



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

HAUTE-LOIRE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°43-2017-017

PUBLIÉ LE 20 AVRIL 2017

Sommaire

43_DDT_Direction départementale des territoires de Haute-Loire

43-2017-04-04-004 - PA 2017 (42 pages)

Page 3



04/04/2017

Département de la HAUTE-LOIRE

PROGRAMME d' ACTIONS 2017

Délégation Locale de l' ANAH

Sommaire

Préambule

Contexte local

I : Analyse des bilans de l'année 2016

A : Bilan quantitatif et qualitatif

A1 – Bilan financier

A2 – Atteinte des objectifs

A3 – Bilan qualitatif

B : Cohérence avec les enjeux poursuivis

B1 – Les objectifs prioritaires

B2 – Les interventions hors priorités

C : Niveaux de subventions octroyés pour ces objectifs

II : Conclusion du bilan de l'année 2016

III : Enjeux, orientations et actions pour l'année 2017

A : Identification des enjeux territoriaux

B : Orientation et actions

IV : Priorités d'intervention et critères de sélectivité pour l'année 2017

A: Prise en compte des priorités

B : Présence d'un ou plusieurs délégataires des aides à la pierre sur le territoire

C : Les dispositifs programmés

D : Action dans le diffus

D : Les partenariats

F : Conditions d'attribution des aides

F1 – Conditions d'attribution communes aux propriétaires occupants et bailleurs

F2 – Propriétaires occupants

F3 – Propriétaires bailleurs

F4 – Aides aux syndicats de copropriétés

F5 – Synthèse thématiques et secteurs d'intervention

G : Dispositions prises pour la gestion des stocks

G1 – Stock global

G2 – Cas particulier des fins d'opérations programmées

V : Conditions financières maxi de chaque type d'intervention pour l'année 2017

VI : Loyers conventionnés : conditions de loyers applicables pour l'année 2017

A : Définition du zonage

B : Conventionnement avec travaux

C : Conventionnement sans travaux

VII : Communication pour l'année 2017

VIII : Politique des contrôles pour l'année 2017

IX : Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre au cours de l'année 2017

X : Formations animations prévues pour 2017

XI : Annexes

* annexe 1 : sigles

* annexe 2 : tableau de synthèse des aides

* annexe 3 : carte des OPAH

* annexe 4 : loyers complémentaires

Préambule

En application des dispositions des articles R321-10, R321-10-1 et R321-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le programme d'action établi par le délégué de l'Agence dans le département est soumis pour avis à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.

Ce programme d'action précise les conditions d'attribution des aides de l'ANAH dans le respect des orientations générales de l'Agence et des enjeux locaux tels qu'ils ressortent notamment des programmes locaux de l'habitat, du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, du plan départemental de l'habitat.

Sur la base d'un bilan annuel et de l'évolution de la politique générale de l'agence, le programme d'action fait l'objet d'au moins une adaptation annuelle en début d'année pour tenir compte notamment des moyens financiers alloués, de l'évolution des niveaux de loyer applicable aux logements conventionnés et du niveau des engagements contractuels.

Contexte local

La HAUTE-LOIRE est un département rural de 226 203 habitants (Insee 2013). La population est inégalement répartie. L'Est du département bénéficie de l'attractivité de la zone stéphanoise alors que les zones rurales déclinent notamment à l'Ouest. La population est vieillissante en particulier en milieu rural.

Les ménages sont composés à 40 % de retraités (Insee 2013), environ 20 % d'ouvriers, et 10 % d'employés. Les familles monoparentales représentent 10,6 % des familles.

Les principaux secteurs d'activité sont l'administration publique, le commerce et les services, l'industrie et l'agriculture.

Le parc de résidences principales est composé à 26 % de logements collectifs et 74 % de logements individuels. 55 % de ceux-ci ont été construits avant 1975 (1ère réglementation thermique) et sont énergivores. Le parc privé représente près de 90 % des résidences principales occupées à 78 % par leurs propriétaires et à 22 % par des locataires. 44 % des propriétaires sont éligibles aux aides de l'ANAH (30 % en tant que ménages très modestes et 14 % en tant que ménages modestes).

Le parc de logements potentiellement indigne représente environ 6 000 logements. Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, indécemment et énergivore coordonne les compétences techniques, juridiques et sociales nécessaires pour assurer la lutte contre l'habitat indigne.

Le département est couvert par les programmes suivants :

- PNRQAD du centre ville du PUY-en-VELAY,
- OPAH-RU du centre ancien du PUY-en-VELAY,

- OPAH de la communauté d'agglomération du PUY-en-VELAY,
- OPAH d'Auzon communauté,
- PIG de lutte contre l'habitat indigne, indécent, énergivore,
- 14 protocoles « Habiter Mieux » au 31/12/2016,
- 1 nouveau protocole en 2017.

Il est à noter que la nouvelle intercommunalité ne modifie pas la couverture du département au titre du programme « Habiter Mieux ».

Il existe 2 SCOTs :

- le SCOT « Jeune Loire et ses rivières » approuvé en 2008, en cours de révision,
- le SCOT du « Pays du Velay » en cours d'élaboration.

Une réflexion est menée avec le conseil départemental pour l'élaboration d'un plan départemental de l'habitat (PDH).

Au niveau de l'agglomération du PUY-en-VELAY, trois quartiers ont été reconnus comme quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) :

- centre historique/Saint Jean au PUY,
- La Bouteyre à CHADRAC,
- L'Arbousset à ESPALY-SAINT-MARCEL.

Le quartier du Val Vert a été reconnu comme projet d'intérêt régional au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPRU).

Le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du PUY, approuvé en 2012 pour une durée de 6 ans, fera l'objet d'un bilan triennal en 2017.

I : Analyse des bilans de l'année 2016

Le présent programme d'action 2017 s'appuie sur une analyse de bilan du programme de l'année 2016 que l'on peut synthétiser ainsi qu'il suit.

A) Bilan quantitatif et qualitatif

- **A1 – Bilan financier**

- a) ANAH

Pour l'année 2016, le montant de la dotation finale ANAH allouée à la délégation locale de la HAUTE-LOIRE s'est élevée à 4 215 913 €. (dotation initiale : 2 927 036 €). Il se décompose en :

- 4 029 227 € pour les subventions travaux et l'ingénierie,
- 186 686 € pour la résorption de l'habitat insalubre.

4 011 623 € ont été consommés, soit 95 % de la dotation.

- b) Programme « Habiter Mieux »

Pour l'année 2016 le montant de la dotation finale au titre du Fart allouée à la Haute-Loire s'est élevé à 1 093 171 € (dotation initiale : 659 875 €). Il se décompose en :

- 865 336 € pour les subventions travaux,
- 155 456 € pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage,
- 72 379 € pour les subventions ingénierie.

594 823 € ont été consommés, soit 54 % de la dotation.

- **A2 – Atteinte des objectifs**

Type d'intervention	Objectifs	Résultats	%
Propriétaires occupants			
▪ Habitat indigne et très dégradé	59	15	26 %
▪ Autonomie	133	206	155 %
▪ Gain énergétique > 25%	386	203	53 %
sous total PO	578	424	73 %
Propriétaires bailleurs			
▪ Habitat indigne et très dégradé, moyennement dégradé, énergivore	44	69	157 %

Aides aux syndicats de copropriété	0	0	0
Total PO + PB	622	493	79,00
Programme « Habiter Mieux »	490	287	59,00 %

Pour les propriétaires occupants

* Les objectifs sont largement dépassés pour l'autonomie (155%). Ce résultat s'explique par les besoins importants en raison du vieillissement de la population.

* Les objectifs ne sont pas atteints pour l'habitat indigne et très dégradé et la lutte contre la précarité énergétique (respectivement 26 % et 53%) pour les raisons suivantes :

- le traitement de l'habitat indigne suppose au moins une année de travail et négociation afin de parvenir à résoudre les difficultés financières et éventuellement patrimoniales,

- la réhabilitation de logements vacants très dégradés a été limitée géographiquement aux projets situés en OPAH et les centre-bourgs desservis par des commerces et des services en secteur diffus afin d'éviter les dossiers dans les hameaux et écarts potentiellement « à risques » (résidence secondaire déguisée, demandeurs peu fiables, ...),

- l'amélioration de la performance énergétique des logements a connu une baisse en 2016 par rapport à 2015 (203 dossiers en 2016 pour 247 en 2015) en raison d'un ralentissement économique constaté par les fédérations du bâtiment.

Le taux moyen de réalisation est malgré tout de 73 %.

Pour les propriétaires bailleurs

* L'objectif est dépassé (157%) car en 2016 le département a connu un regain de demandes de la part des bailleurs dans les secteurs prioritaires et le stock 2015 était significatif.

