>431</b>	<b>450</b>	<b>1 672 367 €</b>			

\* dont 67 aides « Agilité »

Les nouvelles ambitions du programme Habiter Mieux ont fixé un objectif initial de 299 dossiers, celui-ci a été révisé à mi-parcours et ainsi porté le nombre de dossiers à 306. Tous les objectifs de l'année 2018 ont été atteints.

Concernant les dossiers « Autonomie », l'objectif initial était de 97 a pu être révisé à hauteur de 124 logements. À la dernière session du mois de décembre se sont finalement 138 logements « autonomie », dont 3 dossiers couplés « Habiter Mieux » qui ont été financés.

La dotation a été consommée à hauteur de 86 %.

Le plafonnement des travaux de menuiseries ainsi que l'exclusion des volets roulants électriques, (compte tenu du faible gain énergétique qu'ils apportent) est maintenu. Cette mesure avait été prise

lors du programme d'actions territorial 2016 pour contenir la subvention moyenne allouée notamment sur le programme « Habiter Mieux ».

## **II-4 Le programme « Habiter Mieux »**

Les conditions et les modalités du dispositif prime Habiter Mieux restent inchangées. Il est à noter également la mise en place du dispositif de dématérialisation (service en ligne « monprojet-anah.gouv.fr »).

La programmation révisée\* au titre de l'année 2018 était de 310 logements pour le programme Habiter mieux. Contrairement à l'année précédente, l'objectif a été dépassé notamment en raison d'une bonne mobilisation de l'opérateur SOLIHA en fin d'année et de l'arrivée du Service En Ligne, effectif fin juillet 2018 pour les propriétaires occupants.

### **1<sup>er</sup> bilan de démarrage de la dématérialisation :**

Dossiers Habiter Mieux du service en ligne.

Service en ligne	HM sérénité	Hm Agilité	Total
prospection	50	4	54
montage	65	14	79
agréé	22	36	58
Instance	8	1	9
Total	145	55	200

Conformément aux objectifs fixés lors des ateliers de mise en œuvre du service en ligne à l'été 2018, on peut noter le bon démarrage de celui-ci, notamment sur les dossiers « Habiter Mieux Agilité » : 8 dossiers concernent des travaux d'isolation et 28 des travaux de chauffage.

	Objectif Habiter Mieux					
	2018		2017		2016	
	objectif*	réalisé	objectif	réalisé	objectif	réalisé
TOTAL	310	311	190	224	231	149

\* révisé au 20/11/18 : dossier énergie + LHI primé

Gain énergétique moyen :

Le gain énergétique des logements sérénité occupants est le suivant :

- 95 logements de 25 à 35 %
- 83 logements de 35 \* 50 %
- 62 logements supérieurs à 50 %

## II - Orientations 2019

### III-1 Les priorités d'intervention

#### **III-1-1 Les priorités d'intervention de l'Anah**

Les interventions de l'Anah en 2019 s'inscrivent dans la continuité des objectifs et priorités fixés par la Ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales lors du Conseil d'Administration du 28 novembre 2018.

- **Maintien de l'objectif de 75.000 logements rénovés dans le cadre du programme «Habiter Mieux» :**

Le programme Habiter Mieux doit atteindre l'objectif de 75000 logements rénovés en 2019. Le parc de logements rénovés dans ce cadre évolue avec une progression de la part de l'habitat collectif par une intervention plus importante en faveur des copropriétés fragiles (+2000 logements soit une hausse de 20% par rapport à 2018). L'amélioration énergétique de l'habitat individuel est maintenue à un niveau élevé, en adéquation avec les besoins exprimés.

- **Augmentation des ambitions de la politique d'adaptation de la société au vieillissement et au handicap :**

Dans le cadre du plan grand âge, le Gouvernement a décidé de doubler la capacité de l'Anah à financer des projets d'adaptation des logements permettant le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie. Cette orientation se traduit par un doublement de l'objectif à atteindre (30000 logements adaptés). Cet enjeu qui intéresse tant les territoires urbains que ruraux s'accompagnera ainsi de la recherche d'un impact durable de l'adaptation des logements, avec une part significative destinée à rendre accessibles les immeubles d'habitat collectif.

- **Renforcement des moyens d'actions en matière de renouvellement urbain dans le cadre du plan «Initiative Copropriété»**

L'Agence est en charge du pilotage de ce plan dont les premiers engagements seront réalisés dès 2019. Ainsi la programmation est construite sur la base d'une liste de projets de copropriétés en cours d'accompagnement (OPAH, Plans de sauvegarde, ORCOD-IN) qui disposeront des conditions nouvelles de financement, d'aides aux travaux et en ingénierie, qui seront décidées par le Conseil d'Administration de l'Agence. La mise en œuvre de ces mesures sera progressive, avec, dès 2019, le renforcement des aides en ingénierie à hauteur de 5M€, le financement de travaux d'urgence dans des copropriétés identifiées et la majoration de l'aide de l'Anah en cas de cofinancement d'une collectivité.

- **Mobilisation en faveur de la requalification /revitalisation des centres anciens dégradés**

L'intervention dans les quartiers anciens et les centres à réhabiliter se traduit par : la requalification et la sortie de l'indignité des logements dégradés et le développement du parc locatif privé à loyer maîtrisé. La sortie de l'indignité des logements mobilise des moyens importants qui sont maintenus en 2019 à la même hauteur que l'année précédente. Ces moyens recouvrent les aides aux travaux aux différents publics et font l'objet d'une répartition régionale. Les aides relatives aux dispositifs de recyclage foncier (RHI-THIRORI) sont regroupées dans une enveloppe nationale (15 M€).

S'agissant de la mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales, les évolutions portent sur :

- le soutien à un nombre plus important de projets portés par des maîtres d'ouvrage d'insertion (255 logements en 2019, 180 en 2018);
- la création d'un objectif territorialisé du nombre de primes d'intermédiation locative. Ces primes portent sur un objectif de 3000 logements (1000 en 2018).

Ces évolutions sont prises en compte dans les objectifs et moyens assignés à l'Agence pour les 5000 logements de propriétaires bailleurs financés.

