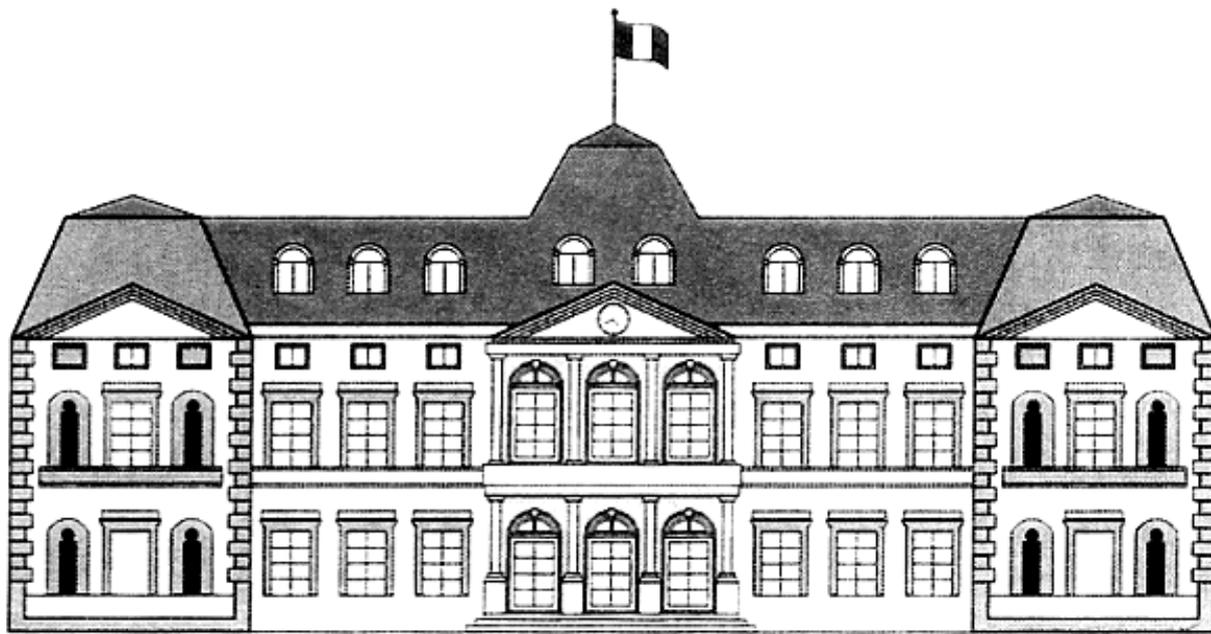




PREFET DE LA HAUTE-LOIRE



RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

N° SPECIAL AVRIL 2013

EDITE LE 15 AVRIL 2013

**"Le texte complet de chaque acte publié dans le présent recueil pourra être consulté à la
Préfecture de la Haute-Loire et dans chaque service concerné"**

SOMMAIRE

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT	3
PROGRAMME D' ACTIONS DEPARTEMENTAL 2013	3



DEPARTEMENT de la HAUTE-LOIRE

PROGRAMME D' ACTIONS DEPARTEMENTAL 2013

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), un programme d'actions établi, par le délégué de l'Agence dans le département est soumis pour avis à la CLAH du département de la HAUTE-LOIRE.

Ce programme d'actions 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'actions 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 loyers applicables aux logements conventionnés et du niveau des engagements contractuels.

I - Analyse des bilans de l'année précédente, conclusions, orientations

Le présent programme d'actions départemental 2013 s'appuie sur une analyse de bilan du programme 2012 que l'on peut synthétiser ainsi qu'il suit.

A) Taux de réalisation des objectifs prioritaires

1 – Bilan financier

1-1 ANAH

Pour l'année 2013 le montant de la dotation finale ANAH allouée au département s'élevait à 2 969 543 €. (dotation initiale : 2 008 366 €). Elle se décompose en :

- 2 817 524 € pour les subventions travaux,
- 152 019 € pour les subventions ingénierie.

2 817 277 € ont été consommés, soit un taux de consommation de 100 %.

1-2 Programme « habiter mieux »

Pour l'année 2013 le montant de la dotation finale du programme « Habiter Mieux » allouée au département de la HAUTE-LOIRE s'élevait à 464 600 €. (dotation initiale : 189 700€). Elle se décompose en :

- 377 600 € pour les subventions travaux
- 37 944 € pour les subventions ingénierie
- 49 056 € pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage

303 924 € ont été consommés, soit un taux de consommation de 65%.