Le taux global de réalisation PO/PB est de 79 %.

Pour le programme « Habiter Mieux »

* L'objectif n'est pas atteint (59%) notamment en raison d'une pénurie de crédits fin 2015 ayant amené les collectivités à ne pas communiquer en début d'année 2016. Les opérateurs ont également été prudents vis à vis des demandeurs.

Les 3 678 080 € de subventions allouées en 2016 aux propriétaires (hors ingénierie) se répartissent comme suit :

- secteurs prioritaires : 1 614 147 €,
- secteur diffus : 2 063 933 € (le secteur diffus comprend tous les protocoles « Habiter Mieux »).

- **A3 – Bilan qualitatif**

Les opérateurs fournissent un travail important et doivent s'adapter aux dispositions adoptées localement à travers le programme d'action suite aux instructions nationales ou régionales. Le manque de lisibilité des orientations de l'ANAH nuit à l'atteinte des objectifs. Les propriétaires craignent de ne pas obtenir d'aide et parfois abandonnent leur projet.

Les projets sont qualitatifs. En matière d'habitat indigne et très dégradé, la plupart du temps l'opérateur arrive à obtenir un projet global d'amélioration. Pour ce qui concerne les travaux d'économie d'énergie, le gain énergétique moyen est de 63 % pour les PB et 39 % pour les PO. Il est bien supérieur aux exigences de la réglementation (35 % pour les PB et 25 % pour les PO).

Dans le cadre du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, indécent et énergivore, un véritable partenariat s'est instauré entre les différents membres du Pôle.

B) Cohérence avec les enjeux poursuivis
--

- **B1 – Les objectifs prioritaires**

Le tableau précité montre que certains enjeux affichés dans le PA de l'année 2016 sont bien en adéquation avec les résultats constatés, notamment pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et le développement du parc à vocation sociale.

En revanche, des axes de progrès doivent être recherchés pour la lutte contre l'habitat indigne et la lutte contre la précarité énergétique :

- par l'intensification du traitement de l'habitat indigne dans le cadre du Pôle départemental LHIIE ; dans le courant 2017, le partenariat avec une banque sociale (Espace Solidarité Passerelle du Crédit Agricole ou autre) doit être accentué afin de permettre de solvabiliser les dossiers n'aboutissant pas en raison de difficultés financières),
- par un accompagnement renforcé des propriétaires envisageant d'entreprendre des travaux d'amélioration énergétique par les différents acteurs (Conseil Départemental, FFB, CAPEB,).

- **B2 – Les interventions hors priorités**

En 2016, 7 logements de propriétaires bailleurs ont bénéficié d'une subvention au titre de travaux non prioritaires :

* 5 pour des travaux de transformation d'usage, liés à un projet de travaux lourds et étaient situés pour 4 d'entre eux dans les centre-bourgs de l'OPAH de la CA du PUY et pour l'autre dans le centre de MONISTROL-sur-LOIRE (bourg connaissant une demande locative importante classé en zone B2).

* 2 pour des travaux d'adaptation au handicap pour des locataires en place.

Le montant des aides de l'agence s'élève à 72 582 €, soit 2 % des subventions engagées.

C) Niveaux de subventions octroyés pour ces objectifs

Les résultats de l'année 2016 arrêtés à la date du 31/12/2016 sont les suivants :

Type d'intervention (Subventions de droit commun allouées aux travaux)		Objectifs de réalisation (en nb de logement) (1)	Nombre de logements subventionn és (2)	Montant des Subventions Anah engagées (hors Fart) (3)	Montant moyen de subventio n (4)=(3)/ (2)
Propriétaires occupants	Lutte contre l'habitat indigne (LHI) et très dégradé (TD)	59	15	362 568	24 171
	Autonomie	133	206	625 110	3 034
	Gain énergétique > 25%	386	203	1 534 145	7 557
	sous total PO	578	424	2 521 823	5 948
Propriétaires bailleurs	Lutte contre l'habitat indigne (LHI) très dégradé (TD) moyennement dégradé (LD), énergie	44	69	1 075 982	15 594
Total		622	493	3597805	7297

Subventions de droit commun allouées à l'ingénierie des programmes	146857
--	---------------

Subventions allouées au titre du programme « Habiter Mieux » (fonds d'aide à la rénovation thermique)	Objectif de réalisation	Nombre de logements subventionnés	Montant total de subvention
ASE PO + PB	490	287	451 652
Aides aux syndicats de copropriété	0	0	0
Ingénierie			
• Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)		166	92 297
• Ingénierie des contrats locaux (ING)		122	50 874
Total			594823

Les montants moyens de subvention se situent dans la moyenne nationale hormis pour l'habitat indigne et très dégradé PO : 24 171 € pour le département et 20 661 € au niveau national.

Le montant moyen de 7 297 €, tous dossiers confondus (PO + PB) est légèrement supérieur à la moyenne régionale qui est de 6 938 €.

Pour le département, le montant de travaux éligibles générés s'élève à 9 976 405 €. L'impact des aides de l'agence sur l'économie locale n'est pas négligeable, soit selon le ratio utilisé par l'ANAH 166 emplois créés ou préservés.

II : Conclusion du bilan de l'année 2016

L'année 2016 s'est caractérisée par une montée en puissance des dossiers relatifs à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, thématique à fort potentiel dans le département de la Haute-Loire.

L'offre de logements conventionnés sur le centre ancien du PUY-en-VELAY s'est développée en 2016 (18 logements financés contre 7 en 2015).

Malgré les efforts des opérateurs, les résultats obtenus en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique doivent être améliorés, notamment chez les propriétaires occupants.

III : Enjeux, orientations et actions pour l'année 2017

A) Identification des enjeux territoriaux

Les enjeux territoriaux de la Haute-Loire sont :

- l'amélioration thermique du parc ancien, énergivore,
- la lutte contre la vacance dans les centres-bourgs structurants,
- la mobilisation des acteurs sur les territoires (élus, travailleurs sociaux, associations) afin de cerner les besoins des familles et trouver les solutions adaptées. Ces actions s'appuient sur des démarches conduites par les EPCI,
- la prise en compte des personnes et des familles dans leur globalité afin de leur construire un parcours résidentiel en adéquation avec leurs attentes, notamment dans le cadre du maintien à domicile des înés.

Certains de ces enjeux sont identifiés dans le PDALPD 2014-2018, devenu PDALHPD en 2016, comportant 3 axes stratégiques :

- 1 – Agir efficacement pour traiter l'habitat indigne, indécent et énergivore.
- 2 - Mobiliser et adapter le parc de logements public et privé.
- 3 – Cibler les actions d'accompagnement facilitant l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées.

B) Orientation et actions

Suite au bilan décrit ci-dessus, la délégation locale de l'ANAH orientera sa politique de réhabilitation du logement privé sur les actions suivantes :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- l'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie,
- l'accès au logement des personnes défavorisées par le biais des aides accordées aux propriétaires bailleurs dans le cadre de la production d'un parc à vocation sociale, notamment en OPAH-RU, dans les centres-bourgs des OPAH de la CA du PUY et d'AUZON, dans les bourgs de la zone B2 et les chefs lieux d'arrondissement de BRIOUDE et YSSINGEAUX.

IV : Priorités d'intervention et critères de sélectivité pour l'année 2017

Le présent programme d'actions apporte des précisions au règlement général de l'ANAH (RGA) quant aux priorités d'intervention. Il peut faire l'objet d'avenants dans la limite et le respect des règles nationales.

La subvention n'étant pas de droit, l'article 11 du règlement général de l'ANAH prévoit que la décision d'attribution est prise sur le territoire de la délégation en application du programme d'actions.

La décision repose sur l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet lui-même évalué en fonction des priorités dans le cadre du programme d'actions.

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.

Dans tous les cas, les subventions sont attribuées dans la limite des enveloppes financières effectivement mises à disposition de la délégation locale de l'ANAH.

A) Prise en compte des priorités

L'évolution des règles d'intervention de l'Agence vise à prendre en compte l'enjeu thermique, en cohérence avec la nouvelle ressource de l'ANAH, et la feuille de route issue de la conférence environnementale.