- **L'accès au logement des personnes en difficulté, à travers deux axes d'intervention :**

- La production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs : l'action de l'Agence sera ciblée sur les territoires où la demande de logements locatifs à loyers maîtrisés est la plus prégnante notamment lorsqu'elle est exprimée par des ménages en grande difficulté ou en grande précarité ou lorsqu'il s'agira de renforcer l'attractivité d'un territoire en déprise où l'offre de logements sera accompagnée d'un projet de développement durable du territoire. Comme en 2018, une attention sera également portée sur les projets de maîtrise d'ouvrage d'insertion qui font l'objet d'une identification dans la programmation par région, ainsi que sur les opérations programmées ou les opérations de travaux qui permettent de soutenir l'intermédiation locative en faveur des ménages en très grande précarité.

### **III-1-2 Les priorités d'intervention de la délégation locale**

Les interventions de la délégation locale en 2019 s'inscrivent dans la continuité des objectifs et priorités fixés par l'Agence et en cohérence avec la stratégie locale de l'habitat.

#### **1. la lutte contre l'habitat indigne et dégradé**

La délégation locale de l'Anah soutiendra les collectivités ayant la volonté de mobiliser l'ensemble des leviers (coercitifs et incitatifs) en facilitant la mise en œuvre d'actions de requalification du parc privé dégradé dans des projets de territoires intégrant d'autres dimensions, tels que le développement économique, l'aménagement durable, attractivité commerciale et l'amélioration du cadre de vie. Elle apportera également une attention particulière, dans ses modalités d'intervention, aux collectivités identifiées au titre de l'appel à projet de revitalisation des centres bourgs et action cœur de ville, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, et dont l'action sera ciblée sur les territoires couverts par des opérations programmées à fort enjeu (OPAH-RU, OPAH-RR, PIG LHI sur des territoires élargis favorisant les effets de levier).

#### **2. la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme « Habiter Mieux »**

Le programme « Habiter Mieux » se décline au niveau départemental, avec un objectif initial porté à 333 logements.

#### **3. l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement**

L'objectif initial est de financer les travaux d'adaptation de 158 logements. Une priorité sera donnée aux dossiers couplés avec des travaux d'économie d'énergie et s'inscrivant dans un projet de vie et dont le diagnostic intègre les besoins actuels et à venir.

#### 4. la production d'un parc privé à vocation sociale ou très sociale

Cette action sera ciblée sur les territoires couverts par des programmes opérationnels à fort enjeu (OPAH-RU). La production d'une offre locative sociale et très sociale sera aussi privilégiée sur l'unité urbaine d'Agglopolys et notamment les communes Blois, La Chaussée Saint-Victor, Saint-Gervais la Forêt, Vineuil, les unités urbaines de Vendôme et Romorantin-Lanthenay, et les pôles relais structurants Onzain, Contres, Mer, Saint-Laurent Nouan, etc ou lorsqu'il s'agira de renforcer l'attractivité d'un territoire en déprise. Les logements se situeront en centre-ville et centre-bourg. De plus, cette priorité sera soutenue par l'Agence Immobilière Sociale qui sera opérationnelle en cours d'année 2019.

#### 5. le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles

L'objectif est d'abord d'améliorer la connaissance des copropriétés en situation de fragilité puis d'accompagner les copropriétés pour éviter que leur situation se dégrade. La délégation locale soutiendra les collectivités qui engageront des démarches d'observation locales des copropriétés fragiles afin d'ajuster au mieux la politique d'intervention et détecter au plus tôt la fragilité des copropriétés.

### III-2 Les moyens d'intervention mis en œuvre

La dotation initiale pour l'année 2019 est de 3 883 835 € dont 367 020 € pour l'ingénierie.

Les objectifs initiaux attribués en 2019 à la délégation de Loir-et-Cher sont de 502 logements à financer qui se décomposent selon les priorités d'intervention suivantes :

Priorités d'intervention	Objectifs 2019
Propriétaires occupants LHI/TD	34
Propriétaires occupants énergie > 25 %, dont copropriété fragiles	291
Propriétaires occupants autonomie	158
Propriétaires occupants Total	483
Propriétaires bailleurs (LHI/TD, MD, énergie > 35 %)	19

Par ailleurs, l'Agence dispose d'enveloppes spécifiques dédiées à l'humanisation des centres d'hébergement et à la résorption de l'habitat insalubre dans le cadre d'opérations éligibles au dispositif RHI-THIRORI (Résorption de l'Habitat Insalubre – Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable, en péril ou sous Opération de Restauration Immobilière).

### III-3 Règles générales

Il est rappelé qu'une subvention n'est jamais acquise de plein droit et les taux de subvention sont toujours susceptibles d'être minorés.

Conformément à l'article 11 du RGA, le délégué de l'Anah dans le département apprécie l'opportunité de la prise en compte des travaux envisagés en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet, des orientations fixées par le conseil d'administration et des crédits alloués à la délégation. Des refus peuvent être motivés sur ces bases.

Les dossiers situés sur les territoires d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H) sont traités prioritairement.

Il est demandé de coupler les travaux de précarité énergétique et d'autonomie ainsi que de lutte contre l'habitat indigne.

Les principes suivants devront être observés pour l'élaboration et l'instruction des dossiers :

- concevoir chaque projet avec la préoccupation d'optimiser l'euro dépensé ;
- prioriser les solutions techniques à faible coût et à rendement énergétique élevé ;
- mesurer la pertinence du retour sur investissement de tous travaux « Habiter Mieux » complémentaires, une fois le seuil des 25 % de gain énergétique atteint ;
- proposer des travaux à montants adaptés et contenus sous le plafond d'éligibilité aux aides de l'Anah, générant un reste à charge limite et cohérent avec la situation du ménage ;
- proposer des solutions techniques s'inscrivant strictement et de manière efficiente dans la lutte contre la précarité énergétique (pas de financement de travaux somptuaire, d'entretien et d'embellissement) et l'adaptation des logements pour le maintien à domicile ;
- veiller au strict respect du cadre réglementaire de l'Agence.

Dans la continuité des années précédentes, tous les travaux entrant dans la rubrique « autres travaux » n'ont plus vocation à être subventionnés et en particulier les dossiers ne permettant pas l'éligibilité au dispositif « habiter mieux » sauf exception traitée au cas par cas visant les ménages très modestes.