2 – Atteinte des objectifs

Indicateurs	Objectifs	Résultats	%
Propriétaires occupants			
▪ Lutte contre l'habitat indigne	28	34	121 %
▪ Logements très dégradés	6	12	200 %
▪ Autonomie	32	125	390 %
▪ Énergie : gain \geq à 25 %	236	106	45 %
Propriétaires bailleurs			
▪ Lutte contre l'habitat indigne	24	3	12 %
▪ Logements très dégradés	14	21	150 %
▪ Travaux d'amélioration	27	11	41 %
Total	367	312	

Programme « Habiter Mieux »	236	139	59,00%
-----------------------------	-----	-----	--------

Les objectifs prioritaires relatifs aux propriétaires occupants sont largement atteints. Ils sont, excepté pour les PO énergie, tous dépassés. Au final, le taux global de réalisation pour les propriétaires occupants est de 92 %.

Les résultats relatifs aux propriétaires bailleurs :

- sont largement atteints pour l'habitat très dégradé (150 %),
- ne sont pas atteints pour l'habitat indigne et l'habitat dégradé,
- le taux global d'atteinte des objectifs est de 54 %.

L'année écoulée s'est bien déroulée pour l'activité « propriétaires occupants ». Les objectifs impartis ont été explosés avec un record pour l'autonomie (390 %). En revanche, l'activité « propriétaires bailleurs » connaît des difficultés pour :

- l'amélioration des logements dégradés (certains logements ne présentent pas une dégradation suffisante pour élarger aux subventions ; ils nécessitent seulement une intervention partielle),
- le traitement de l'habitat indigne (peu de logements indignes occupés ont été repérés).

B) Cohérence avec les enjeux poursuivis

1 – Les objectifs prioritaires

Le tableau précité met clairement en avant le décalage entre les enjeux affichés dans le PA de l'année 2012 pour ce qui concerne les propriétaires bailleurs et les résultats constatés sur les objectifs prioritaires.

Les axes de progrès suivants devront être recherchés :

- améliorer le repérage et le traitement des logements indignes,
- poursuivre l'amélioration des logements dégradés.

A noter que les objectifs du programme « Habiter Mieux » découlent de l'objectif national d'amélioration énergétique de 300 000 logements sur la période 2010-2017. En conséquence, ils sont très ambitieux et difficilement atteignables au niveau local.

2 – Les interventions hors priorités

En 2012, 226 logements de propriétaires occupants ne répondant pas aux objectifs prioritaires portés par l' ANAH ont été financés pour un montant de 474 730 € ; 94 d'entre eux se trouvent en secteur programmé.

De nombreuses menuiseries ont été financées pour des propriétaires occupants âgés, aux

revenus très modestes, ayant du mal à mener à bien un projet plus ambitieux.

C) Niveaux de subventions octroyés pour ces objectifs

Les résultats de l'année 2012 arrêtés à la date du 21/12/2012 sont les suivants :

Subventions de droit commun allouées aux travaux		Objectifs	Résultats	Montant des Subventions	Taux moyen de subvention
Propriétaires occupants	Lutte contre l'habitat indigne	28	34	745 278 €	40 %
	Logements très dégradés	6	12	272 821 €	40 %
	Autonomie	32	125	387 684 €	41 %
	Énergie : gain \geq à 25 %	236	106	378 034 €	59 %
	Copropriété	-	6	6 129 €	
Propriétaires bailleurs	Lutte contre l'habitat indigne	24	3	55 747 €	34 %
	Logements très dégradés	14	21	375 644 €	33 %
	Travaux d'amélioration	27	11	83 972 €	23 %
Total		131	337	2 305 309,00 €	

Subventions de droit commun allouées à l'ingénierie des programmes	152 007,00 €
--------------------------------------------------------------------	--------------

Subventions allouées au titre du programme « Habiter Mieux » (fonds d'aide à la rénovation thermique)	Résultats	Subventions
Propriétaires occupants		
▪ Aides de solidarité écologique (ASE)	139	262 218 €
▪ Ingénierie	54	23 652 €
▪ Ingénierie des contrats locaux		18 054 €
Total	193	303 924,00 €

Pour les propriétaires occupants, on peut noter que la subvention ANAH a un effet de levier important (subvention moyenne atteignant 40 %).

