

TERRITOIRE :
Département de la Loire

PROGRAMME D'ACTION TERRITORIAL 2018

Délégation locale

Sommaire

Préambule

Contexte local

I : Analyse des bilans de l'année 2017

- 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 2017

III : Enjeux, orientations et actions pour l'année 2018

- A : Identification des enjeux territoriaux
- B : Orientation et actions

IV : Priorités d'intervention et critères de sélectivité pour l'année 2018

- 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
 - C1 - Opérations signées
 - C2 - Programmes et études susceptibles de démarrer en 2018
- D : Action dans le diffus
- E : 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 au syndicat
- 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 2018

VI : Loyers conventionnés : conditions de loyers applicables pour l'année 2018

- A : Généralités
- B : Conventionnement dispositif fiscal « Borloo dans l'ancien »
 - B1-Conventionnement avec travaux
 - B2- Conventionnement sans travaux
- C : Conventionnement dispositif fiscal « Louer abordable »
 - C1-Conventionnement avec travaux
 - C2- Conventionnement sans travaux

VII : Communication pour l'année 2018

VIII : Politique des contrôles pour l'année 2018

IX : Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre au cours de l'année 2018

X : Formations animation prévues pour 2018

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 CLAH du territoire concerné.

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, le cas échéant des conventions de délégation des aides à la pierre et de la connaissance du marché local.

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

Contexte départemental de l'habitat privé

Des problématiques communes à l'ensemble du département : les dynamiques démographiques et sociales

Une démographie en légère progression

Le département de la Loire compte un peu plus de 745 000 habitants. Sa population augmente, timidement, de +0,2 % en moyenne par an, soit un gain de près de 17 000 habitants sur la période 1999-2009. Cette situation contraste avec la période précédente durant laquelle la Loire a connu un déclin démographique. En comparaison à la région Rhône-Alpes, la situation ligérienne reste singulière. La région poursuit sa croissance de population déjà observée lors des précédentes décennies. Sur la période récente 1999-2009, elle est de +0,9 % en moyenne par an.

Une population vieillissante

Les projections démographiques prévoient un vieillissement important de la population. Les 65 ans et plus augmenteraient davantage que la population totale sur la période 2006-2031 (+55 000 âgés de plus de 65 ans contre + 40 000 habitants). L'une des explications du retour à l'augmentation de la population est l'allongement de la durée de vie (solde naturel positif). Ce phénomène de vieillissement de la population n'est pas propre au département et va s'intensifier dans les décennies à venir. Mais aujourd'hui, le vieillissement de la population ligérienne est déjà soutenu. En 2008, la part des plus de 75 ans dans la population totale est de 10 % contre 8 % en Rhône-Alpes. Il ouvre déjà des questionnements quant au développement des équipements et services adaptés aux besoins de cette population âgée ainsi que sur l'offre nouvelle en logements et hébergements dédiés. Mais l'enjeu quantitatif n'est pas le seul. Les situations de vie des personnes âgées sont très diverses et les besoins évoluent rapidement avec l'avancement dans l'âge. Les personnes âgées sont propriétaires occupantes, mais également locataires dans le parc privé ou public. Les

réponses pour bien vieillir dans son logement et dans sa commune doivent donc être aussi diversifiées que les situations particulières rencontrées. Cet enjeu d'adaptation est d'autant plus important que le parc privé ancien est souvent peu accessible et difficilement adaptable compte tenu des contraintes du bâti ancien (cages d'escaliers étroites, pas d'ascenseur, petits immeubles de quelques niveaux...).

Des ménages aux faibles revenus

Le revenu médian par unité de consommation dans la Loire est de 18 513 € contre 19 955 € en France en 2013. Le revenu médian ligérien reste bas malgré une hausse de +24 % enregistrée entre 2005 et 2013.

Les ménages les plus défavorisés doivent faire face à des contraintes financières, mais également à des difficultés sociales, de santé... La Loire enregistre près de 19 % de bénéficiaires de minimas sociaux, contre 16 % en Rhône-Alpes en 2010. Et près de 59 000 ménages sont sous le seuil de pauvreté en 2013, soit environ 18 % des ménages ligériens.

Concernant les propriétaires occupants, ils perçoivent un revenu plus élevé (supérieur au revenu médian de la Loire). Cependant plus de la moitié des propriétaires occupants ont des revenus modestes qui leur permettraient de prétendre à un logement HLM. Parmi ceux-ci, plus de 15 000 foyers (soit 8 % des propriétaires occupants) sont sous le seuil de pauvreté¹ et rencontrent de fortes difficultés à gérer leur budget logement (remboursement de prêt, charges). Cette situation est particulièrement prégnante dans le nord et le centre du département, où de jeunes ménages à bas revenus accèdent à la propriété du fait des faibles coûts du foncier sans toutefois mesurer les enjeux de travaux d'entretien ou de réhabilitation nécessaires. Cette tendance est également observée dans les zones plus urbaines, dans les quartiers anciens fragiles ou les copropriétés de grands ensembles.

Concernant les locataires, ceux-ci ont très majoritairement un profil social puisque près de 82 % d'entre eux respectent les plafonds de ressources HLM et 33 % sont sous le seuil de pauvreté².

Un marché locatif privé en déprise

Dans le département, le marché locatif privé est relativement peu attractif. Le niveau de loyer de marché est de 7,7 €/m², le plus bas de Rhône-Alpes. Concernant le territoire de Roannais agglomération, le loyer de marché est de 6,3 €/m² (-0,4 % entre 2009 et 2010). Il est de 8,3 €/m² (+2 % entre 2009 et 2010) pour la communauté urbaine de Saint-Étienne Métropole. Les récentes données (2015) de l'Observatoire des loyers Sud Loire³ confirment ces tendances avec un loyer de marché de 6,8 €/m² (contre 7,1 €/m² en 2014) proche du loyer médian évalué à 6,9 €/m². Cette valeur présente un écart de seulement 11 % avec le loyer conventionné social applicable jusqu'en 2016 en zone B2. En 2017, le conventionnement Anah est lié au dispositif « Louer abordable » qui prévoit un loyer social plafond en zone B2 de 7,49 €/m² et de 6,95 €/m² en zone C.

Ces valeurs sont très largement supérieures aux loyers de marché ligérien.

Dans ce contexte, le parc privé joue un rôle de parc locatif social de fait. Le profil type du locataire du parc privé perçoit un revenu très bas (inférieur au revenu médian de la Loire). Il a entre 25 et 59 ans.

1 Source : Filocom 2013, MEDDE d'après DGFIP

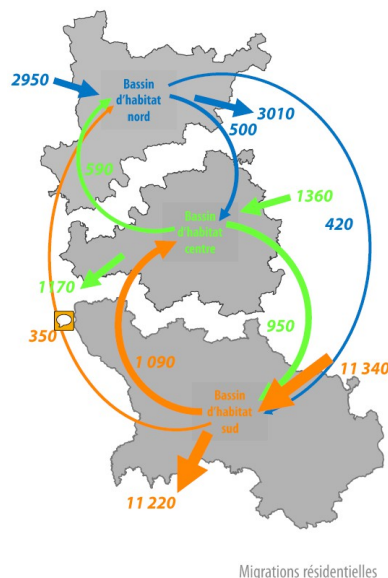
2 Source Filocom 2013, MEDDE d'après DGFIP

3 Source Epures – Observatoire de l'Habitat – La note 2016

Des dynamiques et des phénomènes qui impactent différemment les territoires : les migrations résidentielles

Une attractivité résidentielle du périurbain

Les migrations résidentielles internes au département affectent de façons diverses ses différents secteurs, que l'on se trouve au nord, au centre ou au sud du département. Alors que le secteur nord enregistre des migrations résidentielles très déficitaires, le centre du département est excédentaire. Ce territoire est attractif et bénéficie du desserrement du sud du département. En effet, le secteur sud est déficitaire et alimente la croissance des territoires voisins : proche Haute-Loire, Grand Lyon, Centre Loire et Pays de Saint-Bonnet-le-Château.



Source Epures – Comité de pilotage de l'Observatoire départemental de l'habitat du 02/02/2017

L'attractivité résidentielle se situe donc dans le périurbain. Le corollaire est une forte consommation du foncier à vocation résidentielle et une accentuation de la vacance dans les villes et les bourgs.

Une désaffectation résidentielle des cœurs de ville

Par ailleurs, les territoires urbains se vident pour alimenter la croissance démographique périurbaine. Ainsi, la ville centre de Roanne diffuse vers l'agglomération proche. Roanne a perdu 900 habitants entre 2001 et 2006 au profit des 5 autres communes du Grand Roanne. La ville de Saint-Étienne continue à être un lieu d'éviction au profit des territoires périurbains (-1 800 habitants avec le Pays de Saint-Galmier et Loire-Forez, -1 000 avec la vallée de l'Ondaine) et des territoires ruraux (-1 700 avec les coteaux du Gier, -1 350 avec la Jeune Loire). Le cœur des villes connaît une désaffectation résidentielle. Elle se traduit par une vacance élevée des logements qui est en forte augmentation. Saint-Étienne a connu une hausse de près de 15 % des logements privés vacants entre 1999 et 2007 pour atteindre plus de 12 000 logements privés vacants (soit 16 % du parc de logements privés). Pour Roanne, les chiffres sont aussi alarmants : 3 086 situations de vacance, hausse de 13 % et poids dans le parc total de 18 %.

Cette vacance élevée peut traduire une inadéquation de l'offre à la demande, liée souvent à une dégradation des logements. L'agglomération stéphanoise compte un grand nombre de logements privés potentiellement indignes dits de "noyau dur", à savoir environ 900 situations à traiter prioritairement. La communauté d'agglomération de Roannais Agglomération rencontre près de 200 situations dans ce cas.

Les collectivités locales s'attachent à résorber ces situations de vacance et d'habitat dégradé, aux côtés des opérateurs en place (EPORA⁴, EPASE⁵, SEDL⁶, bailleurs sociaux...), de l'État et du département. D'autres facteurs peuvent expliquer la fuite des ménages des centres-villes : les caractéristiques du logement, l'environnement résidentiel, les prix immobiliers et du foncier...

Les réponses apportées par les dispositifs opérationnels aux besoins d'amélioration du parc privé

Sur la métropole de Saint-Étienne Métropole

Sur ce territoire, tous les outils opérationnels d'amélioration du parc privé disponibles sont mobilisés depuis le milieu des années 2000. Il convient de distinguer les dispositifs spécifiques conduits sur Saint-Étienne et les dispositifs généraux portés à l'échelle de la métropole. Sur le territoire de la métropole de Saint Étienne Métropole (SEM) :

- un programme d'intérêt général a été signé en fin d'année 2017 couvrant la ville de Saint-Étienne.
- un autre programme d'intérêt général couvre le reste du territoire de la métropole.

Ils répondent tous deux aux enjeux généraux de lutte contre l'habitat indigne diffus, notamment en copropriété et sur les questions de précarité énergétique ou de besoin d'adaptation du parc existant au handicap ou au vieillissement.

À l'échelle des quartiers :

- Deux dispositifs sous maîtrise d'ouvrage de l'EPASE, sont en phase de suivi-animation depuis 2011 sur le quartier de Jacquard et depuis 2012 sur le quartier Chappe-Ferdinand. Ces dispositifs s'appuient sur la dynamique créée par les aménagements publics réalisés par l'EPASE et combinent actions incitatives et obligations de travaux découlant de la mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière (ORI). Ces dispositifs ont été exceptionnellement prorogés jusqu'au 31 décembre 2019.