Il est aussi précisé que les primo-accédants du parc d'accession sociale n'ont pas vocation à bénéficier des aides de l'Agence dans la décennie qui suit l'acquisition de leur logement.

#### III-4 Les taux d'aides et les plafonds de travaux subventionnables

Compte tenu des crédits disponibles en 2019, la subvention moyenne Anah travaux (hors prime Habiter Mieux) devra être contenue à 8176 € pour les dossiers « Habiter Mieux » sérénité, 3200 € pour les dossiers « Habiter Mieux » agilité et à 3 100 euros pour les dossiers « Adaptation ». Le respect de ces montants conditionne l'équilibre du budget de la délégation locale de Loir-et-Cher et l'atteinte des objectifs fixés par l'Agence.

Afin d'optimiser les financements par rapport à la dotation allouée et aux objectifs assignés, les dossiers potentiels issus du territoire de gestion nécessitent des modulations sur les conditions de taux et de priorisation des aides de l'Agence.

Une modulation du taux de subvention est donc applicable pour les dossiers autonomie des PO aux ressources « très modestes » (40 %) ainsi que pour les PO relevant de ressources « modestes » (25 %). Par ailleurs, pour optimiser l'euro dépensé et financer des travaux s'inscrivant de manière efficiente dans l'adaptation des logements pour le maintien à domicile, certains travaux sont plafonnés ou non subventionnés. Les précisions sont apportées aux chapitres III 6-2-3 du présent programme d'actions.



Lorsque le dossier autonomie est couplé au programme « Habiter Mieux » et privilégie ainsi d'une approche globale des besoins de la personne, il est dérogé à la modulation ci-dessus. Les taux de financement à savoir 50 % pour les PO très modestes et 35 % pour les PO modestes s'appliquent à ces dossiers couplés.

Concernant les dossiers « Habiter Mieux », les taux de financement à savoir 50 % pour les PO très modestes et 35 % pour les PO modestes s'appliquent. Néanmoins, pour contenir la subvention moyenne Anah travaux (hors Prime habiter mieux) et favoriser les solutions techniques à faible coût avec un rendement énergétique élevé, les travaux de menuiseries sont plafonnés. Les précisions sont apportées aux chapitres III 6-2-2 du présent programme d'actions.

### **III-5 Dispositions en faveur des bailleurs**

#### **Cf grille en annexe 1**

Le projet des propriétaires bailleurs doit être accompagné d'une évaluation énergétique avant et après travaux.

#### **III-5-1 « Travaux lourds » : situation d'habitat indigne ou de forte dégradation**

Restent prioritaires pour 2019 les projets visant à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de forte dégradation de l'habitat constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié.

Les projets de travaux lourds, selon le régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs, sont éligibles à la prime « Habiter Mieux » de 1 500 € par logement et si le gain est de 35 % minimum (justifiés par une évaluation énergétique), cette prime est en complément de l'aide aux travaux. (délibération n°2017-32)

Cette modalité de financement, dite « travaux lourds » est applicable uniquement dans quatre cas liés à une situation d'habitat indigne et de forte dégradation :

1. existence d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique,
2. existence d'un arrêté de péril pris en application des articles L.511-1 et suivants du CCH,
3. existence avérée d'une situation d'insalubrité, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat figurant à l'annexe n° 5 de l'instruction n° 2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et publiée au Bulletin officiel du MEDAD n° 2008-3 du 25 février 2008 (insalubrité avérée : cotation > 0,4),
4. existence avérée d'une situation de dégradation très importante de l'habitat, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat (indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,55).

### **III-5-2 Les travaux d'amélioration de l'habitat**

Seuls les projets visant à résoudre une situation telle que décrite ci-après peuvent bénéficier d'une aide de l'Agence, avec un plafond de travaux standard de 750 € HT/m<sup>2</sup> de surface habitable fiscale, dans la limite de 80 m<sup>2</sup>/logement (soit 60 000 € au maximum) et subventionnés à des taux différents selon la nature des travaux énumérées ci-dessous (cf annexe 1).

#### *III-5-2-1 Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat*

Lorsque l'ampleur et le coût du projet ne justifient pas l'application du plafond de travaux majoré, les travaux sont réalisés à la suite :

- d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique,
- d'un arrêté de péril pris en application des articles L.511-1 et suivants du CCH,
- de la constatation d'une situation d'insalubrité avérée, sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat.

Dans les autres cas, les travaux réalisés à la suite :

- d'un arrêté pris en application des articles L.129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs),
- d'une notification de travaux prise en application de l'article L.1334-2 du même code (travaux de suppression du risque saturnin),
- d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article L.1334-5 du code de la santé publique et mettant en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. Le CREP doit avoir été réalisé au cours de deux années précédant le dépôt du dossier.

#### *III-5-2-2 Les travaux d'amélioration de la performance énergétique - Programme Habiter Mieux*

Ces travaux doivent permettre d'obtenir un gain de 35 % de la performance énergétique dans un logement peu ou pas dégradé et d'atteindre une étiquette « D ». Le bailleur devra produire obligatoirement une grille de dégradation présentant un coefficient inférieur à 0,35 ainsi qu'une évaluation énergétique avant et après travaux.

Les conditions d'octroi et le montant de la prime sont inchangés, la prime Habiter Mieux octroyée aux propriétaires bailleurs à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 (quelle que soit la date de dépôt de la demande) s'élève à 1 500 €.

Par ailleurs, l'Eco-PTZ « Habiter Mieux » pourra être attribué aux propriétaires bailleurs bénéficiaires de subvention « Habiter Mieux » pour financer le reste-à-charge, qui sera garanti par l'État.

### *III-5-2-3 Les « travaux pour l'autonomie de la personne »*

Les travaux pour l'autonomie de la personne réalisés avec l'accord exprès du bailleur permettent d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques du locataire et dont la nécessité a pu être justifiée par le demandeur.

Ces travaux doivent figurer dans la liste des travaux recevables fixée par le conseil d'administration en application des articles R 321-15 du CCH et du RGA.

### *III-5-2-4 Les travaux pour réhabiliter un logement dégradé*

Les travaux concernés sont ceux permettant de résoudre une situation avérée de dégradation « moyenne », constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat (indicateur de dégradation entre 0,35 et 0,55).