Pour les propriétaires bailleurs, le taux de subvention moyen de 34 % (habitat indigne et très dégradé) paraît correct compte tenu de l'avantage fiscal lié au conventionnement et du loyer de marché quasi identique au loyer réglementaire. Le nombre peu élevé de dossiers traités peut s'expliquer par le fait que la HAUTE-LOIRE est en zone détendue au niveau du logement. Par ailleurs, les opérations de travaux lourds répondant aux priorités de l' ANAH nécessitent des investissements importants. Le contexte de crise constitue un frein.

D) 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'énergie.

La délégation incite les collectivités à intervenir également en faveur des propriétaires occupants dont les ressources sont très faibles, afin de déclencher des opérations qui ne pourraient l'être sans cette aide et notamment compléter le nouveau dispositif proposé par l' ANAH et l'État en faveur de la lutte contre la précarité énergétique.

Dans le cadre des OPAH, les collectivités apportent des compléments de subvention tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs, sur les thématiques des travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés et de l'autonomie.

Les partenariats existant 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 sont formalisés dans les conventions signées avec les collectivités suivantes :

- Communauté de Communes des Sucs (du 01/03/2010 au 01/03/2013),
- Communauté de Communes du Pays de Cayres-Pradelles (du 01/04/2011 au 31/03/2014),
- Communauté de Communes Ribeyre-Chaliergue-Margeride (du 01/04/2011 au 31/03/2014),
- Communauté de Communes d' Auzon (du 01/04/2011 au 31/03/2014).

L'année 2012 a été marquée par la signature de la convention d' OPAH-RU du centre ville du PUY-en-VELAY le 03/09/2012. Par le biais de cette convention, la Ville du PUY-en-VELAY s'engage dans une politique volontariste en matière d'habitat. Des mesures coercitives sont mises en place pour le traitement de l'habitat indigne (RHI, ORI, THIRORI). Les principaux objectifs de l' OPAH-RU sont :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- la remise sur le marché de logements vacants,
- le traitement des copropriétés présentant des difficultés,
- le traitement de l'accessibilité dans les immeubles collectifs,
- la lutte contre la précarité énergétique.

En 2012, 3 protocoles territoriaux d'aide à la rénovation thermique ont été signés avec les collectivités souhaitant contribuer à la mise en oeuvre du programme « Habiter Mieux ». Les collectivités participent au repérage ainsi qu'au financement des actions de repérage, d'ingénierie spécialisée ou des travaux d'économie d'énergie.

Collectivité	Durée protocole	Aide ingénierie	Aide aux travaux
Brivadois	01/03/12 au 31/12/13	438 € versés au PO	1 600,00 €
Langeadois	01/04/12 au 31/12/13	438 € versés au PO	500,00 €
Marches du Velay	01/09/12 au 31/12/13	438 € versés au PO	500,00 €

D'autres protocoles sont en cours de finalisation avec des communautés de communes.

Le 29/10/2012, un protocole pour l'implication des énergéticiens partenaires du programme « Habiter Mieux » a été signé avec le Conseil Général de la HAUTE-LOIRE et EDF, obligé référent pour le département.

E) Conclusions et orientations proposées

On peut noter une augmentation du traitement des logements indignes chez les propriétaires occupants.

Le partenariat mis en place avec les différents organismes (Conseil Général, CARSAT, MSA) concernant la validation du GIR a permis de financer un nombre très important de dossiers concernant des travaux liés à la perte d'autonomie.

Au niveau du programme «Habiter Mieux », une progression de 40 % de logements financés a eu lieu en 2012 : 139 en 2012 – 100 en 2011, soit un taux de réalisation de 59 % (139/236) contre 29 % en 2011 (100/337).

On peut remarquer également la concrétisation de nombreuses conventions, notamment celle avec EDF et le Conseil Général permettant le versement de 25 % de la valorisation de CEE au Conseil Général. Peu de conventions de ce type sont signées au niveau national.

II – Politique des contrôles

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. 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.

Contrôle externe

En 2012, 88 logements ont fait l'objet d'une visite de contrôle :

- 27 logements PB avant le paiement du solde de la subvention,
- 12 logements PB avant engagement de la demande de subvention,
- 3 logements PO avant le paiement d'un acompte,
- 15 logements PO avant le paiement du solde de la subvention,
- 19 logements PO avant engagement du dossier.

Pour 2013, la prévision de contrôle est de :

Propriétaires occupants	35 logements
Propriétaires bailleurs	20 logements dans le cadre de travaux 5 logements dans le cadre du conventionnement sans travaux

Les contrôles sur place sont réalisés :

- soit préalablement au paiement de la subvention,
- soit avant engagement du dossier, chaque fois que l'instruction le nécessite.