Ainsi l'articulation entre les objectifs prioritaires fixés à l'ANAH et les besoins exprimés par les territoires conduit pour 2017 à poursuivre le recentrage des moyens d'intervention sur les priorités assignées par l'ANAH :

- Lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme « Habiter Mieux », pour lequel l'État a assigné à l'ANAH un objectif de 100 000 ménages à aider en 2017.
- Traitement de l'habitat indigne et dégradé, en cohérence avec les politiques locales menées dans les PDALHPD précité. L'action de l'ANAH porte sur des aides aux travaux de résorption du parc indigne et dégradé mais également sur la mise en œuvre d'actions foncières renforcées (RHI, THIRORI) conduites par les collectivités territoriales.
- Redressement des copropriétés en difficulté et prévention de la dégradation des copropriétés fragiles, notamment en articulation avec les actions menées dans le cadre de programmes de rénovation urbaine. L'intervention sur les copropriétés en difficulté est par ailleurs, en centres anciens, l'un des éléments essentiels d'une politique de lutte contre l'habitat indigne.
- Accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement.

Les conditions d'attribution des aides énoncées plus loin visent à centrer au maximum les aides sur les priorités de l'ANAH.

Les objectifs 2017 consistent en la réhabilitation ou l'amélioration de :

Pour les propriétaires occupants	40 logements indignes(LHI) et très dégradés (TD)
	120 logements en adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie
	332 logements gain énergétique > à 25 %
Pour les propriétaires bailleurs	32 logements indignes (LHI), très dégradés (TD), moyennement dégradés (MD), énergivores (fain énergétique > à 35%)
Copropriétés fragiles	27 logements
Aides aux syndicats de copropriété	0
Habiter Mieux PO/PB/copros	443 logements (dont 27 PB, 389 PO, 27 copros)

Les dotations définies par le préfet de Région pour l'année 2017 afin d'atteindre ces objectifs sont les suivantes :

ANAH	3 732 513,00 €
FART	836 593,00 €

B) Présence d'un ou plusieurs délégataires des aides à la pierre sur le territoire

Aucune collectivité du département n'est délégataire des aides à la pierre.

C) Les dispositifs programmés

Les programmes existants et à venir sont représentés dans les tableaux ci-dessous.

*** Opérations signées**

- Liste des opérations signées (montant travaux + suivi animation indiqués dans les conventions de programme exprimés en €)

Programmes	2017	2018	2019	2020	2021
OPAH-RU centre ancien du PUY-en- VELAY	494 712	Non connu (1)	0	0	0
OPAH de la CA du PUY- en-VELAY	1 407 198	Non connu (1)	0	0	0
OPAH d'Auzon Communauté	382 714	0	0	0	0
PIG département al LHIIE	324 750	390 675	0	0	0
TOTAL	2 609 374	390 675	0	0	0

Les montants indiqués correspondent aux montants de droit commun hors crédit Fart

(1) L'OPAH-RU du centre ancien du PUY et l'OPAH de la CA du PUY se terminent respectivement les 03/09/2017 et 31/03/2017. Les collectivités souhaitent les proroger.

Compte tenu du taux effectif d'engagement en opérations programmées constaté ces dernières années, la dotation attribuée au département devrait permettre le fonctionnement des opérations ci-dessus.

*** Programmes et études susceptibles de démarrer en 2017 (non signés et à venir)**

Il n'est pas envisagé de nouveau programme en 2017, année de mise en place des nouvelles intercommunalités.

*** Programmes et études susceptibles de démarrer en 2018 (non signés et à venir)**

Etude pré-opérationnelle de la future OPAH de la nouvelle Communauté d'Agglomération du PUY-en-VELAY.

D) Actions dans le diffus

Au montant prévu en secteur programmé, s'ajouteront les crédits nécessaires aux travaux à réaliser en secteur diffus pour :

- les projets PO et PB d'amélioration énergétique,
- les projets PO « autonomie fartée »,
- les projets PB situés dans les bourgs de la zone B2 et les chefs lieux d'arrondissement

de BRIOUDE et YSSINGEAUX.

Le besoin est évalué à environ 2 000 000 €.

E) Les partenariats

Les partenariats se nouent dans le cadre des programmes avec les collectivités qui aident financièrement les propriétaires ou selon des thèmes bien précis comme les travaux d'économie d'énergie.

Des partenariats existent entre l'État et l' ANAH dans le cadre des différents programmes, comme la lutte contre l'habitat indigne, le programme « Habiter Mieux » et les OPAH et PIG en cours.

En complément, l'année 2016 a été marquée par les actions d'information des acteurs de terrain de la lutte contre l'habitat indigne conduites par le Pôle (Département, ARS, CAF, DDT/ANAH). Deux sessions à destination des élus, des travailleurs sociaux, des professionnels des services d'aide à domicile ont eu lieu sur les territoires des communautés de communes Loire et Semène et du pays de Saugues. Le traitement de l'habitat indigne nécessite une forte implication de l'ensemble des partenaires. L'accompagnement de proximité par un réseau d'acteurs est un facteur de réussite incontestable.

Dans le domaine de la lutte contre la précarité énergétique, les organisations professionnelles (CAPEB, FFB) ont été rencontrées, préalablement à la diffusion d'un article dans leur journal périodique et d'un mail à tous leurs adhérents afin de les sensibiliser sur l'augmentation de l'objectif national à 70 000 logements.

F) Conditions d'attribution des aides

- **F 1 – Conditions d'attribution communes aux propriétaires occupants et bailleurs**

Tous les dossiers qui font l'objet d'un rapport permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels (travaux lourds, travaux de sécurité ou salubrité, travaux pour l'autonomie de la personne, programme « Habiter Mieux », réhabilitation d'un logement locatif dégradé, travaux réalisés à la suite d'une procédure « règlement sanitaire départemental » ou d'un contrôle de décence) devront impérativement remédier à l'ensemble des besoins identifiés. Dans certains cas, le traitement des points de dégradation les plus urgents pourra être autorisé dans le cadre d'un programme de travaux hiérarchisé, notamment en copropriétés.

Afin de garantir le résultat d'une bonne réalisation de ces prestations, les travaux correspondants devront impérativement être réalisés par des professionnels du bâtiment qui assureront la fourniture et la mise en œuvre, financées dans le cadre du dossier. A titre dérogatoire, pour les propriétaires occupants uniquement, seuls les travaux de finitions pourront ne pas être inclus dans le dossier et réalisés par le demandeur (peintures, chapes, carrelages à l'exclusion de tous autres travaux).

Les règles d'instruction sont celles applicables à la date de dépôt de la demande de subvention.

Le RGA permet de fixer des conditions de recevabilité, d'éligibilité ou de calcul de l'aide plus restrictives que celles de la réglementation nationale. Par type d'intervention les conditions particulières du présent programme d'actions sont énoncées ci-après.

Conditions particulières communes aux PO et aux PB

- Tout projet d'aménagement global doit respecter le décret 2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent et le Règlement Sanitaire Départemental.
- Pour tout projet situé en périmètre « monument historique » les pièces suivantes doivent être produites lors du dépôt de la demande de subvention :
 - la demande de permis de construire ou de déclaration préalable comportant le descriptif des travaux envisagés,
 - l'arrêté de permis de construire ou de déclaration préalable accompagné d'une copie de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les travaux suivants ne sont pas subventionnables :
 - installation de panneaux photovoltaïques,
 - installation d'une pompe à chaleur air/air.

• **F 2 – Propriétaires occupants**

Les primo-accédants du parc d'accession sociale (logements HLM) ne sont pas éligibles aux aides de l'ANAH dans la décennie qui suit l'acquisition de leur logement.

a) Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne, sur l'ensemble du département

Il s'agit de travaux de grande ampleur et d'un coût élevé visant à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave dans un logement **occupé** :

- qui a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- ou pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifié

l'existence d'une situation d'insalubrité établie sur la base d'une grille d'évaluation de l'insalubrité :

* cotation \geq à 0,40

* ou cotation comprise entre 0,30 et 0,40 + un élément de danger pour la santé ou la sécurité de l'occupant, justifié.

Une évaluation énergétique sera obligatoirement jointe au dossier pour sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques et permettre à l'ANAH de justifier de l'emploi de ses ressources.

Conditions particulières :

1) Si la grille d'évaluation de l'insalubrité mentionne une cotation comprise entre 0,30 et 0,40, **l'avis de la CLAH est demandé** pour déterminer les modalités de financement :

a – intervention globale, chère → travaux lourds

b – intervention ponctuelle → travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat

2) Le logement doit être desservi par un accès carrossable et par les réseaux publics (eau, électricité). Dans l'hypothèse où le logement est alimenté par un puits, le propriétaire doit faire réaliser une analyse de la potabilité de l'eau et de la capacité du puits à assurer une alimentation permanent.