En appui des financements de droit commun, des dispositifs expérimentaux ou novateurs ont été élaborés dans ces OPAH-RU. Un protocole entre l'EPASE et l'Anah a été validé en décembre 2011, définissant les contours d'un dispositif coordonné d'intervention immobilière et foncière (DC2IF). Ce dispositif consiste à autoriser l'EPASE à percevoir, au même titre qu'un bailleur privé, des subventions de l'Anah pour la réhabilitation d'immeubles insalubres ou très dégradés. Ce mécanisme a permis de financer plusieurs immeubles en substitution de bailleurs privés.

En 2012 et 2013, deux dossiers de THIRORI⁷ ont également été constitués par l'EPASE sur des immeubles des quartiers Jacquard et Chappe-Ferdinand. Le THIRORI permet de financer le déficit d'opérations de travaux préparatoires et de restructurations d'immeubles en vue de leur revente en plateaux auprès d'accédants modestes ou de bailleurs privés. Une nouvelle demande de financement a été déposée en début d'année 2016 par l'EPASE afin de poursuivre le traitement du quartier de Jacquard. Le dispositif expérimental d'accession sociale à la propriété⁸ devrait connaître également

4 EPORA : Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes

5 EPASE : Établissement Public d'Aménagement de Saint Étienne

6 SEDL : Société d'équipement et de développement de la Loire

7 THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière

8 Accordé par le conseil d'administration de l'Anah en décembre 2013

un essor avec la décision de l'EPASE fin 2015 de commercialiser des logements dans le cadre du mécanisme de la vente d'immeubles à rénover. Cette offre de logements intégralement rénovés est destinée aux propriétaires occupants modestes et se situe dans des niveaux de prix intermédiaires entre ceux de l'ancien et du neuf.

- Le quartier de Tarentaise Beaubrun fait partie des 200 quartiers d'intérêt national du nouveau programme de rénovation urbaine (NPRU) de l'Anru. L'étude pré-opérationnelle d'une OPAH-RU en cours d'achèvement a souligné des enjeux forts de dédensification et de traitement de l'habitat ancien notamment en copropriété. Le dispositif devrait entrer en phase de suivi animation en 2018.
- Le quartier stéphanois de Montreynaud conserve son statut de quartier prioritaire au titre de la politique de la ville en étant inscrit comme quartier d'intérêt national au titre du NPRU de l'Anru.

Ce classement permettra de poursuivre la politique de renouvellement urbain engagée notamment sur les copropriétés. L'année 2017 a été ainsi marquée par l'entrée en phase travaux du plan de sauvegarde du Forum à Montreynaud. Le plan d'action sur cette copropriété combine la démolition de 40 logements et une réhabilitation lourde du reste de l'immeuble. L'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru) et l'Anah ont réservé respectivement 2,4 millions d'euros et 2,3 millions d'euros pour permettre l'aboutissement de cette opération dont le coût est estimé à plus de 8 millions d'euros. Dans le quartier stéphanois de la Cotonne-Montferré, un dispositif d'accompagnement s'est achevé en 2017 pour la remise en ordre de la gestion des copropriétés (POPAC), mais il se révèle insuffisant pour intervenir sur la déqualification du bâti. Ce quartier, construit dans le milieu des années 70, compte environ 4000 habitants et 2000 logements répartis également dans le parc public et le parc privé. Les copropriétés, au nombre de 12, représentent 727 logements. D'un point de vue du bâti, les copropriétés qui n'ont pas fait l'objet de travaux contrastent avec le parc social rénové. Trois copropriétés totalisent un peu plus de 450 logements et présentent des signes importants de fragilité. Sur le plan financier, ces copropriétés sont confrontées à une hausse des impayés, avec pour certaines, des niveaux qui dépassent les 25 %. Cette situation conjuguée à un défaut d'investissement et à une médiocrité du bâti limite fortement les possibilités d'investissement pourtant nécessaire pour faire face à terme à des travaux de réhabilitation et d'amélioration thermique. Le NPRU⁹ a qualifié ce quartier « d'intérêt régional » présentant des enjeux importants. Aussi un dispositif d'OPAH-copropriété dégradée a été signé pour la période 2017-2022 en vue du redressement de 4 grandes copropriétés des années 50-70, cumulant plusieurs difficultés : situation financière fragile, difficultés sociales, problématique d'environnement urbain, bâti vieillissant et dégradation techniques du fait de retards d'entretien, d'équipements nombreux et obsolètes et d'une faible performance énergétique.

- Deux études pré-opérationnelles d'OPAH-RU sont conduites depuis 2015 sur les centres-villes de Saint-Chamond et de Rive-de-Gier. Ces deux territoires présentent des besoins importants en terme de requalification d'îlots dégradés avec le traitement de nombreux points durs en mono-proprétés comme en copropriétés. Rive-de-Gier se caractérise également par la prise en compte dans le projet d'un cumul de contraintes (risques inondation, miniers, pollutions, ...). Cette année devrait être voir l'aboutissement du projet urbain et la formalisation des conventions d'opération en lien avec le NPRU, les quartiers concernés étant recensés comme quartiers « d'intérêt régional ».
- Deux études pré-opérationnelles d'OPAH-RU ont été lancées fin 2017 sur la vallée de l'Ondaine. L'une sur le centre ville de la commune de La Ricamarie, l'autre sur le centre ville de la commune de Firminy et le quartier Bas-Mas. Ces deux territoires sont fortement marqués par un parc de logements privés anciens qui rend difficile la mobilisation des investisseurs privés pour effectuer la nécessaire requalification de ces logements afin de redonner de l'attractivité à ces centres-villes.

9 NPRU : nouveau programme de rénovation urbaine

Sur l'agglomération de Roannais Agglomération

Un PIG lutte contre la précarité énergétique, l'insalubrité et l'adaptation du logement à la perte d'autonomie s'est achevé en fin d'année 2017. Un nouveau dispositif en cours d'élaboration devrait être lancé dans le courant de l'année 2018.

Les échanges techniques conduits ces dernières années pour lancer des études pré-opérationnelles de renouvellement urbain dans les quartiers anciens de Roanne ne se sont pas concrétisés pour l'instant.

Sur l'agglomération de Loire-Forez

Un dispositif d'intervention à l'échelle communautaire a été mis en place le 7 juillet 2016. Ce dispositif reprend les axes prioritaires d'intervention de l'Anah mais porte également, conformément aux orientations de son PLH, sur une politique propre en faveur de l'amélioration thermique des logements ou le logement de publics spécifiques. En 2017, la mise en place du nouveau SDCI¹⁰, a étendu le territoire de 45 à 88 communes. Un travail partenarial est engagé afin d'étendre le programme opérationnel à l'ensemble du nouveau territoire de la communauté d'agglomération.

En complément de cette action générale, l'inercommunalité conduit une politique de revitalisation de ses centres-bourgs.

Ainsi, la commune de Saint-Bonnet-le-Château figure parmi les territoires lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) piloté par le CGET¹¹ en lien avec l'Anah. Ce projet se concrétisera par la signature d'une convention de développement du territoire et de revitalisation du bourg entre la commune, la CALF et l'Anah au premier semestre 2018.

De même, la commune de Boën-sur-Lignon également candidate à l'AMI poursuit la mise au point de son projet de revitalisation grâce à un appui en ingénierie financé par le fonds d'aménagement et de développement du territoire (FNADT). A défaut d'une convention spécifique, les projets pourraient être accompagnés dans le cadre du futur PIG.

Sur le reste du territoire ligérien

En fin d'année 2017, un PIG porté par le Conseil départemental sur la totalité du territoire de douze communautés de communes ne disposant pas d'un dispositif opérationnel s'est achevé. Ce dispositif avait vocation à intervenir en complément de dispositifs existants, en vue de parvenir à une couverture intégrale du territoire départemental. Il a été élargi en 2016 par voie d'avenant à la communauté de communes des Monts du Pilat. Les deux anciennes communautés de communes ayant fusionné au sein de la CALF sont toujours couvertes par ce dispositif jusqu'à la fin de l'année 2017 en attendant de rejoindre le dispositif de l'agglomération.

Compte tenu des économies réalisées en termes d'ingénierie et des bons résultats obtenus, les collectivités concernées vont renouveler le dispositif en 2018. La question de l'habitat indigne ne serait pas reprise par ce futur dispositif, les résultats médiocres des précédents dispositifs démontrent la nécessité d'une évaluation et d'une réflexion collective pour progresser sur cette thématique.

10 SDCI : Schéma départemental de coopération intercommunale

11 CGET : Commissariat Général à l'Égalité des Territoires

Des priorités de l'Agence qui recoupent les problématiques du parc privé ligérien

La lutte contre la précarité énergétique

- **Lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme « Habiter Mieux », pour lequel l'État a assigné à l'Anah un objectif de 75 000 logements à aider en 2018.**

Le territoire ligérien est couvert en grande partie par des dispositifs de type PIG ou OPAH dont la priorité est le traitement de la précarité énergétique. Les collectivités se sont également engagées dans des démarches ambitieuses de rénovations en s'appuyant notamment sur la plate-forme départementale de rénovation énergétique (Rénovaction42)

Le programme « Habiter mieux » rejoint cette politique en proposant deux offres de subventions. Les rénovations ambitieuses reposant sur un diagnostic exhaustif des besoins de travaux et sur un niveau de performance énergétique élevé sont soutenus par l'offre de financement dénommée « Habiter mieux sérénité ». Cette offre reste la priorité des partenaires. Elle sera complétée, pour les travaux simples conduits par des entreprises RGE, par l'offre « Habiter mieux agilité » pour des travaux ponctuels conformément au règlement général de l'Anah. Cette offre reste d'un niveau de priorité secondaire compte tenu de l'état de la demande et des besoins de travaux du parc existant. Elle trouve toutefois toute sa pertinence lorsqu'elle se combine avec d'autres travaux ou lorsqu'il s'agit de traiter des cas d'urgence. Cette offre s'adresse ainsi aux propriétaires occupants de maison individuelle réalisant un seul type de travaux parmi trois permettant un gain énergétique significatif. Elle peut permettre aux bénéficiaires de s'engager dans un parcours de rénovation par étape. Une assistance à maîtrise d'ouvrage pour le montage des dossiers peut être contractée par les propriétaires auprès d'opérateurs agréés sur l'ensemble du territoire.

Les moyens dédiés aux projets locatifs seront quant à eux concentrés principalement pour participer au renouvellement urbain et à la revitalisation des centres-bourgs ou urbains. Les projets prioritaires concerneront en conséquence des travaux de réhabilitation lourde d'immeuble.

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

- **Traitement de l'habitat indigne et dégradé, en cohérence avec les politiques locales menées dans les PDALPD, PLH, et PDH précités. 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.**

La problématique de l'habitat indigne et très dégradé est très présente sur le territoire ligérien et concerne aussi bien des logements occupés par des propriétaires fragiles que des biens locatifs (vacants ou occupés par des ménages confrontés à d'importantes difficultés socio-économiques). Par ailleurs, la paupérisation des centres-bourgs ou des centres urbains s'accélère avec le départ des classes sociales moyennes et supérieures vers les franges de la péri-urbanisation des agglomérations ligériennes. Aussi, l'enjeu de requalifier ce parc dégradé est majeur pour redonner une attractivité aux territoires urbains et doit être privilégié.

En effet, la qualité des logements et des immeubles financés par l'Agence permettent à la fois d'atteindre l'objectif de requalification urbaine mais aussi l'amélioration des performances énergétiques du parc privé ancien.