Contrôle interne

Le contrôle hiérarchique a été effectué par le chef de service (1 dossier par instructrice).

Le contrôle de premier niveau, effectué sous la responsabilité de l'adjoint au chef de service, porte sur 30 dossiers. La synthèse des contrôles de premier niveau a conduit à la mise en place de 5 actions afin d'améliorer l'instruction des demandes d'aides.

Pour 2013 :

- le contrôle hiérarchique portera sur un dossier par instructrice et par opérateur,
- le contrôle de premier niveau portera sur **55 dossiers au niveau de l'engagement et 49 dossiers au niveau du paiement.**

III - Communication

Toutes les plaquettes, prospectus, affiches, documentations transmises par l'Agence sont diffusés aux différents partenaires. Le guide « Les travaux de rénovation thermique les plus efficaces » est distribué aux particuliers, aux collectivités, aux artisans par l'intermédiaire de la CAPEB et de la FFB.

Chaque début d'année, les opérateurs sont réunis afin de les informer sur les nouvelles orientations de l' ANAH pour l'année en cours.

Les interventions de l' ANAH sont également présentées lors du lancement des études pré-opérationnelles ou des bilans annuels des OPAH.

En 2012, des réunions d'information ont été organisées, à destination de différents publics. Des diaporamas ont été élaborés par la délégation locale et présentés aux collectivités. Ils font ressortir trois domaines importants :

- le nombre de logements potentiellement indignes (environ 6 000),
- le nombre de propriétaires occupants éligibles aux aides de l' ANAH (environ 15 000),
- le nombre de ménages propriétaires de maisons individuelles construites avant 1975 et potentiellement énergivores (11 872).

Des réunions d'information sur les aides de l'agence ont été organisées avec la CAPEB et la FFB.

En sus des actions généralistes et récurrentes ci-dessus, il est prévu en 2013 :

- la poursuite de la communication avec les EPCI, soit au titre du programme « Habiter Mieux » (préparation de la nouvelle convention 2014-2017, soit au titre des OPAH vivantes ou futures,
- la communication dans le cadre de la mise en place du futur PIG « Habitat indigne et énergivore » notamment avec les acteurs de repérage,
- la communication dans le cadre du PNRQAD du PUY-en-VELAY (OPAH-RU, RHI, THIRORI, ORI).

IV - Priorités d'intervention et critères de sélectivité

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'avenant 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 dans le département 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 et 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) Identification des enjeux territoriaux

Les enjeux territoriaux du département de la HAUTE-LOIRE sont les suivants :

- un parc ancien voire très ancien (18 500 des logements occupés par les propriétaires occupants datent d'avant 1915),
- une population de propriétaires occupants âgés (60 % de plus de 60 ans),
- une vacance importante, notamment dans les centres-bourgs.

B) Prise en compte des priorités

L'évolution des règles d'intervention de l'Agence en début d'année 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 2013 à poursuivre le recentrage des moyens d'intervention sur les priorités assignées à l' ANAH :

- Traitement de l'habitat indigne et dégradé, en cohérence avec les politiques locales menées dans les PDALPD, PLH. L'action de l' ANAH porte sur des aides aux travaux de résorption du parc indigne, dégradé et indécents 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.

- Lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme « Habiter Mieux », pour lequel l'État a assigné à l' ANAH un objectif de 300 000 ménages à aider d'ici 2017. Ce programme financé dans le cadre des investissements d'avenir, pourra être élargi en 2013 afin de mettre en œuvre une politique plus ambitieuse en matière de lutte contre la précarité énergétique.
- Accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement, qui sera significativement renforcé en 2013.

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

Les objectifs 2013 consistent en la réhabilitation ou l'amélioration de :

Pour les propriétaires occupants	30 logements indignes	
	9 logements très dégradés	
	130 logements en adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie	
	205 logements au titre du programme « Habiter Mieux »	
	Dont 198 dans les priorités précarité énergétique	Dont 7 dans les priorités habitat indigne, très dégradé
Pour les propriétaires bailleurs	19 logements indignes	
	14 logements très dégradés	
	26 logements dégradés	

C) Conditions d'attribution des aides

- Conditions communes aux propriétaires occupants et aux propriétaires 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.

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, seuls les travaux de finitions pourront ne pas être inclus dans le dossier et réalisés par le demandeur.

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'action sont énoncées ci-après.