3) Pour tout projet, même si la dépense subventionnable est inférieure à 100 000 € HT, un **plan de financement** pertinent doit être produit au dépôt de la demande de subvention. Il doit être accompagné d'une **attestation bancaire d'accord de prêt**.

b) Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé

Il s'agit de travaux de grande ampleur et d'un coût élevé visant à résoudre une situation de dégradation très importante pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifié l'existence d'une situation de dégradation très importante établie sur la base d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat : **ID \geq 0,55**

Une évaluation énergétique sera obligatoirement jointe au dossier pour sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques et permettre à l'ANAH de justifier de l'emploi de ses ressources.

Conditions particulières :

1) Sont prioritaires les projets situés en OPAH-RU du centre ancien du PUY-en-VELAY, dans les bourgs desservis par des commerces et des services de l'OPAH de la CA du PUY-en-VELAY et de l'OPAH d'AUZON (AUZON, CHAMPAGNAC, LEMPDES, FRUGERES-les-MINES, STE FLORINE, VERGONGHEON).

Toutefois, cette condition de localisation géographique ne s'applique pas aux projets de réhabilitation déposés par les agriculteurs pour un logement situé hors bourg, à proximité immédiate de leur activité.

2) Un plan de financement pertinent sera produit au dépôt de la demande de subvention, même si la dépense subventionnable n'atteint pas 100 000 € HT. Une attestation bancaire d'accord de prêt devra également être fournie,

3) Le taux de subvention est baissé à 35 % d'un plafond de travaux subventionnable de 50 000 €.

Les 3 conditions sont cumulatives, à l'exception de la condition de localisation géographique ne s'appliquant pas aux agriculteurs.

c) Travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat sur l'ensemble du département

Il s'agit de travaux permettant de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds dans un logement occupé pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifié l'existence d'une telle situation établie sur la base d'une grille d'évaluation de l'insalubrité :

- ✓ $0,3 \leq \text{cotation} < 0,4$
- ✓ ou cotation $< 0,3$ + un élément de danger pour la santé ou la sécurité de l'occupant, justifié.
- ✓

Conditions particulières :

Le logement doit être desservi par un accès carrossable et par les réseaux publics (eau, électricité). Dans l'hypothèse où le logement est alimenté par un puits, le propriétaire doit faire réaliser une analyse de la potabilité de l'eau et de la capacité du puits à assurer une alimentation permanente.

d) Travaux pour l'autonomie de la personne

Il s'agit des travaux permettant d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement.

Conformément à la réglementation, le demandeur doit justifier de la nécessité de ces travaux en fournissant un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie et un diagnostic motivé permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels.

Conditions particulières :

1) Sont prioritaires :

- a) les dossiers « autonomie fartés » sur l'ensemble du département (quel que soit le justificatif de handicap ou de perte d'autonomie – cf délibération du 13/03/2013),

b) les dossiers « autonomie » avec justificatifs sur l'ensemble du département :

- évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso ressource :

* dans le cadre d'une sortie d'hôpital (GIR 1 à 6) : avant le dépôt du dossier une demande préalable devra être faite à la délégation qui statuera sur la situation d'urgence au vu notamment du justificatif fourni (certificat médical établi par l'hôpital)

* les demandeurs évalués en GIR 1 à 4

- justificatif de handicap (cf délibération du 13/03/2013) :

* dans le cadre d'une sortie d'hôpital ou toute autre situation

Les dossiers pour des occupants GIR 5 et 6 ne sont pas prioritaires.

2) Seuls les travaux liés à l'autonomie et les travaux induits sont financés.

3) Dans le cadre de la réfection d'une salle de bains, un plafond de 4 500 € de travaux subventionnables est retenu. Pour un WC, un plafond de 1 000 € de travaux subventionnables est appliqué.

4) Lors du paiement, la subvention est écartée à 80 % du montant TTC de la dépense pour les PO modestes et très modestes.

Toutefois, à titre dérogatoire, un paiement à 100 % pourra être accordé après avis de la CLAH, sur présentation d'un rapport motivé de l'opérateur comportant des éléments pertinents démontrant la précarité financière du demandeur, **pour les seuls propriétaires très modestes.**

e) Travaux impactant la performance énergétique du logement, sur l'ensemble du département : « Habiter Mieux »

Il s'agit des travaux soumis à la réglementation thermique éléments par éléments (chauffage, production d'eau chaude, ventilation, menuiseries extérieures, etc.) ou conditionnés à la conformité aux exigences du crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (charpente, couverture, isolation extérieure ou intérieure, etc.).

Seuls les travaux éligibles au programme « Habiter Mieux » seront financés (gain énergétique potentiel > 25 %).

Conditions particulières :

1) Pour les ménages «modestes » et très modestes, le montant de la subvention ANAH est écarté à 80 % du montant TTC de la dépense dès l'engagement de la subvention lorsque le montant de toutes les aides possibles est connu. Dans tous les cas, il est écarté lors du paiement. Le plan de financement doit mentionner toutes les aides obtenues.

Toutefois, à titre dérogatoire, un paiement à 100 % pourra être accordé après avis de la CLAH, sur présentation d'un rapport motivé de l'opérateur comportant des éléments pertinents démontrant la précarité financière du demandeur, **pour les seuls propriétaires très modestes.**

2) Pour l'aménagement d'une unité de vie au RDC d'une habitation comportant plusieurs niveaux, il peut être dérogé à l'obligation d'isoler la toiture ou les combles perdus. En revanche, une isolation entre le plafond de l'unité de vie et le 1^{er} étage est exigée.

3) Pour un projet dans un logement vacant, seuls les travaux d'économie d'énergie sont subventionnés. Les travaux induits ne sont pas retenus pour le calcul de la subvention.

4) Prise en compte de travaux de **couverture (tuiles, lauzes)** dans un dossier « Habiter Mieux »

Nature du projet	Thématique retenue pour financement
Couverture + isolation par l'extérieur du toit	Financement des 2 au titre de « Habiter Mieux »
Couverture non étanche (*) + isolation des combles + travaux complémentaires d'économie d'énergie dans le logement	Financement du tout en « Habiter Mieux »
Couverture étanche + isolation des combles + autres travaux d'isolation	Couverture non financée. Travaux d'économie d'énergie financés en « Habiter Mieux » si gain énergétique 25 % atteint

(*) La nécessité de réfection de la toiture non étanche devra être justifiée par un rapport détaillé de l'opérateur comprenant :

- des photos (traces d'infiltration, désordres sur la toiture vus de l'intérieur et de l'extérieur)
- un descriptif des désordres (état général et âge de la toiture, type et ampleur des désordres, nécessité de reprise partielle ou de réfection totale).

NB – La réfection de la charpente n'est pas finançable au titre de travaux d'économie d'énergie. Elle est seulement subventionnée au titre de travaux lourds ou de sécurité et de salubrité de l'habitat (dans ce dernier cas, le danger doit être démontré par des photos, un rapport de l'opérateur, un justificatif de l'artisan).

f) Extension d'un logement existant

L'extension d'une habitation dans la partie attenante est acceptée dans la limite du doublement de la surface habitable existante, **plafonnée à 120 m²**. Le projet subventionné doit constituer un logement à part entière.

Il n'est pas instauré de conditions particulières.

g) Autres situations / autres travaux

a) Travaux d'assainissement non collectif

Il s'agit de travaux sous injonction visant à la mise en conformité des installations d'assainissement non collectif et donnant lieu à un financement de l'Agence de l'eau.

Il n'est pas instauré de conditions particulières.

b) Travaux en parties communes de copropriétés

Les travaux en parties communes, donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire, en particulier dans le cas de copropriétés en difficulté, sont financés.

c) Changements d'usage

Ces travaux ne relevant pas des priorités de l'Agence ne sont pas subventionnés.

• F3 - Propriétaires bailleurs

Conditions particulières générales applicables à toutes les thématiques :

1) Les projets relatifs à des travaux de mise en conformité avec le règlement sanitaire départemental et le décret 2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ne sont pas subventionnés.

2) La surface habitable fiscale après travaux est plafonnée à 130 m². La surface habitable fiscale correspond à la surface habitable du logement éventuellement majorée de la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m²).

3) Les étiquettes « énergie » suivantes sont requises pour tous les projets incluant des travaux d'amélioration énergétique :

- pour le chauffage électrique : étiquette énergie « E » (consommation \leq à 330 KWHep/m²/an

- pour les autres énergies : au minimum étiquette « D » (consommation \leq à 231 KWHep/m²/an) avec recherche d'obtention de l'étiquette « C » dès lors que cela est possible.

4) Les pièces mansardées créées dans les combles doivent respecter la règle de hauteur sous plafond ci-après :

- la moitié de leur surface au sol doit avoir une hauteur sous plafond de 2,30 m,

- au moins 9 m² doivent avoir une hauteur sous plafond de 1,80 m,

Les deux conditions sont cumulatives.