### *III-5-2-5 les travaux suite à un contrôle de décence*

Il s'agit de travaux permettant de résoudre :

- une situation de non-conformité au règlement sanitaire départemental (RSD) ayant donné lieu à une prescription des actions nécessaires pour faire disparaître les causes de non-conformité,
- une situation de non-décence mise en évidence à la suite d'un contrôle diligenté par la caisse d'allocations familiales (CAF) ou la caisse de la mutualité sociale agricole (CMSA) ou un service mandaté par ces derniers.

### *III-5-2-6 Les travaux de changement d'usage*

Ces travaux ne peuvent concerner, par définition, que les projets dont l'objet principal est une transformation d'usage, sans lien avec une éventuelle situation d'habitat indigne, de dégradation de l'habitat, de perte d'autonomie liée à la vieillesse ou au handicap ou de non-conformité au RDS ou aux normes de décence :

Conformément à l'article R.321-15 du CCH, ces travaux doivent avoir pour objet principal :

- la transformation en logement d'un local autonome dont l'affectation principale d'origine n'est pas à usage d'habitation,
- ou la transformation en pièce habitable d'un local attenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que d'habitation. Pour bénéficier de subventions pour ces travaux, la CLAH a retenu que le bailleur devait impérativement accepter à minima un conventionnement social et obtenir un classement énergétique suivant DPE au moins en D, après travaux.

Les travaux dont l'objet est la transformation en logement(s) de locaux initialement affectés à un autre usage ne peuvent bénéficier de la prime Habiter Mieux. Toutefois, les projets de travaux concernant des locaux situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) ou d'une opération de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD) peuvent donner lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux.

### III-5-2-7 La maîtrise des loyers et dispositions fiscales

En dehors des cas où les engagements d'occupation sont pris dans le cadre des dispositions de l'article 15-B du RGA (engagement d'hébergement) et excluent la possibilité d'un conventionnement, **l'octroi de la subvention est conditionné à l'engagement de conclure une convention** en application des articles L.321-4 et L.321-8 du CCH, par laquelle est fixé, pour chaque logement concerné, le niveau du loyer maximum suivant la grille ci-après, actualisé périodiquement par décret d'application.

Le dispositif « COSSE », en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 permet une déduction fiscale en fonction du niveau de loyers mais surtout des zones dans lesquelles se situent les logements : plus la zone est tendue, plus la déduction fiscale est importante. Ce dispositif repose sur une déduction fiscale fonction du zonage géographique basé sur la tension du marché (A / B / C) et sur le type de conventionnement.

En Loir-et-Cher, 27 communes se situent en zone B2 ( cf carte Annexe 2), le reste du département est classé en zone C.

Le tableau ci-dessous indique les montants de loyer plafond et les dispositifs fiscaux en fonction du zonage et du type de loyer.

Zonage	Type loyer	€/ m <sup>2</sup>	Conventionnement CAT : avec travaux CST : sans travaux	Dispositif fiscal 1)	
				Sans IML	Avec IML 3)
B2	Social	7,64	- CAT – CST Cf 4 - a)	50,00 %	85%
	Très social	5,93			
C	social	7,09	- CAT 2) Cf 4 - b)	50,00 %	CAT et CST 2)
	Très social	5,51			

1) Décret 2017-839 du 5 mai 2017 : dispositif louer Abordable

2) Extension dispositif louer Abordable en zone C => art 157 Loi ELAN

3) En loir et cher : l'IML = Inter-Médiation Locative n'est possible que sur les communes suivantes :

- en zone B2 : Blois, la Chaussée St Victor, St Gervais la Forêt, Vineuil
- en zone C : Mer, Romorantin, St Laurent Nouan, Vendôme, Veuzain

4) Conventionnement possible sur les Pôles structurants en Loir et Cher, les logements en centre-bourgs étant prioritaires : ( annexe 2 Carte )

- a) CAT et CST en zone B2 : Blois, la Chaussée St Victor, St Gervais la Forêt, Vineuil
- b) CAT en zone C : Controis en sologne, Lamotte beuvron, Mer, Mondoubleau, Montoire sur le Loir, Montrichard-Val-de-Cher, Naveil, Valencisse, Romorantin-Lanthenay, Salbris, Selles sur Cher, St Aignan sur Cher, St Laurent Nouan, St Ouen, Vendôme, Veuzain

### **III-6 Dispositions en faveur des propriétaires occupants (cf annexe 3)**

L'axe prioritaire de résorption des passoires énergétiques du Plan Climat se traduit par la confirmation du programme « Habiter Mieux » sans changement quant aux conditions financières d'intervention de l'Agence au profit des propriétaires occupants.

Maintien de la prime « Habiter Mieux » intégrée dans le budget de l'Agence et possibilité de reconstituer le plafond de 20 000 € , pour des travaux énergétiques réalisés moins de 5 ans (dérogation) après le financement des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou d'autonomie ( personnes en situation de handicap ou en GIR 1 à 4).

#### **III-6-1 Les projets de travaux lourds – réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé**

La sortie de l'indignité des logements mobilise des moyens importants qui sont maintenus en 2019 à la même hauteur que l'année précédente avec la distinction d'une réserve nationale de 5M€ destinée à traiter des situations d'urgence imprévues (notamment suite au drame de Marseille).

Ces projets nécessitant des travaux dont l'ampleur et le coût sont justifiés, peuvent faire l'objet d'un plafond de travaux majoré de 50 000 € HT subventionnés au taux de 50 % maxi.

Dans ce cas, la production d'une évaluation énergétique est obligatoire.

Cette modalité de financement, dite « travaux lourds » est applicable uniquement :

- dans trois cas liés à une situation d'habitat indigne :

- existence d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique,
- existence d'un arrêté de péril pris en application des articles L.511-1 et suivants du CCH,
- existence d'une situation d'insalubrité avérée, constatée sur la base d'un rapport d'analyse et réalisé par un professionnel qualifié. La cotation de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat devra être au minimum de 0,4 (insalubrité avérée).

- et un cas lié à une situation de dégradation de l'habitat :

- existence d'une situation de dégradation avérée très importante de l'habitat, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat (indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,55).