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

Les projets doivent respecter les règles minimales d'habitabilité,

- **Conditions spécifiques propriétaires occupants**

Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne

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 certifie l'existence d'une situation d'insalubrité établie sur la base d'une grille d'évaluation de l'insalubrité :
 - ✓ cotation $\geq 0,4$

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 certifie 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 $\geq 0,55$

Conditions particulières instaurées pour les travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé

L'extension d'une habitation dans la partie attenante est acceptée dans la limite du doublement de la surface habitable existante. L'habitation existante + l'extension ne doivent pas excéder 120 m². Les surfaces au-delà ne sont pas financées.

Travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat

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

- ✓ cotation comprise entre 0,30 et 0,40

Il n'est pas instauré de conditions particulières.

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 document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels.

Conditions particulières instaurées

Dans le cadre de la réfection d'une salle de bains, un forfait de 10 000 € HT de travaux subventionnables est retenu.

Pour la fourniture et la pose de « WC japonais » un forfait de 1 200 € HT est retenu,

Travaux impactant la performance énergétique du logement

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

Seuls les travaux éligibles au programme « Habiter Mieux » seront financés.

Conditions particulière instaurées

1) *Aménagement unité de vie en 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 1er étage sera imposée.

2) *Isolation d'un logement distribué sur plusieurs étages, hors « autonomie »*

L'isolation du plafond du dernier niveau est acceptée en remplacement de l'isolation de la toiture.

Autres situations

Travaux d'assainissement non collectif

Pourront être financés les travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif lorsque ces travaux donnent lieu à un financement de l'agence de l'eau ou de la collectivité locale versée directement au propriétaire occupant, et dans la limite de la subvention octroyée par cette dernière.

Il n'est pas instauré de conditions particulières.

Travaux visant à traiter une situation de « dégradation moyenne »

Les travaux permettant de résoudre une situation de « dégradation moyenne » pourront être subventionnés. L'état de dégradation devra être constatée sur la base du rapport comprenant la grille de dégradation de l'habitat (indicateur de dégradation compris entre 0,35 et 0,55).

Travaux en parties communes de copropriétés

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

Changements d'usage

La création d'un logement dans un local non affecté à l'habitation initialement n'est pas subventionnée.

RAPPEL : Tous les projets, à l'exception de ceux liés à l'autonomie de la personne, doivent faire l'objet d'une évaluation énergétique permettant de mesurer le gain énergétique après travaux.

- **Conditions spécifiques aux propriétaires bailleurs**

Tous les projets subventionnés feront l'objet d'un conventionnement du logement, à l'exception des projets de travaux liés à l'autonomie de la personne pour lesquels le conventionnement ne s'impose pas.

Conditions particulières instaurées pour tout projet locatif

1) Localisation géographique

Le projet locatif doit être situé :

- soit dans un bourg desservi par les services et les commerces,
- soit dans un village important situé à proximité immédiate d'un bourg desservi par les services et les commerces,
- soit dans un village situé à proximité d'une route importante.

2) Etiquettes énergie requises après travaux, à l'exception des projets spécifiques d'amélioration des performances énergétiques

- pour le chauffage électrique : étiquette énergie « E » requise (consommation \leq à 330 KWHep/m²/an)
- pour les autres énergies : étiquette énergie « C » requise (consommation \leq à 150 KWHep/m²/an) avec possibilité de dérogation à cet objectif en fonction de la taille du logement et au vu d'une diminution significative des charges, sans toutefois aller au-delà

de la classe « D » (consommation \leq à 230 KWHe/m²/an).

4) Hauteur sous plafond des pièces mansardées

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 2 conditions sont cumulatives.

Travaux lourds pour réhabiliter un logement occupé

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.

Conditions particulières instaurées

1) Localisation géographique

Exceptionnellement, un logement indigne occupé, situé hors bourg (hameau, maison isolée) peut être subventionné car les travaux permettront de sortir de la situation d'indignité.

2) Maîtrise d'oeuvre

Une maîtrise d'oeuvre complète est imposée dès lors que les travaux portent sur le gros oeuvre de l'immeuble (murs, planchers, escaliers) même si le montant des travaux subventionnables est inférieur à 100 000 € HT.

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

Condition particulière instaurée

Une maîtrise d'oeuvre complète est imposée dès lors que les travaux portent sur le gros oeuvre de l'immeuble (murs, planchers, escaliers) même si le montant des travaux subventionnables est inférieur à 100 000 € HT.