5) Dans le cadre de l'extension d'un logement dans la partie attenante, si la surface créée représente les 2/3 de la future surface habitable, le projet relève d'une transformation d'usage (voir conditions de financement de ce type de projet).

a) Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne occupé, sur l'ensemble du département

Il s'agit de travaux de grande ampleur et d'un coût élevé visant à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave dans un logement **occupé** :

- qui a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- ou pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifié l'existence d'une situation d'insalubrité établie sur la base d'une grille d'évaluation de l'insalubrité :
 - ✓ cotation $\geq 0,4$
 - ✓ ou cotation comprise entre 0,3 et 0,4 + un élément de danger pour la santé ou la sécurité de l'occupant, justifié.

Une évaluation énergétique sera obligatoirement jointe au dossier pour sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques et permettre à l'ANAH de justifier de l'emploi de ses ressources.

Conditions particulières :

1) Si la grille d'évaluation de l'insalubrité mentionne une cotation comprise entre 0,30 et 0,40, l'avis de la CLAH est demandé pour déterminer les modalités de financement :

- a – intervention globale, chère → travaux lourds
- b – intervention ponctuelle → travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat

2) Le logement doit être desservi par un accès carrossable et par les réseaux publics (eau, électricité). Dans l'hypothèse où le logement est alimenté par un puits, le propriétaire doit faire réaliser une analyse de la potabilité de l'eau et de la capacité du puits à assurer une alimentation permanente.

3) Pour tout projet, même si la dépense subventionnable est inférieure à 100 000 € HT, un plan de financement pertinent doit être produit au dépôt de la demande de subvention. Il doit être accompagné d'une attestation bancaire d'accord de prêt.

b) Travaux lourds pour réhabiliter un logement vacant très dégradé (LTD)

Il s'agit de travaux de grande ampleur et d'un coût élevé visant à résoudre une situation de dégradation très importante pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifié l'existence d'une situation de dégradation très importante établie sur la base d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat : **ID $\geq 0,55$**

Une évaluation énergétique sera obligatoirement jointe au dossier pour sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques et permettre à l'ANAH de justifier de l'emploi de ses ressources.

Conditions particulières :

Sont prioritaires les projets situés :

- en OPAH-RU du centre ancien du PUY,

- dans les bourgs desservis par les commerces et les services de l' OPAH de la CA du PUY,
- dans les bourgs de l'OPAH d'AUZON Communauté : AUZON, CHAMPAGNAC, FRUGERES-les-MINES, LEMPDES, SAINTE FLORINE, VERGONGHEON,
- dans les bourgs de la zone B2 : AUREC/LOIRE, MONISTROL/LOIRE, PONT SALOMON, ST FERREOL d'AUROURE, ST JUST MALMONT,
- dans les chefs lieux d'arrondissement de BRIOUDE et YSSINGEAUX.

c) Travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat (petite LHI) sur l'ensemble du département

Il s'agit de travaux permettant de traiter l'**insalubrité ou un péril d'ampleur limitée** dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds dans un logement **occupé** pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifié l'existence d'une telle situation établie sur la base d'une grille d'évaluation de l'insalubrité :

- ✓ $0,3 \leq \text{cotation} < 0,4$
- ✓ ou cotation $< 0,3$ + un élément de danger pour la santé ou la sécurité de l'occupant, justifié.

Une évaluation énergétique sera obligatoirement jointe au dossier pour sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques et permettre à l'ANAH de justifier de l'emploi de ses ressources,

d) Travaux pour l'autonomie de la personne sur l'ensemble du département

Il s'agit des travaux permettant d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'un **locataire en place**, en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement,

Conformément à la réglementation, le propriétaire doit justifier de la nécessité de ces travaux en fournissant un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie du locataire en place et un document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels.

Il n'est pas instauré de condition particulière.

e) Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé (MD)

Il s'agit de travaux permettant de résoudre une situation de dégradation « moyenne » constatée sur la base d'un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat : **$0,35 \leq ID < 0,55$** .

Une évaluation énergétique sera obligatoirement jointe au dossier pour sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques et permettre à l'ANAH de justifier l'emploi de ses ressources.

Conditions particulières :

Sont prioritaires les projets situés :

- en OPAH-RU du centre ancien du PUY,
- dans les bourgs desservis par des commerces et des services de l'OPAH de la CA du PUY,
- dans les bourgs ci-après de l'OPAH d'Auzon Communauté (AUZON, CHAMPAGNAC, LEMPDES, FRUGERES-les-MINES, STE FLORINE, VERGONGHEON),
- dans les bourgs de la zone B2 à savoir : AUREC/LOIRE, MONISTRO/LOIRE, PONT SALOMON, ST FERREOL d'AUROURE, ST JUST MALMONT,
- dans les chefs lieux d'arrondissement BRIOUDE et YSSINGEAUX.

f) Travaux « énergie » dans un logement occupé, non dégradé, dans les bourgs desservis par des commerces et des services sur l'ensemble du département

Il s'agit de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans des logements peu ou pas dégradés : **c'est-à-dire si ID < à 0,35 - grille d'évaluation de la dégradation obligatoire** dès lors que le gain de performance énergétique est d'au moins 35 %.

Il n'est pas instauré de conditions particulières.

g) Travaux « énergie » dans un logement vacant

Même travaux que pour le f) ci-dessus.

Conditions particulières :

Sont prioritaires les projets situés :

- en OPAH-RU du centre ancien du PUY,
- dans les bourgs desservis par des commerces et des services de l'OPAH de la CA du PUY,
- dans les bourgs ci-après de l'OPAH d'Auzon Communauté (AUZON, CHAMPAGNAC, LEMPDES, FRUGERES-les-MINES, STE FLORINE, VERGONGHEON),
- dans les bourgs de la zone B2 à savoir : AUREC/LOIRE, MONISTRO/LOIRE, PONT SALOMON, ST FERREOL d'AUROURE, ST JUST MALMONT,
- dans les chefs lieux d'arrondissement BRIOUDE et YSSINGEAUX.

h) Création de logement

Conditions particulières :

1) La création d'un logement, soit par transformation d'usage, soit par division d'un logement existant n'est pas prioritaire. Elle est obligatoirement soumise à l'avis de la

CLAH. Un tel projet peut être rejeté, notamment pour insuffisance de l'enveloppe budgétaire.

2) Lors de la création d'un logement adapté aux personnes à mobilité réduite en rez-de-chaussée d'un immeuble, il peut être dérogé à la surface habitable minimale de 50 m². En cas de besoin de logements adaptés dans le secteur concerné, les surfaces habitables comprises entre 45 m² et 50 m² peuvent être acceptées. Le projet devra respecter la réglementation relative à l'accessibilité. L'avis dérogatoire de la CLAH est obligatoire.

3) La localisation géographique est la même que celle des projets d'amélioration de logements vacants très dégradés ou moyennement dégradés (pages 22 et 23),

i) Périmètres d'intervention/thématiques pour les PO et les PB

Le tableau ci-dessous récapitule les périmètres d'intervention pour chacune des thématiques

Périmètre	Habitat indigne, travaux SSH		Très dégradé		Dégradé		Autonomie		Energie	
	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB
OPAH RU	X	X	X	X		X	X	X	X	X
OPAH CA	X	X	X	X		X	X	X	X	X
OPAH Auzon Communauté	X	X	X	X		X	X	X	X	X
Bourgs zone B2	X	X	X	X		X	X	X	X	X
Bourgs Brioude, Yssingeaux	X	X	X	X		X	X	X	X	X
Bourgs desservis par commerces et services	X	X					X	X	X	X (*)
Reste du département	X	X					X	X	X	

Zone B2 : Aurec, Monistrol-sur-Loire, Pont Salomon, Saint Ferréol, Saint Just Malmont

(*) uniquement pour les logements occupés

. F4 – Aides aux syndicats

Il n'est pas instauré de conditions particulières.

G) - Dispositions prises pour la gestion des stocks

- **G1 – Stock global**

Les dossiers complets et incomplets déposés avant la date de publication au recueil des actes administratifs du présent programme d'actions, sont engagés sur la base du programme d'actions 2016.

- **G2 – Cas particulier des fins d'opérations programmées**

Tout dossier déposé non complet en fin d'opération programmée doit impérativement être complété dans un délai de **4 mois**, à partir de la date de dépôt. Passé ce délai, s'il est toujours incomplet, il sera classé sans suite.

V : Conditions financières maxi de chaque type d'intervention pour l'année 2017

Les modalités financières spécifiques figurent dans le tableau de synthèse des aides en annexe 2 : une seule modulation (baisse à 35 % au lieu de 50 % de l'aide accordée aux PO pour la réhabilitation d'un logement vacant très dégradé).