L'ampleur des dysfonctionnements constatés sur certains quartiers ou territoires nécessite la mobilisation de moyens importants, concentrés et coordonnés entre les différents partenaires. Cela se traduit dans le cadre de la politique locale de l'Agence par une intervention hiérarchisée et circonscrite à des périmètres opérationnels. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville couverts à moyen terme par des OPAH-RU ou les dispositifs contractuels de revitalisation des centres-bourgs qui portent, en lien avec la politique de lutte contre l'habitat indigne, un projet de développement plus global, relèvent d'une priorité de financement maximale. Les dispositifs de PIG ou d'OPAH qui accompagnent une politique plus généraliste sont destinés à traiter de l'insalubrité diffuse et relèvent d'une priorité de second rang.

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

Par arrêté préfectoral du 7 septembre 2015, un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne a été créé avec pour objectifs d'organiser la politique de terrain et la coordination des actions pour l'ensemble des missions et notamment :

- Définir un plan d'actions départemental de lutte contre l'habitat indigne et évaluer annuellement sa mise en œuvre ;
- Organiser le repérage des situations d'habitat indigne par une mise en commun des informations et traiter en synergie les cas les plus complexes ;
- Améliorer la connaissance de la réalité de l'indignité du logement dans la Loire ;
- Réaliser un suivi des actions de réhabilitation portant sur des logements identifiés dans la lutte contre l'habitat indigne ;
- Veiller au respect des droits des occupants ainsi qu'à la mise en œuvre et à l'exécution des mesures coercitives ;
- Communiquer sur les actions menées au niveau des territoires afin d'assurer une bonne information des propriétaires, des occupants et du public.

Les groupes de lutte contre l'habitat indigne (adossés aux dispositifs PIG ou OPAH des EPCI¹²) sont les instances locales privilégiées pour traiter collectivement les cas repérés par les acteurs sociaux.

12 EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

Les copropriétés fragiles ou en difficultés

- **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.**

L'enjeu de traitement de ces copropriétés se concentre surtout sur les villes de Saint-Étienne, Andrézieux, les communes de fond de vallée et Roanne. Il concerne principalement deux types de copropriétés :

- celles des quartiers de grands ensembles des années 1950-1970, qui comportent souvent un nombre de lots importants (supérieur à 50) gérés par un professionnel. Elles concentrent des difficultés liées au mauvais entretien du bâti, aux consommations énergétiques fortes, aux impayés de charges, à un marché immobilier atone, à un contexte urbain difficile, à la présence de propriétaires bailleurs indécis et à l'accession récente à la propriété de ménages modestes ;
- celles de centres anciens qui sont de plus petite taille (moins de 20 lots), parfois sans aucune gouvernance, confrontées à des problématiques d'habitat indigne fortes (concernant les parties communes mais aussi souvent dans quelques logements), et à des difficultés importantes de recouvrement des charges (pourtant souvent faibles) amplifiées en l'absence de gestion.

Le repérage de ces copropriétés est facilité par la mise en œuvre de dispositifs d'observation, par la montée en charge de procédures LHI ou liées à l'application de la loi ALUR¹³ et par les diagnostics réalisés par la plate-forme de rénovation énergétique Rénovations42.

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie

- **Accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement.**

À l'instar de la problématique de la précarité énergétique, le maintien à domicile d'une population vieillissante en perte d'autonomie est un enjeu très fort sur le territoire et particulièrement en zone rurale ou péri-urbaine. L'isolement de ces personnes et la faiblesse de leurs ressources nécessitent un accompagnement financier et technique important pour établir un projet de travaux leur permettant de continuer à vivre dans leur logement. La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement conforte l'enjeu d'anticiper la perte d'autonomie. Elle a instauré notamment dans chaque département, une conférence des financeurs qui réunit les partenaires de la prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées. Cette instance devrait permettre de mieux coordonner les acteurs du domaine et faciliter le repérage et la prise en charge des situations.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de la conférence des financeurs a démontré l'importance de cet enjeu dans le département. Il est décidé d'appliquer pour l'année 2018, conformément à la circulaire de programmation et au regard des moyens financiers disponibles, une sélectivité des dossiers autonomie. Les priorités seront hiérarchisées en fonction du degré de dépendance et complémentairement en fonction du caractère social de la demande.

13 ALUR : loi pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové

- **Territorialisation des demandes d'aides**

La circulaire de programmation « C 2018-01, orientations pour la programmation 2018 des actions et des crédits de l'Anah » prévoit explicitement d'engager la lutte contre le réchauffement climatique au travers du Plan Climat dont l'axe prioritaire vise la résorption des passoires énergétiques. La prolongation du programme « Habiter Mieux » pour 5 ans traduit cette volonté forte.

Le principe de territorialisation introduit par la circulaire de programmation « C 2015-01, orientations pour la programmation 2015 des actions et des crédits de l'Anah » est réaffirmé par la circulaire de programmation de l'année 2018 avec la mise en œuvre du plan « Action cœur de ville ». La délégation de l'Anah de la Loire accordera un soutien prioritaire aux opérations qui relèvent des périmètres de la politique de la Ville ou du programme expérimental de revitalisation des centres-bourgs. Ainsi, il convient sur le territoire ligérien d'orienter prioritairement les crédits dédiés à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé vers les territoires à enjeux urbains qui sont pour la Loire :

- les projets relevant de l'opération d'intérêt national de renouvellement urbain de Saint-Étienne ;
- les quartiers inscrits dans le NPRU¹⁴ ou prioritaires de la politique de la ville: quartiers de Montreynaud, la Cotonne et Tarentaize-Beaubrun à Saint-Étienne, le centre-ville de Saint-Chamond, le centre-ville de Rive de Gier...
- les OPAH RU, le centre-bourg de Saint Bonnet le Château dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) ou les dispositifs en faveur des copropriétés dégradées ou fragiles;
- les communes ayant proposé un projet au titre l'AMI « Revitalisation des centres-bourgs » : Boën, Bourg-Argental, et Sury le Comtal ;
- les secteurs couverts par des Programmes d'Intérêt Général (PIG).

- **Production d'une offre locative à caractère social**

Le territoire ligérien est marqué par une fragilité sociale de ses ménages avec des revenus très inférieurs aux moyennes régionales. Par ailleurs, il est fait le constat depuis plusieurs années de la baisse de la production d'une offre privée de logements conventionnés avec travaux en loyer social. Cette baisse régulière du nombre de logements subventionnés est tout juste contrebalancée par le conventionnement sans travaux. De plus, les contrôles réalisés dans le cadre du conventionnement sans travaux ont montré que cette offre conventionnée est parfois d'une qualité d'usage médiocre. Il existe donc un enjeu à maintenir le soutien à une offre locative sociale de qualité en finançant des opérations lourdes qui participent également à la lutte contre la dégradation de l'habitat. Le conventionnement social demeure l'offre prioritaire au regard du profil social des ménages au même titre que le développement d'une offre très sociale à l'attention de publics prioritaires. Ces priorités locales sont en cohérence avec le déploiement de l'intermédiation locative qui est une des priorités de l'Anah dans le cadre du plan « Logement d'abord ».

14 NPRU : Nouveau Projet de Rénovation Urbaine

I : Analyse des bilans de l'année 2017

Le présent programme d'actions de l'année 2018 s'appuie sur une analyse de bilan du programme de l'année 2017 que l'on peut synthétiser ainsi qu'il suit.

A : Bilan quantitatif et qualitatif

- **A1 – Bilan financier**

a) Anah

Pour l'année 2017, le montant de la dotation finale Anah (travaux et ingénierie) allouée à la délégation de la Loire s'est élevée à 8 871 538€. (dotation initiale : 9 480 000€).

La quasi-totalité de la dotation (94%) a été consommée au titre de l'année considérée, répartie entre des aides aux travaux pour un montant de 7 959 327€ et un soutien à l'ingénierie pour 912 211€.

b) Programme « Habiter Mieux »

Pour l'année 2017, le montant de la dotation finale au titre du programme « Habiter Mieux » (FART) allouée à la délégation de la Loire s'est élevée à 1 989 441€. (dotation initiale : 2 037 269€). Il se décompose en :

- 1 262 172€ pour les subventions travaux
- 727 269€ pour les subventions ingénierie (AMO : Assistance à maîtrise et Ingénierie : subvention d'ingénierie des contrats locaux)

La dotation a été consommée au titre de l'année considérée à 98 %

c) Dossiers en stock

200 dossiers étaient encore en stock en fin d'année. La constitution de ce stock résulte non pas d'une insuffisance de crédits ou d'une insuffisance des capacités d'instruction mais du caractère incomplet des dossiers qui n'a pas permis leur engagement financier.

- **A2 – Atteinte des objectifs**

Type d'intervention	Objectifs	Résultats	%
Propriétaires occupants			
▪ Lutte contre l'habitat indigne et logements très dégradés (LHI-TD)	68	33	49
▪ Autonomie	260	326	125
▪ Gain énergétique > 25%	812	859	106
sous total PO	1140	1218	107
Propriétaires bailleurs			
▪ Lutte contre l'habitat indigne et logements très dégradés (LHI-TD)	88	28	
▪ Gain énergétique > 35%		2	
sous total PB	88	30	34
Aides aux syndicats de copropriété	636	0	0
▪ dont copropriétés en difficulté	303	0	0
▪ dont copropriétés fragiles	333	0	0
sous total SDC			
Total	1864	1248	67
Programme « Habiter Mieux »	1393	859	62
sous total PO	812	859	106
sous total PB	88	30	34
sous total aides aux syndicats	493	0	0

- **A3– Bilan qualitatif**

Pour les **maîtres d'ouvrage des dispositifs**, l'année écoulée a été marquée par une refonte du schéma de coopération intercommunale. Dans la Loire, le nombre d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre est ainsi passé de 17 à 10 au 1^{er} janvier 2017. Cette réorganisation territoriale a permis de conforter les compétences « habitat » à l'échelle intercommunale. La mobilisation des exécutifs sur des questions organisationnelles a toutefois pu retarder la définition de politiques en matière d'habitat ou le lancement de nouvelles opérations.

Le diagnostic des enjeux du territoire en matière d'habitat est globalement partagé entre les collectivités et l'État qui reste très présent, notamment au travers des financements de l'Anru et de l'Anah. Ce partage des enjeux et des contraintes permet d'avoir un partenariat constructif entre les services.

Le partenariat en matière de précarité énergétique initié par le programme « Habiter Mieux » s'est progressivement consolidé autour de Rénovations42, plate-forme départementale de la rénovation énergétique, soutenue par le département de la Loire et les collectivités de la Loire et du Pilat en partenariat avec les banques et les professionnels du bâtiment. Cette plate-forme a vu sa position de guichet unique confortée suite à la récupération des missions du PRIS Anah qui étaient jusqu'à fin novembre 2017 assurées par la DDT.

Concernant la question de l'autonomie, la Conférence des financeurs a permis aux partenaires de nouer des collaborations. Ainsi, la Maison Loire Autonomie (MDPH¹⁵) assure pour le compte de la délégation locale une évaluation de la perte de l'autonomie (GIR 5 et 6) lorsque celle-ci n'a pas été réalisée par une caisse de retraite. Dans le même esprit, un travail est en cours avec les caisses de retraite pour partager les diagnostics d'autonomie qui jusqu'à présent sont réalisés indépendamment par chaque financeur.