Travaux de lutte contre la précarité énergétique

Les logements vacants ou occupés, faisant l'objet d'une évaluation de la dégradation aboutissant à un indice de dégradation \leq à 0,35 et nécessitant des travaux d'amélioration de la performance énergétique peuvent bénéficier d'une subvention. Le gain énergétique réalisé après travaux doit être au minimum de **35 %**.

Conditions particulières instaurées

- chauffage électrique : étiquette énergie « E » requise après travaux (consommation \leq à 330 KWHep/m²/an),
- autres énergies : étiquette énergie « D » requise après travaux (consommation \leq à 230KWH/ep/m²/an).

Travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat

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 :

- ✓ cotation comprise entre 0,30 et 0,40.

Il n'est pas instauré de conditions particulières.

Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé

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

- ✓ cotation comprise entre 0,35 et 0,55.

Il n'est pas instauré de conditions particulières.

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

Il n'est pas instauré de conditions particulières.

Travaux réalisés à la suite d'une procédure « règlement sanitaire départemental » ou d'un contrôle de décence

Il s'agit de travaux permettant de résoudre une situation de non-conformité au règlement sanitaire départemental ou une situation de non-décence mise en évidence par un contrôle de la CAF ou de la MSA dans un logement **occupé**.

Il n'est pas instauré de conditions particulières.

Changements d'usage

Conditions particulières instaurées

Les transformations d'usage sont obligatoirement soumises à l'avis de la CLAH.

Elles ne seront financées que si l'immeuble est situé dans un bourg desservi par les commerces et les services, Toute création de logement dans un local non affecté à l'habitation initialement, situé dans un hameau isolé, n'est pas subventionnable.

Lors de la création d'un logement adapté aux personnes à mobilité réduite en rez-de-chaussée d'un immeuble situé dans un bourg comportant services et commerces, 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. L'avis dérogatoire de la CLAH sera sollicité.

RAPPEL : Tous les projets, à l'exception de ceux liés à l'autonomie de la personne et ceux réalisés suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence, doivent faire l'objet d'une évaluation énergétique permettant de mesurer le gain énergétique après travaux.

- **Travaux non prioritaires propriétaires occupants et propriétaires bailleurs**
 - les panneaux photovoltaïques,
 - les pompes à chaleur air/air,
 - les engagements complémentaires, sauf en cas d'erreur de la délégation.

D) Dispositions prises pour la gestion des stocks

Stock global

Les dossiers incomplets en instance au 01/01/2013 tant propriétaires bailleurs (PB) que propriétaires occupants (PO) seront engagés sur la base des critères de priorité du programme d'actions précédent.

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

Il n'est pas fixé de modalités financières d'interventions spécifiques (modulation des taux ou des plafonds de travaux).

VI : Loyers conventionnés : conditions de loyers applicables

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 fonctionnement des marchés du logement, le département est segmenté en 4 zones, à savoir :

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 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) Conventionnement avec travaux

Dans le cadre de travaux subventionnés par l' ANAH, le propriétaire doit obligatoirement 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.

En contrepartie de ses engagements, le propriétaire bénéficie d'une déduction fiscale sur ses revenus locatifs de 60% pour un loyer social.

Le locataire peut bénéficier de l' APL que le propriétaire peut percevoir directement.

La commission locale d'amélioration de la HAUTE-LOIRE, réunie le 14/03/2013 en sa forme ordinaire a décidé de ré-actualiser les données de la délibération du 15/03/2013 relative aux loyers plafonds applicables dans les logements conventionnés selon les zones définies (loyers réglementaires et loyers déplafonnés).

Loyers de marché (en €/m²)

Les valeurs de marché figurant dans le tableau ci-après sont issues d'un rapport sur les loyers du parc privé réalisé par la DREAL Auvergne en janvier 2012.

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
studio/T1 ou surface habitable fiscale (SHF) ≤ à 35 m ²	8,90 €	8,60 €	8,80 €	8,60 €
T2 ou SHF comprise entre 36 m ² et 54 m ²	7,50 €	6,80 €	7,20 €	6,40 €
T3 ou SHF comprise entre 55 m ² et 74 m ²	6,10 €	5,90 €	5,70 €	5,70 €
T4 ou SHF comprise entre 75 m ² et 94 m ²	5,50 €	5,70 €	5,40 €	5,10 €
T5 et plus ou SHF ≥ à 95 m ²	5,10 €	5,50 €	4,80 €	4,40 €

Loyers plafonds

Sur cette base les loyers plafonds **dérogatoires** suivants sont applicables à compter de la publication du programme d'actions 2013 au recueil des actes administratifs, jusqu'à l'établissement du programme d'actions 2014 ou de la parution d'un texte mettant fin à cette mesure.