VI : Loyers conventionnés : conditions de loyers applicables pour l'année 2017

L'instruction Anah 2007 – 04 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des loyers conventionnés, est complétée par l'instruction fiscale n° 13 du 7 février 2008, qui, après analyse des loyers de marché, a défini les zones et les niveaux de loyers par type de zone et par type de logement.

A) Définition du zonage

Au regard du marché du logement, le département est segmenté en 4 zones.

Zone 1 : bassin du PUY-en-VELAY élargi

AIGUILHE, ARSAC-en-VELAY, BLANZAC, BLAVOZY, BRIVES-CHARENSAC, CEYSSAC-la-ROCHE, CHADRAC, CHASPINHAC, COUBON, CUSSAC-sur-LOIRE, ESPALY SAINT MARCEL, LE MONTEIL, LE PUY-en-VELAY, POLIGNAC, ST ETIENNE LARDEYROL, ST GERMAIN LAPRADE, ST PAULIEN, VALS-près-LE PUY.

Zone 2 : zone de desserrement de l'agglomération stéphanoise

AUREC-sur-LOIRE, BAS-en-BASSET, BEAUZAC, LA CHAPELLE d'AUREC, LA SEAUVE sur SEMENE, LES VILLETES, MALVALETTE, MONISTROL-sur-LOIRE, PONT SALOMON, ST DIDIER-en-VELAY, ST FERREOL d'AUROURE, ST JUST MALMONT, ST MAURICE DE LIGNON, ST PAL DE MONS, STE SIGOLENE, ST VICTOR MALESCOURS, YSSINGEAUX.

Zone 3 : Zone de desserrement de l'agglomération clermontoise

AUZON, BRIOUDE, COHADE, LEMPDES, STE FLORINE, VERGONGHEON.

Zone 4 : zone rurale

Toutes les autres communes.

B) Conventonnement avec travaux

Dans le cadre de travaux subventionnés par l'ANAH, le propriétaire doit conventionner son logement. Il s'engage à le louer à un niveau de loyer maîtrisé pendant **9 ans**.

Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources définis par le Code général des impôts.

Le nouveau dispositif COSSE, entré en vigueur le 01/02/2017, prévoit l'octroi d'un avantage fiscal selon les modalités suivantes :

Dispositif COSSE	Zone B2	Zone C
Loyer social	50 %	Seulement si intermédiation locative : 85 %
Loyer très social	50 %	Seulement si intermédiation locative : 85 %
Intermédiation locative	85 %, quel que soit le type de conventionnement, en mandat de gestion (type AIVS) et en location avec sous-location avec un organisme agréé pour des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale (article L 365-4 du CCH)	

Une réactualisation des loyers de marché figurant dans le programme d'actions 2016 a été faite. Les nouvelles valeurs sont issues d'une moyenne faite sur un échantillon par typologie de logement à partir des sites des agences immobilières des secteurs concernés (février 2017). Il n'existe pas d'observatoire de loyers sur le département.

1) Loyers de marché (en €/m²) en zone C

Type de logement	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
studio/T1 ou surface habitable fiscale (SHF) ≤ à 35 m ²	9,23 €	10,25 €	10,15 €	8,24 €
T2 ou SHF comprise entre 36 m ² et 54 m ²	7,04 €	7,91 €	8,18 €	6,79 €
T3 ou SHF comprise entre 55 m ² et 74 m ²	6,93 €	6,65 €	6,46 €	6,44 €
T4 ou SHF comprise entre 75 m ² et 94 m ²	6,36 €	6,57 €	6,00 €	5,32 €
T5 et plus ou SHF ≥ à 95 m ²	5,24 €	6,31 €	5,11 €	4,86 €

2) Loyers de marché en zone B2 : communes d'Aurec/Loire, Monistrol/Loire, Pont Salomon, Saint Ferréol d'Auroure, Saint Just Malmont

Type de logement	Zone B2
studio/T1 ou surface habitable fiscale (SHF) ≤ à 35 m ²	10,68 €
T2 ou SHF comprise entre 36 m ² et 54 m ²	8,48 €
T3 ou SHF comprise entre 55 m ² et 74 m ²	7,97€
T4 ou SHF comprise entre 75 m ² et 94 m ²	6,50 €
T5 et plus ou SHF ≥ à 95 m ²	6,19 €

3) Loyers plafonds réglementaires 2017 du dispositif COSSE

Au 04/04/2017, le décret fixant les niveaux de loyers et de ressources applicables dans le cadre du dispositif fiscal COSSE n'est pas publié au journal officiel. Un avenant au présent programme d'actions sera fait une fois le décret paru.

4) Loyers plafonds applicables en 2017

La CLAH du 04/04/2017 ne peut pas déterminer les loyers plafonds 2017 tant que le décret d'application visé au §3 précédent n'est pas publié. Un avenant sera pris après la parution du décret.

Les loyers plafonds du programme d'actions 2016 restent applicables jusqu'à la délibération de la CLAH fixant les nouveaux loyers.

5) Loyer intermédiaire

L'éventualité de la pratique du loyer intermédiaire sera étudiée une fois paru le décret d'application de la loi instaurant le dispositif COSSE.

6) Loyers libres

Les loyers libres ne sont pas pratiqués.

7) Loyers complémentaires

L'instruction du 29/03/2012 de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFP) précise que le respect de la condition de loyer s'apprécie en tenant compte de la totalité du loyer demandé (loyer principal pour l'habitation + loyer accessoire pour garage, place de stationnement, cour, jardin).

En conséquence, la perception d'un loyer complémentaire n'est admise que dans le strict respect des dispositions de l'instruction E D-2-12 du 29/03/2012 de la DGFP, parue au bulletin officiel des impôts n° 43 du 06/04/2012 (voir annexe 4)

C) Conventionnement sans travaux

Si le logement est décent, le propriétaire peut conventionner avec l'Anah. Il s'engage à louer ce logement à un niveau de loyer maîtrisé pendant **6 ans**.

Le dispositif COSSE s'applique au conventionnement sans travaux.

Dispositif COSSE	Zone B2	Zone C
Loyer social	50 %	Seulement si intermédiation locative : 85 %
Loyer très social	50 %	Seulement si intermédiation locative : 85 %
Intermédiation locative	85 %, quel que soit le type de conventionnement, en mandat de gestion (type AIVS) et en location avec sous-location avec un organisme agréé pour des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale (article L 365-4 du CCH)	

Conditions particulières instaurées

1) Surface habitable

Les logements ayant une surface habitable fiscale supérieure à 130 m² sont exclus du conventionnement sans travaux,

2) Localisation

- en OPAH-RU du centre ancien du PUY,
- dans les bourgs desservis par des commerces et des services de l'OPAH de la CA du PUY,
- dans les bourgs ci-après de l'OPAH d'Auzon Communauté (AUZON, CHAMPAGNAC, LEMPDES, FRUGERES-les-MINES, STE FLORINE, VERGONGHEON),
- dans les bourgs de la zone B2 à savoir : AUREC/LOIRE, MONISTRO/LOIRE, PONT SALOMON, ST FERREOL d'AUROURE, ST JUST MALMONT,
- dans les chefs lieux d'arrondissement BRIOUDE et YSSINGEAUX.

3) Pièces à fournir avec la demande de conventionnement

- un plan côté du logement avec indication de la hauteur sous plafond,
- un plan côté des annexes avec indication de la hauteur sous plafond.
- copie de la dernière taxe foncière ou attestation notariée de propriété datant de moins de 3 mois.

VII : Communication pour l'année 2017

Les plaquettes, prospectus, affiches, documentations transmises par l'Agence sont diffusés aux différents partenaires.

Les orientations 2017 pour la programmation des actions et des crédits de l'ANAH sont données aux opérateurs lors de la réunion d'échanges en début d'année. Les membres de la CLAH sont également informés.

Les aides financières possibles dans le cadre du programme « Habiter Mieux » sont explicitées aux propriétaires par la délégation qui fait office de « Point Rénovation Info Service » (PRIS).

VIII : Politique des contrôles pour l'année 2017

Afin de garantir la bonne utilisation des aides publiques, des contrôles seront organisés sur place chaque année, pour vérifier la réalité de l'utilisation des crédits et le respect par les propriétaires des engagements de location, conformément à l'instruction du 29 février 2012 de la directrice générale de l'ANAH.

Ce contrôle après travaux préalable au paiement de la subvention n'exclut pas des visites sur place avant travaux dans le cadre de l'instruction des dossiers.