Pour l'habitat indigne, le partenariat s'organise autour du pôle départemental et de ses différentes instances techniques ou politiques. L'année 2017 a permis d'engager des réflexions en matière d'attendu des futurs dispositifs opérationnels, constat étant fait que les dispositifs en cours n'ont pas atteints leurs objectifs sur ce thème et ont insuffisamment mobilisé les outils dont ils étaient dotés (accompagnement social renforcé, assistance au relogement et aux travaux d'office,...). Les dispositifs opérationnels ont en revanche permis de structurer des groupes de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du territoire qui permettent d'échanger sur les situations et de prendre acte de stratégies d'intervention.

Les **priorités locales d'interventions** de l'Anah ont été explicitées auprès des partenaires. La mobilisation des moyens et des efforts a notamment porté sur le programme « Habiter Mieux » qui diffuse sur l'ensemble du territoire ligérien. L'absence de dispositif opérationnel sur Saint-Étienne Métropole dédié à ce thème n'a pas pénalisé l'atteinte des objectifs compte tenu de la bonne mobilisation des deux opérateurs agréés. Concernant les aides à l'adaptation au handicap ou au vieillissement, les modalités de régulations étaient également communes à l'ensemble du territoire ; elles ont conduit à rejeter au cours du dernier semestre les projets d'adaptation déposés par des propriétaires modestes ne présentant pas de difficulté immédiate de mobilité (prévention du vieillissement).

Pour les projets bailleurs, un travail de territorialisation a été entrepris il y a deux ans dans l'esprit des dispositions préconisées par les circulaires de programmation. Les périmètres prioritaires sont principalement les périmètres de renouvellement urbain, les communes de centralités confrontées à des enjeux d'habitat indigne ou soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Les résultats obtenus sur ces périmètres sont décevants, très en dessous des objectifs contractualisés dans les dispositifs opérationnels.

En matière de **dispositifs opérationnels**, l'année 2017 marque la fin d'un cycle, avec l'achèvement de plusieurs opérations dont un programme d'intérêt général à l'échelle départementale. Le bilan en annexe indique le niveau d'exécution par programmes.

Comme le montre ce tableau figurant en annexe 2, l'activité a été très variable d'un dispositif à l'autre avec globalement de très bons résultats pour les dispositifs généralistes centrés sur la précarité énergétique et à l'inverse, des résultats très décevants pour les dispositifs ciblés de renouvellement urbain.

La part de l'activité en **secteur diffus** représente 30 % des dossiers et des logements financés. Cette activité est dans trois quarts centrée sur le traitement des situations de précarité énergétique. L'absence de dispositifs opérationnels à l'échelle métropolitaine est la principale raison du poids important du secteur diffus dans l'activité 2017.

En secteur opérationnel, trois dispositifs se démarquent par leurs résultats et le volume de logements traités.

Ainsi en 2017, le **PIG départemental** a permis le financement de 387 logements dont 292 au titre de la précarité énergétique pour un objectif de 271 , 23 logements dégradés ou indignes pour un objectif de 31.

15 MDPH : maison départementale des personnes handicapées

Outre les bons résultats quantitatifs obtenus, le dispositif a permis de mobiliser les territoires sur la question de l'habitat indigne. Les groupes habitat indignes initiés par le PIG ont permis de mobiliser les partenaires autour du traitement de situations complexes. Au terme des trois ans et demi d'animation ce sont 42 situations d'habitat indigne qui ont fait l'objet d'un diagnostic habitat (sur saisine d'un travailleur social) et d'un accompagnement sur les différentes procédures (non-décence, infraction au Règlement Sanitaire Départemental, insalubrité, péril). Le dispositif a permis également à neuf reprises l'accompagnement des communes dans la mise en œuvre de travaux d'office de LHI.

Le **PIG de Roannais Agglomération** a fait l'objet d'un avenant technique afin de prolonger au 31 décembre 2017 le suivi animation. Ce re-déploiement organisé à enveloppe constante, a finalement atteint ses objectifs dans le courant du mois d'octobre. En 2017, le dispositif a permis de financer 193 logements dont 122 au titre du programme de lutte contre la précarité énergétique. Les résultats atteints en matière d'habitat indigne sont en revanche très décevants avec seulement 4 logements réhabilités.

Le **PIG de Loire Forez agglomération** fait également partie de ces dispositifs de « masse » qui ont largement participé à l'atteinte des objectifs. Le dispositif a ainsi accompagné 152 projets dont 117 au titre des économies d'énergie. Comme pour les autres opérations, les financements en direction de l'habitat dégradé ou indigne reste confidentiel malgré un groupe partenarial dédié animé depuis plusieurs années par l'intercommunalité.

Parmi les contre-performances des dispositifs, il convient de souligner la faible activité générée par les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain des quartiers stéphanois de Jacquard et de Chappe Ferdinand dont la maîtrise d'ouvrage est assumée par l'EPASE¹⁶.

La plupart des bilans des dispositifs opérationnels ont fait ressortir la très bonne « couverture » territoriale des actions conduites notamment du programme « Habiter Mieux ». Le rythme de dépôt des dossiers a été soutenu tout au long de l'année et confirme l'existence d'un fort besoin de rénovation énergétique. Outre, les effets sociaux, financiers, sanitaires pour les occupants, il a été souligné l'importance des subventions pour l'économie locale. En 2017, les aides Anah ont représenté un montant de travaux subventionnable d'un peu plus de 19 millions d'euros représentant un peu plus de trois cents emplois dans le secteur du bâtiment.

La question des copropriétés : A l'exception des dispositifs portés par Saint-Étienne Métropole, ce thème est insuffisamment pris en compte dans les dispositifs opérationnels. La délégation a donc engagé en partenariat avec l'ADIL et l'ALEC de la Loire des actions de sensibilisation. Des réunions de présentation ont été organisées avec les professionnels de l'immobilier pour les informer de la mise en place du registre et des nouvelles modalités de financement offertes aux copropriétés « fragiles ». Une présentation de ce dispositif a également été faite aux conseils syndicaux. Ces actions ont permis d'amorcer des réflexions qui n'ont cependant pas encore débouché sur des programmes effectifs de travaux.

En conclusion, l'année écoulée a globalement été une bonne année en matière de lutte contre la précarité énergétique. Les résultats plus décevants en matière de lutte contre l'habitat indigne ont permis de dégager des marges de manœuvre permettant de financer des projets d'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap. La difficulté à détecter et traiter les situations d'habitat indigne nécessite un travail collectif d'évaluation dans le cadre du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. Le recours à un dispositif départemental, centré sur cette unique thématique paraît être une piste d'amélioration. Enfin, la question des copropriétés peine à trouver un large écho compte tenu des freins de l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

16 EPASE : établissement public d'aménagement de Saint-Étienne

B : Cohérence avec les enjeux poursuivis

- **B1 – Les objectifs prioritaires**

Le tableau précédent met clairement en avant l'adéquation entre les enjeux affichés dans le programme d'action de l'année 2017 et les résultats constatés sur les objectifs prioritaires.

- **B2 – Les interventions hors priorités**

En 2017, aucune subvention n'a été accordée à des projets non prioritaires pour l'Agence.

C : Niveaux de subventions octroyés pour ces objectifs

Les résultats de l'année 2017 sont les suivants :

Type d'intervention (Subventions de droit commun allouées aux travaux)		Objectifs de réalisation (en nb de logement) (1)	Nombre de logements subventionnés (2)	Montant des Subventions Anah engagées (hors FART) (3)	Montant moyen de subvention (4)=(3)/(2)
Propriétaires occupants	Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (LHI)	68	33	753 007	22 818
	Autonomie	260	326	1 020 786	3 131
	Gain énergétique > 25%	812	859	5 472 972	6 371
	sous total PO	1 140	1 218	7 246 765	5 949
Propriétaires bailleurs	sous total PB	88	30	676 912	22 563
Aides aux Syndicats	Copropriété en difficulté	303			
	Copropriétés fragiles	333			
	sous total aides aux syndicats	636	0		
Total		1 864	1 248	7 923 677	6 349

Subventions de droit commun allouées à l'ingénierie des programmes	912 211
--	----------------

Subventions allouées au titre du programme « Habiter Mieux » (fonds d'aide à la rénovation thermique)	Objectifs de réalisation	Nombre de logements subventionnés	Montant total de subvention
Propriétaires occupants (ASE)	812	889	1 212 780
Propriétaires bailleurs (ASE)	88	30	49 392
Aides aux syndicats de copropriété (ASE)	333	0	0
Ingénierie			
• Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)			142 892
• Ingénierie des contrats locaux (ING)			584 377
Total			1 989 441

Concernant les coûts moyens, les valeurs observées sur le plan départemental en matière de lutte contre l'habitat indigne et l'adaptation à la perte d'autonomie sont très proches des moyennes constatées nationalement. Le niveau de subvention estimé lors de la programmation était donc correctement calibré pour permettre l'atteinte de leurs objectifs. En revanche, pour les situations de précarité énergétique, l'écart constaté entre le coût moyen d'une subvention dans la Loire et au niveau national est de 13 %

II : Conclusion du bilan de l'année 2017

L'année 2017 a été marquée par une très forte dynamique sur le programme « Habiter Mieux » qui a bénéficié à plus de 800 ménages ligériens. En revanche, les résultats sont décevants en ce qui concerne les propriétaires bailleurs, les opérations de renouvellement urbain qui soutenaient généralement la demande, sont restées au point mort. La question des copropriétés trouve également peu d'écho en l'absence de dispositifs dédiés, les maîtres d'ouvrage étant par ailleurs difficiles à mobiliser rapidement.

III : Enjeux, orientations et actions pour l'année 2018

A : Identification des enjeux territoriaux

Plusieurs documents comme le PDH, le PDLALHPD ou les PLH (portés par les collectivités et/ou l'État) permettent d'identifier dans la Loire les enjeux propres à chaque grand type de territoire dans le domaine de l'habitat.

Outre les enjeux généraux liés au vieillissement et à l'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie et ceux liés à la précarité énergétique, présents sur tout le territoire ligérien, des enjeux plus spécifiques sont identifiés :

- territoires urbains présentant une somme d'enjeux croisés importants :
 - un enjeu social (quartiers prioritaires de la politique de la Ville) avec phénomènes de concentration des ménages paupérisés ;
 - un enjeu concernant copropriétés dégradées pouvant de surcroît être sous procédures de lutte contre l'habitat indigne ;
 - un enjeu de renouvellement urbain et de lutte contre l'habitat indigne visant la reconquête des centres-villes de l'agglomération stéphanoise mais également des villes de Montbrison et de Roanne retenues par le plan « Action cœur de ville »
- territoires péri-urbains : une nécessité de produire du logement locatif abordable dans les communes soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU ainsi qu'un enjeu de reconquête des centres-bourgs ;
- territoires ruraux : un enjeu lié à la lutte contre l'habitat indigne renforcé par la fragilité sociale des ménages. Comme pour les territoires péri-urbains, la question de la revitalisation des centres bourgs est présent sur les centralités les plus importantes.

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 :

- renouveler et requalifier le parc existant en améliorant la qualité et la performance énergétique des logements ;
- revitaliser l'attractivité des centralités, le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance ;
- permettre aux publics modestes plus de facilité à l'accès au logement à travers l'intermédiation locative et le conventionnement sans travaux ;
- assurer le maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou vieillissantes ;
- lutter contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté.

IV : Priorités d'intervention et critères de sélectivité pour l'année 2018

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 sur le territoire de la délégation en application du programme d'action.