Les loyers sociaux **règlementaires** sont fixés dans les conditions ordinaires par la circulaire loyers du 24/01/2013 du Ministère de l'égalité des territoires et du logement (DGALN/DHUP). Ils sont applicables jusqu'à la parution de la nouvelle circulaire pour 2014.

La HAUTE-LOIRE a 2 communes situées en zone B : ST FERREOL d'AUROURE et PONT SALOMON. Les loyers plafonds de ces 2 communes sont traités à part.

Loyer intermédiaire : pas de financement de travaux en loyer intermédiaire.

Loyer social dérogatoire en zone C

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
studio/T1 ou surface habitable fiscale (SHF) ≤ à 35 m ²	6,26 €	6,26 €	6,26 €	6,26 €
T2 ou SHF comprise entre 36 m ² et 54 m ²	6,26 €	5,31 €	5,31 €	5,31 €
T3 ou SHF comprise entre 55 m ² et 74 m ²	5,31 €	5,31 €	5,31 €	5,31 €
T4 ou SHF comprise entre 75 m ² et 94 m ²	5,31 €	5,31 €	5,31 €	5,31 €
T5 et plus ou SHF ≥ à 95 m ²	5,31 €	5,31 €	5,31 €	5,31 €

Loyer très social dérogatoire en zone C

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
studio/T1 ou surface habitable fiscale (SHF) ≤ à 35 m ²	5,68 €	5,68 €	5,68 €	5,68€
T2 ou SHF comprise entre 36 m ² et 54 m ²	5,63 €	5,12 €	5,12€	5,12 €
T3 ou SHF comprise entre 55 m ² et 74 m ²	5,12 €	5,12 €	5,12 €	5,12 €
T4 ou SHF comprise entre 75 m ² et 94 m ²	5,12 €	5,12€	5,12 €	5,12 €
T5 et plus ou SHF ≥ à 95 m ²	5,12 €	5,12 €	5,12 €	5,12 €

Loyer social et loyer très social dérogatoire en zone B : ST FERREOL d'AUROURE et PONT SALOMON

	Loyer conventionné social	Loyer conventionné très social
Studio/T1 ou surface \leq à 35 m ²	6,45 €	6,45 €
T2 ou surface comprise entre 36 m ² et 54 m ²	5,92 €	5,75 €
T3 ou surface comprise entre 55 m ² et 74 m ²	5,92 €	5,75 €
T4 ou surface comprise entre 75 m ² et 94 m ²	5,92 €	5,75 €
T5 et plus ou surface \geq à 95 m ²	5,92 €	5,75 €

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**.

En contrepartie de ses engagements, le propriétaire bénéficie d'une déduction fiscale sur ses revenus locatifs de 60% pour un loyer social.

Le locataire peut bénéficier de l' APL que le propriétaire peut percevoir directement.

Les conditions particulières ci-après sont instaurées

Pièces à fournir avec la demande :

- un plan côté du logement avec une coupe,
- 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.

Localisation :

Pour le conventionnement social

Sur l'ensemble du département, dans les bourgs desservis par les services et les commerces ou dans les villages importants situés à proximité immédiate des bourgs desservis par les services et les commerces ou de routes importantes.

Pour le conventionnement très social

Sur l'ensemble du département, uniquement dans les bourgs desservis par les services et les commerces.

Pour le loyer intermédiaire

Uniquement dans les zones 1 et 3 (voir les zones page 18), pour les petits logements ayant une surface habitable fiscale inférieure à 35 m²

Loyer intermédiaire en zone C

Le loyer intermédiaire n'est possible que lorsqu'un différentiel de 40 % est constaté entre la valeur du loyer de marché et celle du loyer conventionné.