#### **III-6-2 Les travaux d'amélioration de l'habitat**

Seuls les projets visant à résoudre une situation énumérée ci-après peuvent bénéficier d'une aide de l'Agence avec un plafond de travaux compris entre 10 000 € ( autonomie ) et de 20 000 € HT, subventionnés à un taux allant de 25 % à 50 % en fonction des ressources du ménage et de la nature des projets.

### *III-6-2-1 Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat*

Lorsque l'ampleur et le coût du projet ne justifient pas l'application du plafond de travaux majoré, les travaux sont réalisés à la suite :

- d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique,
- d'un arrêté de péril pris en application des articles L.511-1 et suivants du CCH,
- de la constatation d'une situation d'insalubrité avérée, sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat ou sur établissement d'une grille de dégradation.

Dans les autres cas, les travaux sont réalisés à la suite :

- d'un arrêté pris en application des articles L.129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs),
- d'une notification de travaux prise en application de l'article L.1334-2 du même code (travaux de suppression du risque saturnin),
- d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article L.1334-5 du code de la santé publique et mettant en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. Le CREP doit avoir été réalisé au cours de deux années précédant le dépôt du dossier.

### *III-6-2-2 Les travaux d'amélioration de la performance énergétique - Programme Habiter Mieux*

En 2019, le programme « **Habiter mieux** » est l'un des dispositifs majeurs de la politique nationale de rénovation énergétiques des bâtiments. Il concerne les projets de travaux de rénovation énergétiques complets (Sérénité) ou simples (Agilité) renforcés par le dispositif « Coup de pouce ». Le montant de l'aide varie entre 7 000 et 10 000 € en fonction des ressources du ménage.

- « Habiter Mieux Sérénité » Le propriétaire est accompagné par un opérateur-conseil qui l'aide dans ses démarches (administratives, diagnostic thermiques, recherche de financement,,) et propose un bouquet de travaux permettant d'obtenir un gain énergétique d'au moins 25 %. **Cette évaluation devra indiquer la consommation conventionnelle du logement en kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup> et son « étiquette énergie et climat »**. Ce gain permet au propriétaire de bénéficier d'une prime Habiter Mieux.
- « Habiter Mieux Agilité » Sans accompagnement, ni évaluation énergétique obligatoires, le projet concerne **un seul type de travaux** : changement du type de chauffage, isolation de parois opaques verticales (murs intérieurs ou extérieurs) ou isolation des combles aménagés ou aménageables (combles perdus exclus).

Néanmoins, les travaux doivent être obligatoirement réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement).

Le propriétaire est libre de revendre les certificats d'économie d'énergie (CEE) obtenus grâce à ces travaux et sont cumulables avec les crédits d'impôts transition énergétique (CITE) et l'éco-PTZ.

### *III-6-2-3 Les travaux pour l'autonomie de la personne*

Dans le cadre du plan « Grand Age et Autonomie » le gouvernement a décidé de doubler la capacité de l'Anah à financer ces projets d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie. Le dispositif s'applique sur l'ensemble du territoire.

Relèvent des travaux pour l'autonomie de la personne, les interventions permettant d'adapter le logement et l'accès au logement aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement, et dont la nécessité a pu être justifiée par le demandeur (justification du handicap - adéquation des travaux aux besoins) conformément à la réglementation (délibération 2017-31).

Une priorité sera accordée aux dossiers comportant également un volet réhabilitation thermique entrant dans le cadre du programme « Habiter Mieux Sérénité » au travers duquel l'Anah privilégie une approche globale des besoins de la personne. Les taux et conditions de recevabilité sont inchangés.

En Loir et Cher, la délégation a été conduite, afin de contenir la subvention moyenne indiquée au paragraphe III -4 (3 100 €) à moduler le taux d'aide (annexe 3 : grille de priorité) et à plafonner certains types de travaux (annexe 5).

### *III-6-2-4 Les autres travaux*

Les travaux autres que ceux définis au III-6-2-1 à III-6-2-3 ci-dessus, et qui figurent sur la liste de ceux recevables fixés par le conseil d'administration en application des articles R. 321-15 du CCH et 4 du RGA, ne font pas partie des priorités d'intervention de la délégation locale.

## **III-7 Dispositions en faveur des copropriétés fragiles**

Un nouveau régime d'aide à destination des copropriétés fragiles permet un accompagnement technique, méthodologique et un soutien financier par une aide au syndicat des copropriétaires (cf annexe 4).

Les conditions d'éligibilité des copropriétés fragiles pour bénéficier du régime d'aides sont :

- une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G,
- un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15% du budget prévisionnel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots et entre 8 et 25% pour les autres copropriétés.

Les copropriétés doivent présenter un fonctionnement sain en terme de gouvernance.

Des critères de priorité pourront aussi être définis localement sur l'occupation sociale, le montant des charges de chauffage, l'intégration dans un dispositif opérationnel Anah ou encore la localisation urbaine.

### *Le financement de l'ingénierie et des travaux en aide au syndicat*

Un accompagnement du projet est obligatoire par un opérateur missionné par la collectivité locale ou directement par la copropriété qui doit comprendre une ingénierie technique, sociale et financière.

Cette ingénierie est financée à la copropriété à hauteur de 30 % . Elle est calculée sur un montant plafonné de 600 € HT par lot d'habitation principale.

Une aide est également destinée à financer les travaux d'amélioration des performances énergétiques portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires. Cette aide au syndicat est de 25 % d'un montant plafonné de travaux de 15 000 € HT par lot d'habitation principale dès lors que le gain énergétique est supérieur à 35%. Cette aide est également complétée par une prime Habiter Mieux de 1 500 € par logement.

## **IV - La Politique de contrôle en Loir-et-Cher**

Conformément à l'instruction du 06 février 2017, et au plan départemental pluriannuel de contrôle 2018-2020, une politique de contrôle est mise en place pour l'année 2019 et porte notamment sur les volets suivants :

- contrôles internes (procédures tout au long de l'instruction),
- contrôles externes (sur place et sur pièces).

### **IV-1 Les contrôles internes**

Deux types de contrôles internes seront systématiquement organisés : le contrôle de premier niveau et le contrôle hiérarchique.