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 2018 à accentuer 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 75 000 logements à aider en 2018.
- Traitement de l'habitat indigne et dégradé, en cohérence avec les politiques locales menées dans les PDALPD, PLH, et PDH précités. L'action de l'Anah porte sur des aides aux travaux de résorption du parc indigne, dégradé et indécemment 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.
- Autres priorités : favoriser l'intermédiation locative et le conventionnement sans travaux à destination des locataires aux ressources modestes. Action Logement contribue au financement et facilite l'accès au 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 2018 consistent pour le département de la Loire en la réhabilitation ou l'amélioration de :

Pour les propriétaires occupants	64 logements indignes et très dégradés (LHI-TD)
	212 logements en adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie
	793 logements gain énergétique > 25 %
Pour les propriétaires bailleurs..	67 logements
	dont MOI : 10 logements
Aides aux syndicats de copropriété	59 logements en copropriétés en difficulté
	105 logements en copropriétés fragiles
Objectif total au titre du programme Habiter Mieux (PO PB SDC)	1 071 logements au titre du programme « Habiter Mieux »

La dotation allouée par le préfet de Région pour l'année 2018 afin d'atteindre ces objectifs s'élève à **10 903 521 €**.

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

Sans objet dans le département de la Loire.

C : les dispositifs programmés

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

C1- Opérations signées

- Liste des opérations signées

Programmes	2018	2019	2020	2021	2022
OPAH-RU de Jacquard	998 630	1 005 630			
OPAH-RU de Chappe-Ferdinand	689 627	956 930			
Plan de sauvegarde de la copropriété du Forum	35 000	130 000			
PIG de la CALF	1 260 000	1 000 000			
PIG de LFA en cours de rédaction	1 632 466	2 247 210	1 879 146	336 340	
OPAH CD Cotonne	955 296	62 796	340 296	1 107 546	798 800
PIG SEM VSE	2 558 580	2 558 580	2 558 580	2 558 580	1 413 040

PIG SEM hors VSE	2 577 340	2 577 340	2 577 340	2 577 340	1 208 220
TOTAL	10 706 939	10 538 486	7 355 362	6 579 806	3 420 060

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

C2- Programmes et études susceptibles de démarrer en 2018 (non signés et à venir)

Compte tenu des négociations engagées, de la maturité des projets les programmes et études suivants devraient démarrer en 2018.

- Liste des programmes et études envisagées (Les montants indiqués intègrent pour les programmes le suivi-animation)

Programmes et études	2018	2019	2020	2021	2022
OPAH centre bourg Saint-Bonnet-le-Château en cours de rédaction	262 871	361 756	824 123	549 175	514 491
PIG départemental (5M8)	1 450 000	1 450 000	1 450 000	1 450 000	
PIG CARA (5M4)	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	
OPAH-RU TBS (4M4)	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
OPAH-RU St-Chamond (3M2)	640 000	640 000	640 000	640 000	640 000
OPAH Rive de Gier	880 000	880 000	880 000	880 000	880 000
Etude pré-opérationnelle OPAH-RU vallée de l'Ondaine	104 000				
Ingénierie POPAC SEM	50 000				
TOTAL estimé	5 736 871	5 681 756	6 144 123	5 869 175	3 034 491

D : Actions dans le diffus

L'année 2018 se caractérise par un fort renouvellement des dispositifs opérationnels. Il est donc attendu un nombre important de dossiers relevant du secteur diffus notamment au cours du premier semestre. Cette tendance sera accentuée par la nouvelle offre de lutte contre la précarité énergétique (Agilité) pour laquelle il n'est pas prévu de prestations d'ingénierie dans les dispositifs programmés. Il n'est pas possible d'estimer précisément les volumes financiers et le nombre de logements qui dépendent essentiellement de la capacité à conclure rapidement des conventions de programme. Le poids de ce secteur pourrait probablement représenter jusqu'à un tiers des demandes de subvention.

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. En 2017, plusieurs partenariats ont été initiés et devront se poursuivre en 2018 :

- avec l'ADIL¹⁷ de la Loire, pour travailler avec les syndicats au repérage des copropriétés fragiles ;
- avec Action Logement pour la mise en place de prêts aux salariées dans le cadre de dossiers « Habiter Mieux » ;
- avec Procivis pour rechercher des solutions de préfinancement de subventions publiques dans le cadre du Plan de sauvegarde de la copropriété du FORUM ;
- en accord avec les EPCI, la plate-forme « Rénovation42 » est devenue en fin d'année 2017 le point d'entrée unique dans le département pour l'information de premier niveau auprès des usagers.

En complément des partenariats existants entre l'État / 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, l'année 2018 sera marquée par la conclusion de trois OPAH RU pour lesquelles un partenariat étroit avec l'Anru est prévu.

F : Conditions d'attribution des aides

• F1 – 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 hiérarchisés, notamment en copropriétés et pour les propriétaires occupants les plus modestes.

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. À titre dérogatoire, seuls les travaux de finitions pourront être exclus de la demande de subvention et être réalisés par le demandeur.

Ce programme d'actions 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.

• F2 – Propriétaires occupants

Règles d'écrêtement des dossiers :

Pour l'ensemble des dossiers concernant des propriétaires occupants, les règles suivantes sont appliquées :

- écrêtement effectué pour que l'ensemble des subventions publiques ne dépassent pas 80 % du montant TTC de l'opération pour les propriétaires modestes
- écrêtement effectué pour que l'ensemble des subventions publiques ne dépassent pas 95 % du montant TTC de l'opération pour les propriétaires **très modestes**

¹⁷ ADIL : Agence départementale d'information sur le logement

a) Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé

SONT PRIORITAIRES AU RANG :

1. Les demandes de subvention déposées par des propriétaires occupants en situation d'habitat indigne constatée dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité, ou de péril ;
ou qui sont concernées par une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) prise dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) ;
ou qui occupent leur logement objet de la demande depuis plus de deux ans, et dont la situation d'habitat indigne est constatée sur la base d'un rapport d'analyse de l'insalubrité conforme à l'annexe V de l'instruction n°I.2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah.
2. Les demandes de subvention déposées par des propriétaires occupants dans les immeubles éligibles au dispositif expérimental d'accession à la propriété autorisé par le Conseil administration de l'Agence.
3. Les demandes de subvention déposées par des propriétaires très modestes pour un logement très dégradé situé dans les territoires couverts par un **dispositif opérationnel de renouvellement urbain, de revitalisation des centres-bourgs (AMI)** ou relevant d'une opération de **revitalisation des centre-villes** dans le cadre du programme national « Action cœur de ville » **et faisant l'objet d'une aide complémentaire de la collectivité.**
4. Les demandes de subvention déposées par des propriétaires modestes pour un logement très dégradé situé dans les territoires couverts par un **dispositif opérationnel de renouvellement urbain, de revitalisation des centres-bourgs (AMI)** ou relevant d'une opération de **revitalisation des centre-villes** dans le cadre du programme national « Action cœur de ville » **et faisant l'objet d'une aide complémentaire de la collectivité.**
5. Les demandes de subvention déposées par des propriétaires très modestes pour un logement très dégradé ou relevant d'une situation d'habitat indigne est constatée sur la base d'un rapport d'analyse de l'insalubrité conforme à l'annexe V de l'instruction n°I.2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah
6. Les demandes de subvention déposées par des propriétaires modestes pour un logement très dégradé ou relevant d'une situation d'habitat indigne est constatée sur la base d'un rapport d'analyse de l'insalubrité conforme à l'annexe V de l'instruction n°I.2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah.

Ces projets prioritaires de travaux lourds doivent respecter les modalités particulières suivantes :

- Qualification avérée de la dégradation : Pour les cas ne relevant pas d'une procédure d'habitat indigne, le besoin de travaux nécessaires à cette mise aux normes complète est évalué à partir d'une grille d'insalubrité présentant un coefficient supérieur à 0,40 ou d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat telle qu'elle est définie par le nouveau régime d'aides de l'Agence applicable à compter du 1er janvier 2011, **avec un coefficient de dégradation supérieur ou égal à 0,55.**
- Avis préalable : Un avis préalable peut-être sollicité auprès du délégué de l'Agence dans le département afin de connaître les conditions d'éligibilité aux financements pour travaux lourds

- Obligation de recours à un maître d'œuvre : la maîtrise d'œuvre (mission complète) est nécessaire pour ces projets. Des dérogations à cette obligation, sur demande motivée, pourront être accordées par le délégué de l'Agence dans le département en fonction de l'ampleur des travaux ou des enjeux sociaux et techniques de l'opération.
- Agrandissement dans le volume bâti existant : Les agrandissements de logement peuvent être pris en compte, dans la mesure où ils sont justifiés par une évolution de la composition familiale du ménage. Les agrandissements qui conduisent à plus que doubler la surface du logement ne sont pas pris en compte.
- Absence d'intérêt social du projet : La surface du logement, sa typologie, le volume de travaux nécessaires pour rendre habitable le logement, l'inadéquation de la typologie du logement à la composition familiale peuvent conduire le délégué de l'Agence dans le département à rejeter le projet pour absence d'intérêt social. Cette notion d'inadéquation manifeste de typologie du logement à la taille du ménage s'applique principalement aux situations d'acquisition récentes pour lesquelles le demandeur n'occupe pas le logement à la date de dépôt du dossier.

b) Travaux pour l'autonomie de la personne

SONT PRIORITAIRES AU RANG :

1. Les demandes de subventions déposées par des propriétaires occupants **très modestes** pour la réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne sur la base des justificatifs prévus par la réglementation de l'Agence à l'exception des demandes relevant d'un classement GIR 6 .
2. Les demandes de subventions déposées par des propriétaires occupants **modestes** pour la réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne sur la base des justificatifs prévus par la réglementation de l'Agence à l'exception des demandes relevant d'un classement GIR 6
3. Les demandes de subventions déposées par des propriétaires occupants pour la réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne sur la base des justificatifs prévus par la réglementation de l'Agence relevant d'un GIR 6 et faisant l'objet d'une demande conjointe à un projet de travaux lourds ou de travaux de lutte contre la précarité énergétique.

c) Travaux relevant de la lutte contre la précarité énergétique

En 2018, l'Agence a mis en œuvre deux modalités complémentaires de financement :

- « Habiter Mieux Sérénité », dans la continuité des financements alloués les années précédentes, repose sur un diagnostic complet du logement et concours à la mise en œuvre de travaux performants et adaptés à la typologie du bâti. Elle fait l'objet d'un accompagnement systématique par un opérateur.
- « Habiter Mieux Agilité » réservé aux maisons individuelles et qui concerne un seul type de travaux (changement de chaudière ou de mode de chauffage, isolation des murs extérieurs et/ou intérieurs ou isolation des combles aménagés et aménageables) réalisé par une entreprise reconnue garante de l'environnement (RGE)

Conformément à la circulaire de programmation, il n'est pas prévu de mesure de priorisation et de régulation, la lutte contre le réchauffement climatique étant prioritaire.

d) Aides individuelles en copropriétés dégradées

SONT PRIORITAIRES :

Les demandes de subventions déposées par des propriétaires occupants modestes et très modestes dans le cadre de dispositifs opérationnels de redressement des copropriétés dégradées (OPAH copropriétés, Plan de sauvegarde ou volet copropriétés dégradées des OPAH RU).

e) Autres situations / autres travaux

Les demandes ne relevant pas des thématiques cités aux paragraphes F2a à F2d ne sont pas prioritaires.