En 2016, les contrôles effectués se répartissent comme suit :

Type logement	Contrôle 1 ^{er} niveau	Contrôle hiérarchique	Contrôle externe
Propriétaires occupants	18	3	11
Propriétaires bailleurs	19	2	35

Conformément à la politique de contrôle 2016-2018, les contrôles effectués portent principalement sur les dossiers « sensibles » définis dans la charte d'instruction du 17/02/2016.

Pour 2017, la prévision de contrôle est de :

Type logement	Contrôle 1 ^{er} niveau	Contrôle hiérarchique	Contrôle externe
Propriétaires occupants	30	3	20
Propriétaires bailleurs	10	2	12
Conventions sans travaux	8	0	8

Le contrôle porte davantage sur les dossiers PO car l'activité de l'Agence est recentrée sur les PO.

IX : Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre au cours de l'année 2017

L'état d'avancement des consommations de crédits, ventilées sur chaque programme, est présenté à chaque réunion de la CLAH.

En milieu d'année, au vu des résultats provisoires constatés, la CLAH se réserve la possibilité d'apporter les mesures correctives nécessaires, par avenant au présent programme d'actions.

Le suivi des objectifs est effectué après chaque session de validation. Il est transmis aux opérateurs.

X : Formations-animation prévues pour 2017

Les actions suivantes sont prévues :

- information des acteurs de terrain de la lutte contre l'habitat indigne sur les territoires du Brivadois/Pays de Blesle et sur le Mézenc-Meygal (une réunion pour les élus, une pour les acteurs de terrain sur chaque territoire),
- participation de SOLIHA, opérateur du PIG de lutte contre l'habitat indigne, à la semaine du logement organisée par la CAF,
- participation de SOLIHA au salon « Cap'handi & seniors »,

- communication auprès des propriétaires bailleurs dans le cadre des réunions d'information organisées au titre de l'axe 3 du PDALPD (risques encourus en cas de location d'un logement indécent ou insalubre ...),
- journée d'information sur les aides de l'ANAH pour les copropriétés fragiles.

XI : Annexes

annexe 1 : lexique des sigles et abréviations

annexe 2 : tableau de synthèse des aides du territoire

annexe 3 : synthèse instruction fiscale du 29/03/2012 relative aux cas particuliers de location d'emplacement de stationnement, de garages, cours, jardins

annexe 4 : carte des dispositifs programmés

Le présent programme d'actions 2017, validé par la CLAH du 07/04/2017, s'applique dès sa publication au recueil des actes administratifs.

annexe 1 : Lexique des sigles et abréviations

AMO	Assistance à maîtrise d'ouvrage
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ASE	Aide de solidarité écologique (programme « Habiter Mieux »)
CAF	Caisse d'allocations familiales
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CLAH	Commission locale d'amélioration de l'habitat
DALO	Droit au logement opposable (mars 2007)
FART	Fonds d'aide à la rénovation thermique
ID	Indicateur de dégradation
GIR	Groupe Iso Ressource
LCS	Loyer conventionné social
LCTS	Loyer conventionné très sociales
LI	Loyer intermédiaire
LHI	Lutte contre l'habitat indigne
LTD	Logement très dégradé
MOLLE	Loi n° 2009-323 du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite loi « MOLLE » ou loi « BOUTIN »
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitation
OPAH-RU	OPAH de renouvellement urbain
PAT	Programme d'actions territorial
PB	Propriétaire bailleur
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Cadre institutionnel : Etat/Conseil Départemental (depuis 1990). Elaboré pour 5 ans (en cours 2014-2018). Il définit les mesures destinées à permettre aux personnes éprouvant des difficultés à se loger d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et de disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. Il est doté des moyens financiers du Fonds social logement.
PIG	Programme d'intérêt général
PIG LHIIE	PIG de lutte contre l'habitat indigne, indécent, énergivore
PIL	Prime d'intermédiation locative
PLH	Programme local de l'habitat élaboré pour 6 ans. Principal dispositif en matière de politique du logement au niveau d'un établissement public de coopération intercommunal. Document essentiel d'observation, de définition, de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle intercommunale.
PO	Propriétaire occupant
QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
RGA	Règlement général de l'agence
SCOT	Schéma de cohérence territoriale

annexe 2 : tableau de synthèse des aides du territoire

Propriétaires occupants (PO)

subvention Anah délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 (applicable aux demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013)

	plafond des travaux subventionnables	taux maximum de la subvention par référence aux nouvelles catégories de ménages : ress. « modestes » = entre le plaf. standard et le plaf. majoré ress. « très modestes » = sous plaf. standard	aide de solidarité écologique (ASE)
appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés			<p>Conditions d'octroi</p> <ul style="list-style-type: none"> - contrat local d'engagement (CLE) - en complément d'une subvention Anah - amélioration de la performance énergétique d'au moins 25 % - tous les ménages (catégories nouvelles ressources modestes ou très modestes) sont éligibles - accompagnement du ménage (sauf cas particuliers : travaux simples, travaux en parties communes de copropriétés) - exclusivité de l'obligé-référent pour la valorisation des CEE générés par le projet (modalités particulières dans le cas de travaux en parties communes de copropriété)
<p>projet de travaux lourds pour réhabiliter un logt indigne ou très dégradé</p> <p>(situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation [grille : ID ≥ 0,55] nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré, avec obligation de produire une évaluation énergétique dans tous les cas)</p>	50 000 € H.T.	<p>50 % en habitat indigne pour tous les ménages (ressources modestes ou très modestes)</p> <p>35 % en habitat très dégradé pour tous les ménages (modestes ou très modestes)</p>	
<p>projet de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</p> <p>(travaux de « petite LHI » : insalubr. – péril – sécurité des éqts communs – risque saturnin)</p> <p>travaux pour l'autonomie de la personne (pour les personnes autonomes ou relativement autonomes âgées de plus de 60 ans, l'évaluation en GIR peut être faite par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie »)</p>	20 000 € H.T.	<p>50 % pour tous les ménages (ressources modestes ou très modestes)</p> <p>50 % : ménages aux ressources très modestes ou 35 % : ménages aux ressources modestes</p>	
	<p>projet de travaux d'amélioration (projet visant à répondre à une autre situation)</p>		+

<p>travaux de lutte contre la précarité énergétique (définis comme des travaux d'économies d'énergie permettant l'octroi de l'ASE au bénéficiaire)</p>		<p>50 % : ménages aux ressources très modestes ou 35 % : ménages aux ressources modestes</p>	<p>montant maximum en cas de participation complémentaire</p>
<p>autres situations / autres travaux (la délibération précise que, pour les travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, l'aide de l'Anah ne peut être octroyée que de façon complémentaire à celle de l'Agence de l'eau.)</p> <p>NB : la circulaire de programmation précise dans quels cas des dossiers « autres travaux » peuvent, dans des proportions limitées, être considérés comme prioritaires</p>		<p>35 % : ménages aux ressources très modestes ou 20 % : ménages aux ressources modestes (en pratique, uniquement pour les travaux en parties communes de copropriétés en difficultés)</p>	<p>montant éventuellement majoré en cas de participation financière complètement des collectivités</p> <p>Le montant de l'ASE est fixé à 10 % du montant hors taxes des travaux subventionnables par l'ANAH dans la limite des plafonds.</p> <p>Le montant de l'ASE ne peut excéder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1600 € dans le cas des ménages aux ressources modestes; - 2000 € dans le cas des ménages aux ressources très modestes.