#### *Le contrôle de premier niveau*

En collaboration avec les instructeurs de l'Anah et sous la responsabilité du chef d'unité, l'instructeur le plus expérimenté a pour mission, d'organiser, de structurer et d'expliquer les évolutions législatives ou réglementaires. IL s'assure du respect des orientations arrêtées en début d'année par les membres de la commission. Il veille à l'application des grilles de priorités.

La plupart des dossiers sont analysés avec les instructeurs, ce qui permet d'établir une cohérence dans leur traitement et de réaliser une auto-formation tant technique que réglementaire.

L'objectif du contrôle de 1<sup>er</sup> niveau est de vérifier par sondage, le travail effectué par l'instructeur et par l'opérateur. Il s'exerce à tout moment, aléatoirement et s'applique aux dossiers présentés à l'engagement d'une part, au paiement d'autre part.

#### *Le contrôle hiérarchique*

Ce type de contrôle sera effectué par le responsable hiérarchique direct, c'est-à-dire le chef du service Habitat Bâtiment Rénovation Urbaine qui examine chaque année quelques dossiers à n'importe quel stade de l'instruction afin de vérifier la régularité de l'instruction, l'équité de traitement et la conformité au programme d'action territorial.

### **IV-2 Le contrôle externe**

Il vise, en complément de l'instruction, à s'assurer auprès des propriétaires privés de la réalité des travaux subventionnés et du respect des engagements qu'ils ont souscrits auprès de l'Anah.

Il comporte deux parties : le contrôle sur place, le contrôle sur pièces après solde d'une subvention ou validation d'une convention sans travaux (« contrôle des engagements »).

Créé depuis septembre 2009 le Pôle Contrôle des Engagements (PCE) Anah centralise le contrôle des engagements.



## **V - La Politique de communication**

Un plan d'actions a été élaboré en concertation avec Soliha 41, opérateur de l'Anah, et l'ADIL EIE 41.

Il se construit autour de deux orientations :

- **la communication** du programme « Habiter Mieux », il s'agit de faire connaître ce programme auprès des ménages éligibles. Des actions de communication sont à démultiplier tout au long de l'année à toutes les échelles, Département, EPCI, Communes et sous toutes les formes, du mailing aux bâches de travaux en passant par les insertions dans la presse, notamment dans les publications des collectivités locales.
- **la mobilisation des acteurs de l'habitat pour faciliter, renforcer et relayer l'information.**

## **VI - Programmes en cours ou projetés**

### **Les opérations « en cours » :**

- OPAH de la communauté de communes du Grand Chambord (fin de l'OPAH en janvier 2024),
- un protocole de lutte contre la précarité énergétique sur la communauté de communes Beauce Val de Loire, (renouvelé jusqu'à fin 2020),
- un protocole de lutte contre la précarité énergétique sur la communauté d'agglomération Territoires Vendômois, (renouvelé jusqu'à fin 2020),
- un protocole de lutte contre la précarité énergétique sur la communauté de communes du Romorantinais et Monestois (renouvelé jusqu'à fin 2021).

### **Les perspectives pour l'année 2019 :**

- l'étude pré-opérationnelle sur la communauté de communes Beauce-Val-de-Loire
- l'étude pré-opérationnelle sur la communauté de communes Val-de-Cher-Controis.
- un projet de programme opérationnel de type OPAH-RU, en qualité de volet habitat de la convention Action Coeur de Ville à Romorantin-Lanthenay.
- OPAH-RU de la CA d'Agglopolys, sur le périmètre du centre-ville de Blois.
- PIG de la CA d'Agglopolys, sur les thématiques Habiter Mieux et Lutte contre l'Habitat Indigne.

## **VII - Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution des actions mises en œuvre**

L'ensemble des décisions prises fait l'objet d'une restitution annuelle auprès de la CLAH.

Le projet de rapport est établi par la délégation de l'Anah dans le département, pour être soumis en débat aux membres de la commission. La commission émet in fine un avis sur le projet amendé.

Les éléments permettent d'élaborer le plan d'actions territorial dont les orientations sont présentées à l'avis de la CLAH et du délégué de l'Anah dans la région et validé par le délégué de l'Agence dans le département.

Par ailleurs, à chaque réunion de la CLAH, la délégation locale de l'Anah expose un état de la consommation des crédits et des emplois. En fonction de ces bilans intermédiaires, la commission peut proposer de faire évoluer le programme d'actions par voie d'avenant.

Cependant, la CLAH ayant opté pour une application in extenso des règles nationales applicables à son territoire sans introduction de contraintes particulières, option la plus favorable pour les porteurs de projet, bailleurs ou propriétaires occupants, toute modification des règles nationales prévaudra sur les précédentes mais restera soumise à l'approbation de la CLAH.

# VIII - ANNEXES

ANNEXE 1 - GRILLE DE PRIORITES DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

ANNEXE 2 - CARTOGRAPHIE DES TERRITOIRES PRIORITAIRES POUR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE

ANNEXE 3 - GRILLE DE PRIORITÉ DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

ANNEXE 4 : GRILLE DES AIDES DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

ANNEXE 5 - LES PLAFONDS

ANNEXE 6 : GRILLE PLAFOND DE RESSOURCES

## ANNEXE 1 : GRILLE DE PRIORITÉ DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

\*\* ( taux réglementaire pouvant être modulés à la baisse )

	Plafonds de travaux (Hors Taxes)	Priorité	Taux maximum**
<b>Travaux lourds en insalubrité ou logement très dégradé *1</b>	<b>1 000€/m<sup>2</sup> plafonné à 80 000 €/log</b>	<b>1</b>	<b>35 %</b>
<b>Les travaux d'amélioration de l'habitat</b>			
Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat		<b>1</b>	<b>35 %</b>
Indécece – règlement sanitaire départemental (RSD)		<b>1</b>	<b>25 %</b>
Réhabilitation logement dégradé *2		<b>1</b>	<b>25 %</b>
Amélioration de la performance énergétique ≥ 35 % *3		<b>1</b>	<b>25 %</b>
Les « travaux pour l'autonomie à la personne »		<b>2</b>	<b>35 %</b>
Changement d'usage (conventionnement obligatoire et performance après travaux : DPE = D)		<b>3</b>	<b>25 %</b>

La notion d'insalubrité ou de niveau de dégradation d'un logement est définie par une grille adaptée à la situation, conformément à la réglementation de l'Anah : « grille d'évaluation de l'insalubrité » ou « grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat »

- **obligation** en cas d'application du plafond de travaux majoré de prendre une mission de maîtrise d'œuvre complète qui recouvre des missions de diagnostic technique, de conception et définition du programme, de direction et contrôle d'exécution des travaux effectués par les entreprises, ainsi que le pilotage et la coordination du chantier. Elle s'entend forcément d'un maître d'œuvre professionnel notamment un architecte ou un agrée en architecture), n'ayant aucun lien avec la réalisation effective des travaux et disposant des assurances responsabilité requises par la profession.