F3 - Propriétaires bailleurs

Le contexte local de l'habitat a révélé un besoin important de renouvellement urbain ou de revitalisation des centres-bourgs. Afin d'accompagner les politiques locales conduites par les collectivités avec le soutien de l'État, les financements sont prioritairement orientés en direction des mises aux normes complètes de logements ou d'immeuble. Il est également apporté un soutien prioritaire aux opérations qui concourent au logement des publics les plus précaires dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion ou de l'intermédiation locative.

a) SONT PRIORITAIRES, par ordre décroissant, les **projets de travaux lourds** concernant des logements indignes (péril ou insalubrité) ou très dégradés lorsqu' il sont situés dans :

1. un dispositif opérationnel de renouvellement urbain (de type OPAH RU) portant sur le périmètre de l'opération d'intérêt national de Saint-Étienne ou dans un quartier reconnu d'intérêt national ou régional par l'Anru ;
2. le dispositif opérationnel de revitalisation du centre bourg de Saint-Bonnet-le-Château ou relevant d'une opération de revitalisation des centre-villes de Montbrison et Roanne dans le cadre du programme national « Action cœur de ville » ;
3. un dispositif opérationnel de renouvellement urbain (de type OPAH RU) ;
4. une copropriété en difficulté et bénéficiant à ce titre d'une aide au syndicat des copropriétaires de l'Agence ou d'une collectivité ;
5. un dispositif opérationnel de revitalisation des centres-bourgs des communes ayant proposé un projet au titre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) piloté par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET), en lien avec l'Anah. Les communes concernées par l'AMI sont celles de Boën, Bourg-Argental et Sury le Comtal.
6. un dispositif opérationnel et une commune déficitaire en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) ;
7. une commune de centralité particulièrement exposée à des phénomènes d'habitat indigne et connaissant une relative tension de son marché locatif. Cette liste de communes figurant en annexe 4

pourra être restreinte aux seules communes de rang 1, soit complètement supprimée en fonction des disponibilités budgétaires et des orientations complémentaires de l'Agence. L'opportunité de financement de ces projets est appréciée par le délégué de l'agence dans le département sur la base d'une grille d'analyse jointe en annexe 4.

Les priorités seront mises en œuvre en fonction des disponibilités budgétaires et des orientations complémentaires de l'Agence.

Ces projets prioritaires de travaux lourds doivent respecter les modalités particulières suivantes :

- Qualification avérée de la dégradation : Pour les cas ne relevant pas d'une procédure d'habitat indigne, le besoin de travaux nécessaires à cette mise aux normes complète est évalué à partir d'une grille d'insalubrité ¹⁸ présentant **un coefficient supérieur à 0,40** ou d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat telle qu'elle est définie par le nouveau régime d'aides de l'Agence applicable à compter du 1er janvier 2011, **avec un coefficient de dégradation supérieur ou égal à 0,55**. Les travaux prévus dans le cadre de la demande de subvention doivent conduire à la remise en état de l'ensemble des éléments majeurs dégradés visés dans cette grille (note d'état de zéro à l'issue des travaux). S'agissant des autres éléments, il pourra exceptionnellement être toléré de ne pas intervenir sur les éléments qui nécessitent seulement une simple reprise (note d'état de 1).
- Avis préalable : le demandeur peut préalablement au dépôt de sa demande solliciter un avis préalable du délégué de l'Agence dans le département afin de connaître les conditions d'éligibilité de son projet notamment pour l'application de la priorité n°7.
- Éco-conditionnalité des subventions allouées : Les logements réhabilités doivent atteindre la classe C du DPE. La classe D est tolérée en cas de chauffage électrique. Une dérogation à la classe C du DPE peut être octroyée lorsqu'une étude thermique apporte la preuve de l'impossibilité technique et économique à atteindre cette classe de performance énergétique.
- Principe de non financement des petits logements : Les logements de moins de 50m² ne sont pas prioritaires compte tenu de la structure de l'offre privée, à l'exception des projets faisant déjà l'objet d'une dédensification importante ou en l'absence d'une solution de regroupement possible.
- Agrandissement dans le volume habitable : Les agrandissements de logements peuvent être pris en compte en cas d'une remise aux normes complète. Lorsque l'extension conduit à doubler la surface habitable initiale, elle est assimilée à une transformation d'usage non prioritaire.
- Projets très sociaux : Les projets faisant l'objet d'un loyer très social doivent recevoir un avis favorable d'opportunité de la commune et de la Commission Logement Territorialisée compétente.
- Bilan financier de l'opération : Un plan prévisionnel de financement accompagne chaque demande de subvention afin de permettre au délégué de l'Agence dans le département d'apprécier la réalité et la faisabilité financière de l'opération.

18 Une grille de cotation d'insalubrité conforme à l'annexe V de l'instruction n°I.2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah.

b) Les projets concourant à la mise en œuvre du plan « Logement d'abord » (MOI, intermédiation locative...)

SONT PRIORITAIRES :

1. Les demandes de subvention déposées par les organismes agréés pour de la maîtrise d'œuvre d'insertion au sens de l'article L.365-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Compte tenu de l'importance des subventions, il est demandé aux opérateurs de présenter à la délégation leur programmation pluriannuelle. Cette demande devra être accompagnée d'un bilan financier permettant d'apprécier son équilibre et la durée d'amortissement du projet. Ces projets devront recevoir un avis favorable d'opportunité de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale de la Loire.

2. Les demandes de subventions permettant de faciliter la captation de logement dans le cadre de l'intermédiation locative. L'opportunité de la demande devra être validée par les services de la DDCS afin de confirmer l'opportunité de la captation.

- **F4 – Aides au syndicat de copropriété**

Les demandes d'aides déposées par les syndicats de copropriété font systématiquement l'objet d'un diagnostic et de scénarios comparatifs de mixage des aides afin de privilégier la propriété occupante et les propriétaires bailleurs qui accompagnent le redressement de la copropriété en réalisant la mise aux normes de leur(s) logement(s).

SONT PRIORITAIRES :

Les demandes de subventions déposées par les syndicats de copropriétaires, à l'exception des travaux d'accessibilité portant sur les parties communes ou équipements communs de l'immeuble tels que prévus au 5° alinéa du paragraphe 1 de l'article 15H du règlement général de l'Agence.

G : Dispositions prises pour la gestion des stocks

Pour mémoire il est rappelé que tous dossiers déposés antérieurement à la date de publication du présent programme d'action sont instruits selon les modalités du précédent programme d'action.

V : Modalités financières particulières applicables au programme d'action en vigueur

Les modalités financières spécifiques figurent dans le « tableau de synthèse des aides du territoire » mis en annexe 2. Ces modalités permettent d'explicitier les conditions d'application des priorités qui ont pour effet de restreindre le champ de la réglementation nationale compte tenu des spécificités du territoire et moyens budgétaires.

VI : Loyers conventionnés : conditions de loyers applicables pour l'année 2018

A : Généralités

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.

Depuis le 01 février 2017, le dispositif fiscal « Borloo dans l'ancien » est abrogé et un nouveau dispositif fiscal « Louer abordable » est mis en place. Il permet un abattement fiscal variant de 50 % à 85 % des revenus locatifs en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien.

Le décret d'application N° 2017-839 du 5 mai 2017 a institué ce nouveau dispositif.

Néanmoins, pour les conventions prorogées par avenant après le 1er janvier 2017, c'est le régime de la convention initiale soit le « Borloo dans l'ancien » qui continue à s'appliquer pour toute la période de prorogation.

Il est aussi toujours possible d'accorder, y compris après le 1er janvier 2017, une prorogation aux conventions existantes, sans remise en cause du régime fiscal associé aux dites conventions.

Toutefois, le « Borloo dans l'ancien » ayant vocation à s'éteindre progressivement, aucune prorogation supérieure à 3 ans ne sera acceptée.

Seules les conventions qui sont prorogées en raison de la réalisation de nouveaux travaux subventionnés par l'Anah pourront l'être pour une durée de 9 ans. Elles restent potentiellement éligibles.

En revanche, il n'est pas possible de résilier une convention émise sous le régime « Borloo dans l'ancien » en cours de validité pour conclure une nouvelle convention sous le régime « Louer abordable ».

Par ailleurs, le conventionnement, notamment très social, peut également permettre le logement des bénéficiaires du DALO (loi relative à l'égalité et à la citoyenneté ouvrant la possibilité au préfet de proposer aux ménages prioritaires au titre du DALO un logement réquisitionné selon la procédure prévue aux articles L. 642-1 à L. 642-17 du CCH dans l'attente de l'attribution d'un logement définitif.)

En complément de la prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires, lorsque la convention est conclue pour un logement qualifié de très social, des conditions particulières d'attribution sont prévues dans la convention que le bailleur a signée avec l'Anah : le bailleur doit informer le préfet (direction départementale de la cohésion sociale) lors de la mise en location ou à chaque remise en location. Dans un

délai d'un mois, le préfet ou l'organisme désigné à cette fin lui adresse une liste de candidats. Le bailleur s'engage à choisir son locataire parmi ce (ou ces) candidat(s).
En l'absence de candidat proposé, il peut louer le logement à des personnes de son choix dès lors que leurs revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus dans la convention.

B : Conventionnement dispositif fiscal « Borloo dans l'ancien »

Les niveaux de loyers et plafonds applicables sont définies par les barèmes figurant au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts et par les conditions particulières figurants dans les conventions en cours.

C : Conventionnement dispositif fiscal « louer abordable »

C1 – Conventionnement avec travaux

Loyer intermédiaire :

En application de l'instruction de l'Anah n° 2007- 04 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des loyers conventionnés, il n'existe pas un écart suffisant entre le loyer de marché et le loyer conventionné social pour garantir à l'ensemble des catégories, l'application d'un loyer conventionné intermédiaire avec travaux. La CLAH a depuis le 27 janvier 2011 décidé de supprimer le conventionnement avec travaux en loyer intermédiaire. La CLAH confirme cette décision qui demeure applicable et justifiée au regard des loyers de marché.

Loyer social et très social:

Compte tenu de la faible tension du marché, le loyer social défini par le dispositif louer abordable est très proche des valeurs locatives moyennes du marché notamment pour les grands logement.

Dans la Loire, il est décidé d'appliquer les plafonds suivants :

	Zone B	Zone C
Conventionnement « social »	6,02 €/m ²	5,40 €/m ²
Conventionnement « très social »	5,82 €/m ²	5,21 €/m ²

Il n'est pas prévu de loyer social dérogatoire.

C2 – Conventionnement sans travaux

L'écart entre le niveau du loyer conventionné social et le niveau du loyer médian à la relocation étant faible (de l'ordre de 20 %) et se réduisant au fil des ans, il a été décidé depuis le 1^{er} mai 2015 de supprimer la possibilité de conventionner sans travaux en loyer intermédiaire.

Cette disposition est confirmée pour l'année 2018.

VII : Communication pour l'année 2018

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

Outre les informations également disponibles sur le site de l'Anah, des informations sur les programmes en cours sur le département sont données sur le site internet de l'État dans la Loire.

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

VIII : Politique des contrôles pour l'année 2018

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, de l'instruction du gouvernement du 26 juillet 2016 et de l'instruction révisée du 6 février 2017 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 2017, 108 logements ont fait l'objet d'une visite de contrôle dont 30 % au titre du conventionnement sans travaux.

En fonction des risques de fraude identifiés localement, le niveau de contrôle par le responsable d'unité a varié entre 7,5 et 53 % représentant 121 logements

Le contrôle est réalisé par échantillonnage en fonction de l'importance du risque financier et de sa récurrence. Aucune typologie de dossiers n'échappe aux contrôles.

Les contrôles réalisés en 2017 ont conduit au retrait de plusieurs subventions et au signalement judiciaire des manœuvres frauduleuses constatées.