Propriétaires bailleurs (PB)

subvention Anah délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013 (applicable aux demandes déposées à compter du 01/06/13)					
appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	plafond des travaux subventionnés	taux maximum de la subvention	+ primes éventuelles		conditions particulières liées à l'attribution de l'aide
			prime de « réduction du loyer »	prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires	conventionnement et niveau du loyer maximum
<p>projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</p> <p>(situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation [grille de dégr. : ID ≥ 0,55] nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré)</p>	<p>1 000 € HT/m² (SHF) dans la limite de 80 m² par logement (soit au maximum 80 000 € par logement)</p>	<p>35 %</p>	<p><u>Ce qui change :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - possibilité d'attribuer la prime également dans le cas de projets de travaux d'amélioration → modalités de calcul 	<p><u>Ce qui change :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - suppression de la prime liée à la convention de réservation mentionnée au III de l'art. 7-A du RGA et aux accords passés avec Action Logement, qui ne sont pas prolongés au-delà de 2012 - amélioration du dispositif prévu en matière de conventionnement très social 	<p>[reformulation pour tenir compte des dernières évolutions]</p> <p>obligation générale de produire une évaluation énergétique (sauf cas particuliers de travaux en parties communes ne pouvant pas avoir d'impact sur les performances énergétiques)</p> <p>niveau de performance exigé après travaux (sauf cas de parties communes) : étiquette « D » en principe (« E » dans certaines situations),</p>
			<p><u>Conditions d'octroi :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de conventionnement dans le secteur social ou très social (article L. 321-8 du CCH), 	<p><u>Le nouveau dispositif :</u></p> <p>MONTANT : 2 000 € / logement ou 4 000 € en secteur tendu (1)</p> <p>CONDITIONS D'OCTROI : en cas de signature d'une convention à loyer très social (L. 321-8 du CCH, avec droit de</p>	<p>secteur tendu (1)</p> <p>- et sous réserve de la participation d'un ou plusieurs co-financeurs (collectivités territoriales et EPC)</p> <p>Montant :</p>
<p>travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</p> <p>(travaux de « petite LHI » : insalubrité – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin)</p>	<p>750 € HT/m² (SHF) dans la limite de 80 m² par logement (soit au maximum 60 000 € par logement)</p>	<p>35 %</p>	<p>- uniquement en secteur tendu (voir la note (1))</p>	<p>Le nouveau dispositif :</p> <p>MONTANT : 2 000 € / logement ou 4 000 € en secteur tendu (1)</p> <p>CONDITIONS D'OCTROI : en cas de signature d'une convention à loyer très social (L. 321-8 du CCH, avec droit de</p>	<p>obligation générale de produire une évaluation énergétique (sauf cas particuliers de travaux en parties communes ne pouvant pas avoir d'impact sur les performances énergétiques)</p> <p>niveau de performance exigé après travaux (sauf cas de parties communes) : étiquette « D » en principe (« E » dans certaines situations),</p>
<p>travaux pour réhabiliter un logement dégradé (« MD »)</p> <p>(grille de dégradation avec 0,35 ≤ ID < 0,55)</p>		<p>25 %</p>			

+

<p>aide de solidarité écologique (ASE) projet de nouveau décret / règlement des aides du FART (applicable aux décisions prises au lendemain du jour de la parution du nouveau décret)</p>	<p>conditions générales d'octroi</p> <p>- en complément d'une subvention de l'Anah au bénéficiaire (uniquement si le bailleur bénéficie d'une aide individuelle de l'Anah, dans les conditions normales)</p> <p>- amélioration de la performance énergétique d'au moins 35 %</p> <p>- secteur diffus : accompagnement non obligatoire</p> <p>- exclusion des travaux de transformation d'usage</p> <p>- exclusivité de l'obligé-référent pour la valorisation des CEE générés par le projet (modalités particulières dans le cas des travaux en parties communes de copropriété)</p>
---	--

travaux d'amélioration des performances énergétiques (travaux d'économies d'énergie dans un logement peu ou pas dégradé : gain de perf. énergétique > 35 % et production obligatoire de la grille de dégr. IID < 0,35J)	25 %	→ égale au maximum au TRIPLE de la participation des collectivités (ramenée au m² de SHF, dans la limite de 80 m² / lgt) sans que son montant puisse dépasser	désignation préfet), lorsqu'il existe un besoin important sur le territoire pour le logement de ménages prioritaires DALO / PDALPD / LHI et que le conventionnement	avec dérogation exceptionnelle possible dans certains cas (LHI, autonomie, RSD/décence), dans l'intérêt de l'occupant des lieux (à justifier)			- l'octroi de l'ASE aux PB n'est pas conditionné à la modification préalable du CLE

(1) : La prime « réduction du loyer » ne peut être attribuée que dans les secteurs de tension du marché du logement, définis par un écart entre le loyer de marché (constaté localement) et le loyer-plafond du secteur conventionné social (fixé pour chaque zone par circulaire) supérieur ou égal à 5 €.

Modalité réservée aux organismes agréés MOI (art. L. 365-2 du CCH)

subvention Anahdélidération n° 2013-08 du 13 mars 2013 (applicable aux demandes déposées à compter du 1 ^{er} juin 2013)						
bénéficiaire	nature des travaux subventionnés	plafond des travaux subventionnables	taux maximum de la subvention	Précision relatives aux primes du régime d'aides PB de droit commun	conditions particulières liées à l'attribution de l'aide	
					éco-conditionnalité	nature de l'engagement
organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 du CCH	tous les travaux subventionnables	1 250 € HT/m ² (SHF), dans la limite de 120 m ² par logement (soit au maximum 150 000 € par logement)	60 %	- pas de prime de réduction du loyer - éligibilité à la prime majorée (4 000 €) liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires uniquement lorsque, en secteur tendu, cela s'inscrit dans le cadre d'un dispositif opérationnel permettant l'attribution effective du logement à un ménage relevant du DALO, du PDALPD ou de la LHI	engagement d' hébergement (article 15-A du RGA) OU engagement de louer (article 15-B du RGA) et de conclure une convention en application de l'article L. 321-8 du CCH, avec loyer-plafond fixé au même niveau que pour un PLA-I, avec application du coefficient de structure, dans le respect du plafond de loyer très social	durée d'engagement

+

aide de solidarité écologique (ASE) projet de nouveau décret / règlement des aides du FART (applicable aux décisions prises au lendemain du jour de la parution du nouveau décret)	Éligibilité à l'aide de solidarité écologique (conditions identiques à celles fixées pour les autres bailleurs)
---	--

Financement de l'AMO (secteur diffus, compl. de sub. au propriétaire)

Bénéficiaire	Type d'intervention	Montant du compl. de sub.	Texte de référence (règles, montant, missions de l'opérateur)
PO	toute intervention avec ASE	FART : 556 €	circulaire ANAH du 20/12/2016 relative aux montants compléments de subvention
	<i>si travaux simple</i>	FART : 137 €	
	majoration* « travaux lourds avec ASE »	Anah : + 265 €	
	« travaux lourds » sans ASE	Anah : 821€	
	« petite LHI » ou « autonomie », sans ASE	Anah : 475 €	
	« autres travaux », sans ASE	Anah : 143 €	
PB **	toute intervention avec ASE majoration* « travaux lourds avec ASE »	FART : 556 € Anah : + 265 €	« assistance à maîtrise d'ouvrage »
	« travaux lourds » sans ASE	Anah : 821 €	
	« petite LHI » ou « autonomie » ou « MD », sans ASE	Anah : 475 €	
	Transformation d'usage	Anah : 135 €	
	Majoration*** en cas de conventionnement très social avec relogement effectif d'un ménage prioritaire (DALO / PDALPD / LHI)	Anah : + 475 €	

* La majoration Anah « travaux lourds avec ASE » (265 €) est cumulable avec le complément de subvention du FART (556 €), d'où un complément de subvention d'un montant total de 821 € pour ce type de dossier.

** Les cas dans lesquels les PB peuvent bénéficier d'un complément de subvention sont élargis. Comme auparavant, le recours à un opérateur d'AMO ne sera pas obligatoire. La logique est la suivante :

- le calcul est fonction du nombre de logements compris dans le dossier : on attribue un complément de subvention par logement ;
- majoration en cas de conventionnement très social avec relogement effectif d'un ménage prioritaire relevant du DALO, du PDALPD ou de la LHI *** ;

*** Il s'agit avec cette majoration de soutenir les dispositifs pilotés par le Préfet et les collectivités dans lesquels les bailleurs privés participent au relogement effectif d'un ménage prioritaire, dans le cadre d'un conventionnement très social (droit de désignation du préfet). Elle sera cumulable avec le complément de subvention de base (Anah ou FART), y compris dans le cas où celui-ci serait déjà majoré (major. de l'Anah dans le cas de « travaux lourds avec ASE »).

CONVENTIONNEMENT AVEC / SANS TRAVAUX

Cas particuliers des locations d'emplacement de stationnement, garages, cours, jardins	
	Dépendance faisant partie de la consistance du logement (ex : jardin sur lequel la maison est édifiée ou garage en sous-sol : dans ce cas on parle d'élément accessoire" et de loyer auxiliaire
Dépendance indépendante du logement pouvant être louée séparément (exemple : place de stationnement sur parking collectif)	
Bail unique	OUI et dans ce cas la condition de loyer s'apprécie avec la totalité du loyer demandé + emplacement
Baux séparés	<p>OUI sous conditions cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> -la dépendance est physiquement séparée du logement -le locataire est libre de signer le bail afférent au logement sans s'engager à louer également la dépendance ou la place de stationnement, -le prix du loyer de la dépendance est normal par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des biens comparables, <p>si ces 3 conditions sont réunies, possibilité de pratiquer un loyer accessoire raisonnable</p>

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE Programmes d'Habitat en cours en 2017