- une « grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat » ou une « grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat » doit être fournie selon le cas et le niveau de performance énergétique après travaux est d'au moins classe D, sauf difficulté technique justifiée.

- Une prime en faveur de l'intermédiation locative d'un montant de **1 000 €** est attribuée au propriétaire bailleur pour toute **convention, hors zone C, à loyer social ou très social** conclue pour une durée d'au moins **3 ans**, si le propriétaire fait appel à un tiers social agréé pour assurer la gestion locative ou la location.

### **coef de dégradation**

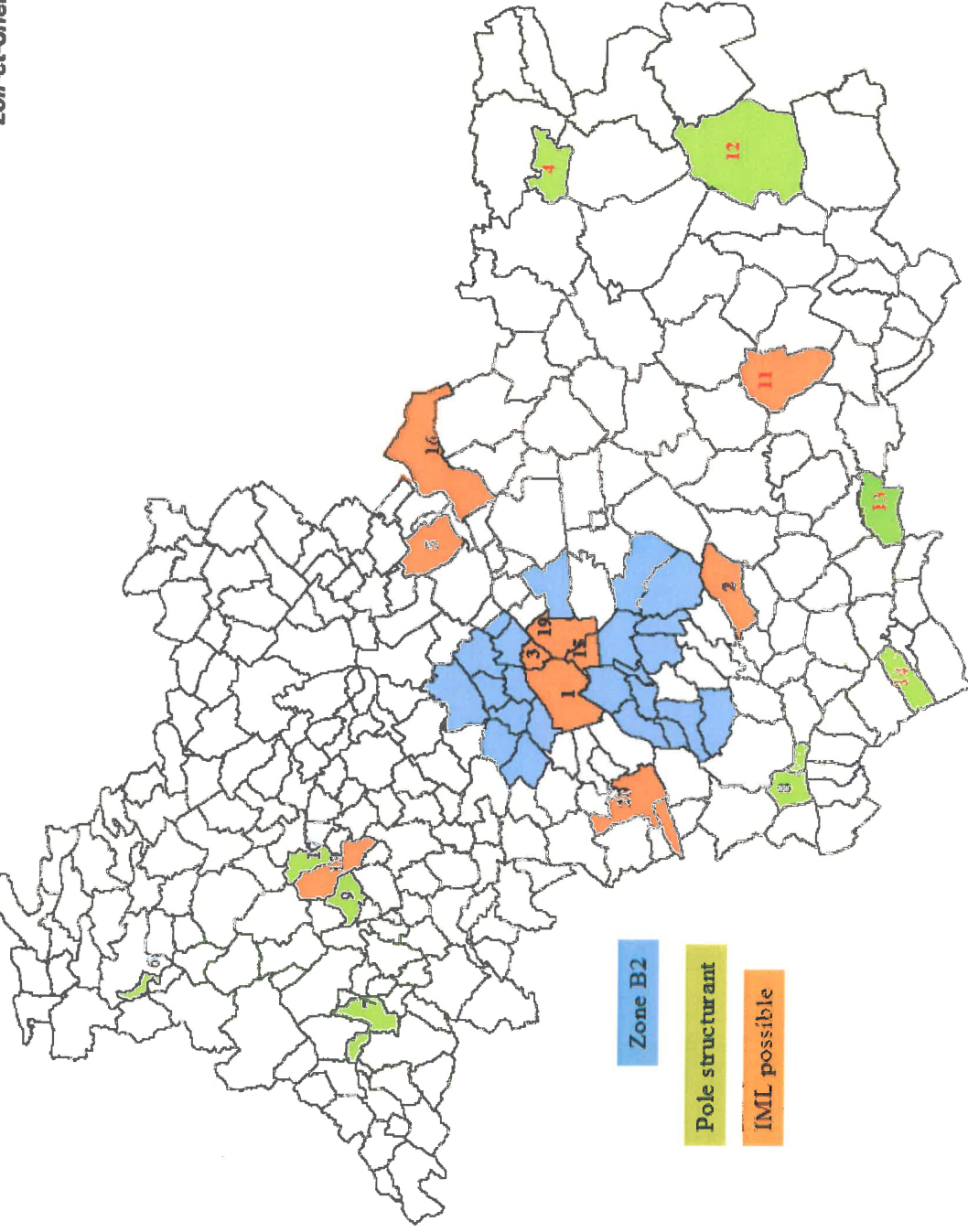
\* 1 supérieur ou égal à 0,55

\* 2 entre 0,35 et 0,55

\* 3 inférieur à 0,35 => obligatoire

# ANNEXE 2 : CARTOGRAPHIE DES TERRITOIRES PRIORITAIRES POUR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE

Loir-et-Cher



	pôle structurant	IML
1	Blois	
2	Contres	
3	La Chaussée	
4	Lamotte beuvron	
5	Mer	
6	Mondoubleau	
7	Montoire	
8	Montrichard	
9	Naveil	
10	Valencisse	
11	Remorantin	
12	Sablins	
13	Selles / cher	
14	St Aignan	
15	St Gervais	
16	St laurent Nouan	
17	St Ouen	
18	Vendôme	
19	Vineuil	
20	Veuzain	

*Vacance importante dans le parc locatif social public*

## ANNEXE 3 : GRILLE DE PRIORITÉ DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

\*\* ( taux réglementaires pouvant être modulés à la baisse )