Pour 2018, la prévision de contrôle est de :

	Contrôle interne		Contrôle externe (contrôle sur place)
	1 ^{er} niveau	Hierarchique (revue de dossier)	Contrôle sur place
Propriétaires occupants	5 %	16 dossiers	5 %
Propriétaires bailleurs	50 %		50 %
Conventionnement sans travaux	10 %		10 %

La politique de contrôle conduite en 2017 est confirmée en 2018. Un accent particulier sera mis sur le contrôle de conventions sans travaux en cours complémentaire du contrôle a priori qui était jusqu'à présent réalisé.

IX : Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre au cours de l'année 2018

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

En cours 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.

La date d'application des priorités d'intervention et critères de sélectivité des projets, des modalités financières d'intervention et du dispositif relatif aux loyers applicables aux conventions est celle du jour suivant la publication du programme d'actions au recueil des actes administratifs.

X : Formations-animation prévues pour 2018

Au regard des évolutions des modalités d'interventions de l'Agence et de ses priorités il est notamment prévu des actions :

- de sensibilisation des syndicats et des conseils syndicaux afin d'encourager le vote de travaux dans les copropriétés fragiles
- d'information des professionnels du bâtiment sur le nouveau régime de subvention Habiter mieux.
- d'échanges avec les partenaires (collectivités, opérateurs, ...) dans le cadre de la démarche de dématérialisation portée par l'Anah
- de formation générale (copropriétés, ...) ou de participation à des groupes techniques de réflexion et d'échanges (groupe quartier ancien animé par Saint Étienne Métropole, DREAL, ...)

LISTE DES ANNEXES

annexe 1 : Lexique des sigles et abréviations

annexe 2 : Bilan d'exécution des programmes

annexe 3 : Grille d'analyse des projets

annexe 4 : Listes des communes prioritaires pour le financement de projets locatifs

annexe 5 : Tableau de synthèse des aides du territoire

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
CRHH	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement
DALO	Droit au logement opposable (mars 2007)
DPE	Diagnostic de performance énergétique
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
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
PAT	Programme d'actions territoriales
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, indécents, énergivores
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 intercommunale. 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
POPAC	Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés
QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
RGA	Règlement général de l'agence
SDC	Aides au syndicat de copropriété
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
VOC	Veille et observation des copropriétés

annexe 2 : Bilan d'exécution des programmes

Secteurs et programmes	Nombre dossiers	Logements subventionnés ANAH	dont : LC	Lgts indigne ou très dégradés	Lgts "Habiter Mieux" (primés + tvx simples)	Travaux éligibles	subvention ANAH
Ensemble	1241	1249	24	61	919	19 137 070€	7 924 588€
Total DIFFUS	372	379	11	23	268	5 831 755€	2 458 827€
Diffus	372	379	11	23	268	5 831 755€	2 458 827€
Total OPAH-RU	16	16	0	2	12	216 183€	108 728€
OPAH RU JACQUARD VOLET COPROPRIETES DEGRADEES	11	12	0	3	10	240 423€	132 804€
OPAH RU CHAPPE FERDINAND A SAINT ETIENNE	5	5	0	0	3	59 638€	21 008€
Total PIG	852	853	13	35	638	13 005 254€	5 311 949€
PIG LUTTE CONTRE LES PRECARITES L'HABITAT INDIGNE OU DEGRADE CC PAYS ST BONNET LE CHATEAU	33	33	1	4	28	716 824€	271 152€
PIG DE ROANNAIS AGGLOMERATION LUTTE CONTRE PRECARITE ENERGETIQUE INSALUBRITE ET ADAPTATION DU LOGEMENT A PERTE D'AUTONOMIE	193	194	2	4	122	2 440 036€	1 020 577€
PIG DEPARTEMENTAL LUTTE CONTRE LES PRECARITES	387	387	10	22	292	6 327 101€	2 554 112€
PIG LHI HABITAT DEGRADE INDIGNE ADAPTATION AUTONOMIE ET VIEILLISSEMENT LOIRE FOREZ	152	152	0	3	117	2 188 564€	916 398€
PIG AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE ANCIEN SAINT ETIENNE METROPOLE HORS VILLE DE SAINT ETIENNE	47	47	0	0	44	754 045€	292 010€
PIG AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE VILLE DE SAINT ETIENNE	40	40	0	2	35	578 683€	257 700€

Grille d'analyse de la recevabilité des projets locatifs

Le processus d'agrément ou de rejet de la demande de subvention

L'article R321-18 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que la décision d'attribution de la subvention ou de rejet de la demande d'aide est prise par le délégué de l'agence dans le département. La décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. Cet intérêt est évalué en fonction notamment des dispositions et des priorités du programme d'actions.

Pour éclairer sa décision et confirmer l'intérêt de la demande, le délégué de l'agence dans le département peut, conformément à l'article R321-10 du Code de la construction et de l'habitation, consulter la commission locale d'amélioration de l'habitat sur « les demandes de subvention pour lesquelles le règlement intérieur prévoit que l'avis de la commission est requis ».

Le contexte ligérien particulier de marché immobilier détendu a conduit le délégué de l'agence dans le département à valider un programme d'action qui recentre prioritairement les financements des projets locatifs sur des territoires à fort enjeux de renouvellement urbain ou de centre-bourg. Pour autant, le financement de projets locatifs en dehors de cette « géographie prioritaire » peut présenter un intérêt. Il a donc été proposé d'annexer au programme d'action un outil d'analyse des projets permettant d'objectiver l'intérêt du projet.

Critère d'analyse des projets

La grille ci-dessous est une aide à l'analyse, **socio-économique et environnementale** des projets locatifs. Le projet doit respecter l'ensemble des « critères principaux » pour être subventionnable. La vérification de deux critères secondaires permet de compenser la non réalisation d'un critère principal.

	1 Aspect social	2 Aspect environnemental	3 Aspect économique
Critères principaux	<input type="checkbox"/> le projet est situé sur une commune de centralité disposant d'un bon niveau d'équipement, de transport et de services. <input type="checkbox"/> la demande locative sociale est avérée et pérenne <input type="checkbox"/> le projet de travaux concourt à une réduction importante des charges locatives <input type="checkbox"/> la pratique d'un loyer social constitue une réelle modération de loyer au regard d'une location en loyer libre pour un logement similaire	2.1 <input type="checkbox"/> le projet est situé dans un environnement favorable : quartier résidentiel, proximité des commerces et des transports en commun, facilités de stationnement, calme, etc.... 2.2 <input type="checkbox"/> le projet se situe dans les tissus urbains existants et participe à requalification du centre-ville ou du centre-bourg 2.3 <input type="checkbox"/> les parties communes ont une bonne qualité d'usage et de cadre de vie (locaux communs adaptés aux usagers, parties communes spacieuses, espaces extérieurs ...)	3.1 <input type="checkbox"/> le coût de l'opération est inférieur au coût d'une opération de démolition/reconstruction 3.2 <input type="checkbox"/> le bilan financier simplifié ¹⁹ n'est pas à l'équilibre avant 9 ans 3.3 <input type="checkbox"/> le projet prévoit une maîtrise d'œuvre complète 3.4 <input type="checkbox"/> la nature et le coût prévisionnel des travaux sont suffisants pour garantir la qualité du logement et répondre aux besoins de travaux repérés

¹⁹ Bilan financier simplifié calculé avec pour hypothèses un gain de loyer minoré de 30 % sans revalorisation, une subvention maximale Anah, hors prix du foncier et fiscaux

	1 Aspect social	2 Aspect environnemental	3 Aspect économique
Critères secondaires	<input type="checkbox"/> la commune est soumise aux dispositions de l'article 55 de la « loi SRU » <input type="checkbox"/> le propriétaire s'engage à conventionner son logement pour une durée supérieure à 9 ans	2.4 <input type="checkbox"/> le projet de travaux permet d'aboutir à la réhabilitation globale d'un immeuble collectif 2.5 <input type="checkbox"/> le projet permet d'accompagner des travaux réalisés sur des parties communes d'une copropriété fragile bénéficiant d'une aide au syndicat 2.6 <input type="checkbox"/> l'immeuble est situé dans le périmètre d'un projet urbain ou de requalification des espaces publics 2.7 <input type="checkbox"/> le projet relève de la géographie prioritaire de la politique de la ville 2.8 <input type="checkbox"/> la réalisation s'accompagne d'une dé-densification 2.9 <input type="checkbox"/> label de performance énergétique : HPE rénovation ou BBC-effinergie rénovation	3.5 <input type="checkbox"/> l'opération fait partie d'un dispositif opérationnel (OPAH, PIG...) qui comporte des aides complémentaires des collectivités 3.6 <input type="checkbox"/> le projet fait l'objet de prescriptions architecturales entraînant des surcoûts

Exemple de bilan financier simplifié :

Le Projet :

Logement de type 3 d'une surface fiscale de 78 m² loué selon le plafond de loyer social applicable à la zone B (6,02€ en 2016). Le montant total des travaux et de la maîtrise d'œuvre sont évalués à 65 000€ TTC (58 500 € HT) auxquels s'ajoutent 7 500€TTC (6 750€ HT) de maîtrise d'œuvre.

Le bilan simplifié :

Loyer mensuel : 78 m² x 6,02 € = 469,56 €

Loyer mensuel après abattement de 30 % pour charges (gestion, ...) 469,56 € x 70 % = 328,69 €

Plafond de travaux 78m² x 1000 = 78 000 €

Montant HT des travaux : 65 000 €

Montant HT maîtrise d'œuvre : 7500 €

Montant des travaux retenus (plafonnés) : 58 500 €

Taux maîtrise d'œuvre : 11,54 %

Montant prévisionnel de la subvention : 58 500€ x (1+11,54%) x 35 % : 22 837 €

Montant restant à financer (montant des travaux et honoraires - subvention Anah - recettes locatives) : 72 500 € - 22 837 € = 49 663 €

Temps de retour à l'équilibre : 49 663€ / 328,69€ = 151 mois soit 12 ans et 7 mois

Annexe 4 : Listes des communes prioritaires pour le financement de projets locatifs

COMMUNES	Niveau de priorité
ANDREZIEUX BOUTHEON	secondaire
BOEN	secondaire
BONSON	secondaire
BOURG ARGENTAL	secondaire
CHAMBON FEUGEROLLES	élevé
CHARLIEU	secondaire
CHAZELLES SUR LYON	élevé
COTEAU (LE)	élevé
ETRAT (L')	secondaire
FEURS	élevé
FIRMINY	élevé
FOUILLOUSE (LA)	secondaire
FRAISSES	secondaire
GENILAC	secondaire
GRAND CROIX (LA)	secondaire
HORME (L')	secondaire
LORETTE	secondaire
MABLY	secondaire
MONTBRISON	élevé
MONTROND LES BAINS	secondaire
PANISSIERES	secondaire
REGNY	secondaire
RENAISON	secondaire
RICAMARIE (LA)	élevé
RIORGES	élevé
RIVE DE GIER	élevé
ROANNE	élevé
ROCHE LA MOLIERE	secondaire
ST BONNET LE CHATEAU	secondaire
ST CHAMOND	élevé
ST ETIENNE	élevé
ST GALMIER	secondaire
ST GENEST LERPT	secondaire
ST HEAND	secondaire
ST JEAN BONNEFONDS	secondaire
ST JUST ST RAMBERT	élevé
ST MARCELLIN EN FOREZ	secondaire
ST MARTIN LA PLAINE	secondaire
ST PAUL EN JAREZ	secondaire
ST PRIEST EN JAREZ	secondaire
ST ROMAIN LE PUY	secondaire
ST VICTOR SUR RHINS	secondaire
SAVIGNEUX	secondaire
SORBIERS	secondaire
SURY LE COMTAL	élevé
TALAUDIERE (La)	secondaire
UNIEUX	secondaire
VEAUCHE	secondaire
VILLARS	secondaire
VILLEREST	secondaire