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
studio/T1 ou surface habitable fiscale (SHF) ≤ à 35 m ²	8,01 €	Sans objet	7,92 €	Sans objet
T2 ou SHF comprise entre 36 m ² et 54 m ²	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
T3 ou SHF comprise entre 55 m ² et 74 m ²	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
T4 ou SHF comprise entre 75 m ² et 94 m ²	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
T5 et plus ou SHF ≥ à 95 m ²	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet

Loyer social dérogatoire en zone C

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
studio/T1 ou surface habitable fiscale (SHF) ≤ à 35 m ²	6,26 €	6,26 €	6,26 €	6,26 €
T2 ou SHF comprise entre 36 m ² et 54 m ²	6,26 €	5,31 €	5,31 €	5,31 €
T3 ou SHF comprise entre 55 m ² et 74 m ²	5,31 €	5,31 €	5,31 €	5,31 €
T4 ou SHF comprise entre 75 m ² et 94 m ²	5,31 €	5,31 €	5,31 €	5,31 €
T5 et plus ou SHF ≥ à 95 m ²	5,31 €	5,31 €	5,31 €	5,31 €

Loyer très social en zone C

Respect de la valeur réglementaire : aucune adaptation possible.

Loyers dé plafonnés en zone B : ST FERREOL d'AUROURE et PONT SALOMON

	Loyer intermédiaire	Loyer très social	Loyer conventionné social
Studio/T1 ou surface \leq à 35 m ²	Sans objet	Sans objet	7,31 €
T2 ou surface comprise entre 36 m ² et 54 m ²	Sans objet	Sans objet	5,92 €
T3 ou surface comprise entre 55 m ² et 74 m ²	Sans objet	Sans objet	5,92 €
T4 ou surface comprise entre 75 m ² et 94 m ²	Sans objet	Sans objet	5,92 €
T5 et plus ou surface \geq à 95 m ²	Sans objet	Sans objet	5,92 €

D) Loyers libres

Absence de loyers libres en zones B et C

E) 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.

VII - Recensement

A) Etat pluriannuel des programmes signés

Les programmes vivants au 01/01/ 2013 sont :

- l' OPAH des Sucs (du 01/03/2010 au 01/03/2013),
- l' OPAH du Pays de Cayres-Pradelles (du 01/04/2011 au 31/03/2014),
- l' OPAH du Pays de Ribeyre-Charliergue-Margeride (du 01/04/2011 au 31/03/2014),
- l' OPAH d'Auzon Communauté (du 01/04/2011 au 31/03/2014),
- l' OPAH-RU du centre ville du PUY-en-VELAY (du 03/09/2012 au 03/09/2017).

B) Programmes susceptibles de démarrer en 2013

Compte tenu des négociations engagées, et de la maturité des projets, les opérations suivantes devraient démarrer en 2013 :

- le diagnostic habitat de la communauté de communes du Brivadois,
- le diagnostic habitat de la communauté de communes du Haut Lignon,
- le PIG « précarité énergétique »,
- l'étude pré-opérationnelle de la communauté d'agglomération du Puy-en-Velay.

C) Projection des engagements pris et à venir

Projection pluriannuelle des engagements financiers pris par l'Anah (droit commun hors fonds d'aide à la rénovation thermique – aides aux travaux + ingénierie)

PROGRAMMES	Année 2013	Année 2014	Année 2015	Anné 2016
OPAH des Sucs	93 580 €	OPAH terminée		-
OPAH Cayres-Pradelles	451 022,00 €	117 847,00 €	OPAH terminée	-
OPAH Ribeyre	332 758 €	114 039 €	OPAH terminée	-
OPAH Auzon	379 172 €	95 619 €	OPAH terminée	-
OPAH-RU du Puy	345 802 €	418 460 €	502 139 €	494 712 €
TOTAL	1 602 334 €	745 965 €	508 139 €	494 712 €

Projection pluriannuelle des opérations envisagées

PROGRAMMES	Année 2013	Année 2014	Année 2015
Etude pré-opération. CA du Puy-en-Velay	40 000 €		
Animation OPAH CA du Puy-en-Velay	12 500 €	25 000 €	25 000 €
Diagnostic CC du Brivadois	25 000 €		
Etude pré-opération. CC du Brivadois		15 000 €	
Animation OPAH CC du Brivadois			10 000 €
Diagnostic CC du Haut Lignon	25 000 €		
Etude pré-opération. CC du Haut Lignon		15 000 €	
PIG Habitat indigne et précarité énergétique	25 000 €	100 000 €	100 000 €
TOTAL estimé	127 500 €	155 000 €	135 000 €

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

VIII - Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre

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 bilan annuel du programme d'actions est pris en compte dans le rapport annuel d'activité, présenté à la CLAH en début d'année, puis transmis au délégué de l'Agence dans la région.

Le nouveau régime d'aides 2013 est applicable à partir du 01/06/2013.

Les dispositions particulières locales et les nouveaux loyers dé plafonnés sont applicables à partir de la publication du programme d'actions 2013 au recueil des actes administratifs.