	Plafonds de travaux (Hors Taxes)	Priorité	Taux maximum **	
			Revenus très modestes	Revenus modestes
<b>Travaux lourds : insalubrité ou logement très dégradé (1)</b>	<b>50 000 €</b>	<b>1</b>	<b>50 %</b>	<b>50 %</b>
Les travaux d'amélioration pour l'habitat :				
Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 €	1	50 %	50 %
Précarité énergétique « Habiter Mieux Sérénité » (3)	20 000 €	1	50%	35%
Précarité énergétique « Habiter Mieux Agilité »				
Autonomie de la personne si couplé précarité énergétique	20 000 €	1	50 %	35 %
Autonomie de la personne (2)	10 000 €	2	40 %	25 %

((1) La notion d'insalubrité ou de niveau de dégradation d'un logement est définie par une grille adaptée à la situation, conformément à la réglementation de l'Anah : « grille d'évaluation de l'insalubrité » avérée (coefficient > 0,4) ou « grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, le coefficient dégradation ≥ 0,55

(2) Les travaux d'autonomie de la personne doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie. Le demandeur doit pouvoir justifier de son handicap. Une priorité sera accordée aux dossiers comportant également un volet réhabilitation thermique entrant dans le cadre du programme « Habiter Mieux » au travers duquel l'Anah privilégie une approche globale des besoins de la personne.

(3) Prime additionnelle « Habiter Mieux » (si gain énergétique > 25%) :

10 % du montant des travaux subventionnables plafonnés à 2 000 € (très modestes) – 1 600 € (modestes)



## ANNEXE 4 : GRILLE DES AIDES DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

	Plafond des dépenses subventionnables (montants H.T.)	Taux maximal de la subvention
Travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés présentant des signes de fragilité sur le plan technique, financier, social ou juridique (1)	15 000 € par lot d'habitation principale	25 %
Assistance à maîtrise d'ouvrage (2)	600 € par lot d'habitation principale	30 %

(1) Travaux d'amélioration des performances énergétiques portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que le cas échéant les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives figurant sur la liste des travaux recevables et permettant un gain de performance énergétique d'au moins 35 %. Les dépenses de maîtrise d'œuvre, SPS, diagnostics techniques sont prises en compte. L'octroi de l'aide est conditionné à la production d'une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux.

Ces travaux bénéficient d'une prime Habiter Mieux de 1 500 € par logement.

L'octroi de l'aide est également conditionné à l'accompagnement du syndicat de copropriétaires par un opérateur spécialisé en ingénierie financière et en accompagnement social assurant une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

(2) Caractéristiques de la mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage :

- Accompagnement technique ; élaboration programme de travaux, suivi travaux,
- Accompagnement social ; enquête sociale (CEE), recensement copropriétaires individuels éligibles,
  - Accompagnement financier ; montage du dossier de subvention et du plan de financement, accompagnement pour le montage des dossiers de demande de paiement.

## ANNEXE 5 : Les plafonds de travaux et Travaux retenus

<b>HABITER MIEUX</b>	
<b>Volets isolants *1</b>	Résistance thermique « R » ventilé : $R > 0,22 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ <b>Non prioritaire</b>
<b>Menuiseries</b>	Fourniture et pose de menuiseries sans VMC*2 (absence de VMC) <b>8 000 € dont 2 500 € pour la porte d'entrée</b> Fourniture et pose de menuiseries y compris VMC*2 (existante et conforme, ou incluse dans le projet) <b>10 000 € dont 2 500 € pour la porte d'entrée</b>
<b>Chauffage</b>	Pac AIR/AIR <b>Exclue</b>
<b>Isolant mince</b>	Résistance thermique du complexe isolant « R » conforme à la réglementation <b>Non prioritaire</b>
<b>AUTONOMIE</b>	
<b>Porte et paroi de douche</b>	<b>Exclu</b>
<b>Volets roulants électriques</b>	Si besoin spécifique justifié lié au handicap ou à la perte d'autonomie (GIR 1 à 4)
<b>Faïence</b>	F et P de faïence (comprenant dépose, réfection du mur et son étanchéité) <b>Dans la limite de 10 m<sup>2</sup></b>
<b>Lavabo suspendu avec meuble amovible ou meuble vasque</b>	F et P de meuble vasque ou lavabo suspendu avec meuble amovible <b>130 €/m<sup>2</sup> H.T.</b> <b>700 € H.T.</b>

\*1 Soumis au respect des conditions de l'arrêté du 3 mai 2007 (art. 10), volets roulants électriques standards non retenus.

\*2 Les extracteurs et les dispositifs d'extraction sont exclus



## ANNEXE 6 : GRILLE PLAFOND DE RESSOURCES

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 790	18 960
2	21 630	27 729
3	26 013	33 346
4	30 389	38 958
5	34 784	44 592
Par personne supplémentaire	+ 4 385	+ 5 617

\* Pour les dossiers déposés en 2019.

Ces montants sont des "revenus fiscaux de référence" indiqués sur votre feuille d'impôts. Pour une demande d'aide déposée en 2019, il faut prendre en compte le revenu fiscal de l'année 2018.

Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1er janvier de l'année en cours.

Vérifiez si votre situation correspond également aux autres conditions pour pouvoir déposer un dossier d'aide de l'Anah.

## LEXIQUE

AAH	Allocation pour Adulte Handicapé
AMO	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
AUTONOMIE	Adaptation des logements pour personnes handicapées et personnes âgées
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CARSAT	Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail
CC	Communauté de Communes
CDAPH	Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées
CEE	Certificat d'Économie d'Énergie
CD	Conseil Départemental
CLAH	Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat
CLE	Contrat Local d'Engagement de lutte contre la précarité énergétique
DPE	Diagnostic de Performance Énergétique
GIR	Groupe Iso-Ressources
HM	« Habiter Mieux »
LC	Loyer Conventionné
LHI	Lutte contre l'Habitat Indigne
LI	Loyer Intermédiaire
LS	Loyer Social
LTD	Logement Très Dégradé
LTS	Loyer Très Social
MSA	Mutuelle Sociale Agricole
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PB	Propriétaire Bailleur
PCH	Prestation de Compensation du Handicap
PLH	Programme Local de l'Habitat
PO	Propriétaire Occupant
PREH	Rénovation Énergétique de l'Habitat
PRIS	Point Rénovation Info Service
RFR	Revenu Fiscal de Référence
RHI-THIRORI	Résorption de l'Habitat Insalubre - Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable en péril ou sous Opération de Restauration Immobilière