**annexe 5 : tableau de synthèse des aides du territoire (indiquer en rouge les éléments différents de la réglementation nationale) :
Financements des travaux**

Propriétaires occupants (PO)

appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de la subvention par référence aux catégories de ménages : ress. « modestes » / ress. « très modestes)	prime Habiter Mieux (1)		
projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé <i>(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)</i>		50 000 € H.T.	50 % pour tous les ménages (ressources modestes et très modestes)	+	conditions d'octroi	<ul style="list-style-type: none"> - amélioration de la performance énergétique d'au moins 25 % - tous les ménages (modestes ou très modestes) sont éligibles - accompagnement du ménage (sauf cas particuliers des travaux en parties communes de copropriété) - exclusion des travaux de transformation d'usage sauf en OPAH-RU ou en ORQAD - exclusivité de l'Anah pour la valorisation des CEE générés par le projet (modalités particulières dans le cas de travaux en parties communes de copropriété)
projet de travaux d'amélioration (autres situations)	- travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat <i>(travaux de « petite LHI » : insalubr. – péril – sécurité des éqts communs – risque saturnin)</i>	20 000 € H.T.	50 % pour tous les ménages (ressources modestes et très modestes)			
	- travaux pour l'autonomie de la personne <i>à l'exception des GIR 6 qui ne sont pas prioritaires</i>		50 % : ménages aux ressources très modestes ou 35 % : ménages aux ressources modestes			
	- travaux d'amélioration de la performance énergétique (2)		50 % : ménages aux ressources très modestes ou 35 % : ménages aux ressources modestes			
- autres travaux <i>(uniquement les travaux en parties communes de copropriétés en difficultés)</i>	35 % : ménages aux ressources très modestes ou 20 % : ménages aux ressources modestes <i>(en pratique, uniquement dans le cas de travaux en parties communes de copropriété en difficulté)</i>					

(1) La prime Habiter Mieux est octroyée en complément de l'aide principale de l'Anah exclusivement pour les projets de travaux lourds et les travaux d'amélioration de la performance énergétique (à l'exclusion des travaux simples en maison individuelle - Habité Mieux Agilité)

(2) Travaux d'amélioration de la performance énergétique :

- travaux avec un gain énergétique d'au moins 25 % - **Habiter Mieux Sérénité** : aide Anah + prime Habiter Mieux

- travaux simples en maison individuelle - **Habité Mieux Agilité** : aide Anah sans prime Habiter Mieux

- exclusivement travaux d'isolation des combles aménagés ou aménageables, travaux de changement du système de chauffage ou de la chaudière ou travaux d'isolation des parois opaques verticales,
- réalisation des travaux par une entreprise RGE
- pas d'accompagnement obligatoire et absence d'exclusivité de l'Anah pour les CEE

Propriétaires bailleurs (PB)

appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	plafond des travaux subventionnables	taux maximum de la subvention	+ primes éventuelles		conditions particulières liées à l'attribution de l'aide			prime Habiter Mieux (2)		
			prime de « réduction du loyer »	prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires	conventionnement et niveau du loyer maximum	éco-conditionnalité	Autres conditions			
<p>projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (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 € H.T. / m² (SHF) dans la limite de 80 m² par logement (soit au maximum 80 000 € par logement)</p>	<p>35 %</p>		<p>Conditions d'octroi : en cas de signature d'une convention à loyer trèsocial (L. 321-8 du CCH, avec droit de désignation préfet), lorsqu'il existe un besoin important sur le territoire pour le logement de ménages prioritaires DALO / PDALPD / LHI et que le conventionnement très social s'inscrit dans le cadre d'un dispositif opérationnel permettant l'attribution effective du logement à un tel ménage</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 travaux en parties communes) : étiquette « C » en principe (« D » dans certaines situations), avec dérogation exceptionnelle possible dans certains cas (chauffage électrique, LHI, autonomie, RSD/décence), dans l'intérêt de l'occupant des lieux (à justifier impérativement)</p>	<p>Uniquement les périmètres définis par les priorités 1 à 7</p> <p>Avis préalable favorable notamment pour l'application de la priorité n°7.</p> <p>Principe de non financement des logements de moins de 50m²</p> <p>Projets très sociaux financés sous réserve de l'existence d'une demande avérée et validé par la Commission Logement Territorialisée compétente.</p>		<p>- amélioration de la performance énergétique d'au moins 35 %</p> <p>- accompagnement non obligatoire</p> <p>- exclusivité de l'Anah pour la valorisation des CEE générés par le projet (modalités particulières dans le cas des travaux en parties communes de copropriété)</p> <p>- exclusion des travaux de transformation d'usage</p>	
<p>projet de travaux d'amélioration (visant à répondre à une autre situation)</p>	<p>travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de « petite LHI » : insalubrité – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin)</p>	<p>0%</p>	<p>Sans objet compte tenu du faible écart entre les loyers de marché et le loyer-plafond du secteur conventionné social</p>	<p>engagement de conclure une convention de 9 ans uniquement en application de l'article L. 321-8 (LCS/LCTS) du CCH</p> <p>MONTANT : 2 000 € / logement</p>			<p>+</p>	<p>conditions générales d'octroi</p>		
	<p>travaux pour l'autonomie de la personne</p>	<p>0%</p>								
	<p>travaux pour réhabiliter un logement dégradé (« MD ») (grille de dégradation avec 0,35 ≤ ID < 0,55)</p>	<p>750 € H.T. / m² (SHF), dans la limite de 80 m² par logement (soit au maximum 60 000 € par logement)</p>								<p>0%</p>
	<p>travaux d'amélioration de la performance énergétique</p>	<p>0%</p>								
	<p>travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence</p>	<p>0%</p>								
<p>travaux de transformation d'usage</p>	<p>0%</p>	<p>montant</p>	<p>1 500 € par logement</p>							

(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 €.

(2) La prime Habiter Mieux est octroyée en complément de l'aide principale de l'Anah exclusivement pour les projets de travaux lourds, les travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé, les travaux d'amélioration de la performance énergétique, les travaux faisant suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence, et les travaux de transformation d'usage en OPAH-RU et ORQAD

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

Bénéficiaires	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			prime Habiter Mieux
					éco-conditionnalité	nature de l'engagement	durée d'engagement	
organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 du CCH	tous les travaux subventionnables	1 250 € H.T./ m ² , dans la limite de 120 m ² par logement	60 %	<ul style="list-style-type: none"> - pas de prime de réduction du loyer - pas de prime majorée (tension du marché locatif trop faible) 	<ul style="list-style-type: none"> - production obligatoire de l'évaluation énergétique - niveau minimal de performance exigé après travaux (sauf dans les départements d'outre-mer) : étiquette « D » 	<ul style="list-style-type: none"> → soit engagement d'hébergement → soit engagement de louer et conclusion d'une convention à loyer très social en application de l'article L. 321-8 du CCH, avec loyer-plafond au niveau du PLA-I avec application du coefficient de structure, dans le respect du plafond de loyer très social 	15 ans minimum	<p>Éligibilité à la prime Habiter Mieux</p> <p>(conditions identiques à celles fixées pour les autres bailleurs)</p>

Syndicat des copropriétaires / travaux en parties communes

Cas dans lesquels le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une subvention	subvention Anah ▶ délibération n°2017-36 du 29 novembre 2017			Aides individuelles Anah aux copropriétaires PO et PB	Prime Habiter Mieux
	Plafond des travaux subventionnables (montants H.T.)	Taux maximal de la subvention	Conditions d'octroi		
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées », d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD	150 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale DEPLAFONNEMENT possible - si dégradation très importante [ID ≥ 0,55] - ou si désordres structurels particulièrement importants - ou si gain énergétique supérieur à 50 % <i>(déplafonnement limité aux seuls travaux concernés)</i>	35 % ou 50 % : - si dégradation très importante [ID > 0,55] - ou si désordres structurels particulièrement importants <i>(le taux de 50 % ne s'applique qu'aux travaux nécessaires pour résoudre la situation)</i>	octroi de l'aide conditionné : - à la réalisation préalable d'un diagnostic complet de la copropriété (1) - à l'existence d'un potentiel de redressement et à l' élaboration d'une stratégie établie en vue d'un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété - à la définition préalable d'un programme de travaux cohérent dérogation possible pour une première tranche de travaux d'urgence La réalisation d'une évaluation énergétique avant / projetée après travaux est obligatoire dans tous les cas, pour chaque dossier (sauf tranche de travaux d'urgence lorsqu'ils ne peuvent pas avoir d'impact sur les performances énergétiques).	Système des « aides mixtes » (art. 15-H du RGA) : aide au syndicat + aides Anah aux PO + aides Anah aux PB Le total de ces aides ne peut dépasser le maximum qui aurait pu être attribué au syndicat. → Le système des aides mixtes permet de moduler le taux d'effort des copropriétaires en fonction de leurs profils (PO/PB) et des engagements qu'ils prennent (engagements de conventionnement lié à l'aide indiv. PB).	- Travaux permettant un gain de performance énergétique d'au moins 35 % - Exclusivité de l'Anah pour la valorisation des CEE générés par le projet - 1 500 € par lot d'habitation principale + 500 € si cofinancement des travaux par une collectivité territoriale - en dispositif d'« aides mixtes », le cumul des aides individuelles aux copropriétaires PO/PB (aide de base + primes HM) et de l'aide au syndicat des propriétaires (aide de base + prime HM) ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat (aide de base + prime HM).
Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris travaux à réaliser en urgence dans la phase d'élaboration du plan de sauvegarde)	Pas de plafond	50 %			
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne (grille insalubrité)	Pas de plafond - Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50 %			
Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond – Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50 %			
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	0%	-		
<p>(1) Pour la réalisation du diagnostic complet, l'élaboration de la stratégie de redressement et la définition du programme de travaux, la copropriété est assistée par un opérateur spécialisé qui intervient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit dans le cadre d'un dispositif d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité ; - soit, à défaut, dans le cadre d'un contrat passé directement avec la copropriété. La prestation peut alors être financée par l'Anah par le biais d'un financement ingénierie ou, pour les prestations liées à la mise en œuvre de la stratégie, par l'intégration des dépenses d'AMO dans la dépense subventionnable dans le cadre du dossier travaux <p>(2) La prime Habiter Mieux ne peut être octroyée en complément de l'aide de l'Anah pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne et les travaux d'accessibilité</p>					

Syndicat des copropriétaires / copropriétés fragiles

	Plafond des travaux / dépenses subventionnables (montants H.T.)	Taux maximal de la subvention	+	prime Habiter Mieux
Travaux d'amélioration de la performance énergétique Critères d'éligibilité : - étiquette énergétique comprise entre D et G - taux d'impayés entre 8 et 25 % (ou 15 % dans le cas des copro. de plus de 200 lots) – cas particulier en secteur NPNRU (éligibilité sur la base du diagnostic multi-critères)	15 000 € par lot d'habitation principale	25 %		- si les travaux permettent un gain de performance énergétique d'au moins 35 % - exclusivité de l'Anah pour la valorisation des CEE générés par le projet
				montant

Le système des aides mixtes est également possible en copropriétés fragiles. Le cumul des aides individuelles aux copropriétaires PO/PB (aide de base + primes HM) et de l'aide au syndicat des propriétaires (aide de base + prime HM) ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat (aide de base + prime HM).