



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEUX-SÈVRES

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°79-2020-075

PUBLIÉ LE 26 JUIN 2020

# Sommaire

## DDT 79

79-2020-06-26-006 - Décision de délégation de signature aux agents de la DDT des Deux-Sèvres en matière de fiscalité d'urbanisme (2 pages) Page 3

79-2020-06-25-001 - Programme d'action 2020 de la Délégation Locale de l'Anah en Deux-Sèvres (14 pages) Page 6

DDT 79

79-2020-06-26-006

Décision de délégation de signature aux agents de la DDT  
des Deux-Sèvres en matière de fiscalité d'urbanisme

Direction Départementale des Territoires  
Secrétariat Général

**Décision de délégation de signature  
aux agents de la DDT des Deux-Sèvres  
en matière de fiscalité de l'urbanisme**

**Le directeur départemental des territoires des Deux-Sèvres  
chargé des fonctions de directeur départemental**

**VU** le livre des procédures fiscales, notamment son article L. 255-A,

**VU** le code du patrimoine, notamment ses articles L. 524-1 et suivants relatifs à la détermination de l'assiette et la liquidation de la redevance d'archéologie préventive ;

**VU** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 331-1 et suivants relatifs à la détermination de l'assiette et la liquidation de la taxe d'aménagement et du versement pour sous densité, ainsi que ses articles L. 520-1 à L. 520-11 relatifs à la détermination de l'assiette et la liquidation de la redevance pour création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage en région Île-de-France ;

**VU** les articles R. 333-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la liquidation et à la détermination du versement résultant du dépassement du plafond légal de densité ;

**VU** notamment l'article R. 620-1 du code de l'urbanisme qui autorise le directeur départemental des territoires à déléguer sa signature en ce qui concerne les matières relevant en propre de ses attributions ;

**VU** l'arrêté préfectoral en date du 3 juin 2020 portant organisation des services de la direction départementale des territoires des Deux-Sèvres ;

**VU** l'arrêté du premier ministre en date du 30 janvier 2018 nommant M. Thierry CHATELAIN directeur départemental des territoires des Deux-Sèvres à compter du 19 février 2018 ;

## DECIDE

**Article 1 :** Délégation de signature est donnée à :

- Madame Maryse FROSTIN responsable du Service Transition Écologique Réglementation Sécurité,
- Madame Muriel BUISSON, adjointe de la responsable du Service Transition Écologique Réglementation Sécurité
- Monsieur Olivier MEAU, responsable de l'unité Droit des Sols et Fiscalité de l'Urbanisme,

à effet de signer les actes, décisions et documents de toute nature en matière de détermination de l'assiette et de liquidation :

- de la taxe d'aménagement,
- du versement pour sous densité,
- de la redevance d'archéologie préventive,
- du versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

**Article 2 :** La présente décision prendra effet dès sa parution au recueil des actes administratifs de la préfecture des Deux-Sèvres.

NIORT, le **26 JUIN 2020**

**LE DIRECTEUR DEPARTEMENTAL**



Thierry CHATELAIN

DDT79

79-2020-06-25-001

Programme d'action 2020 de la Délégation Locale de  
l'Anah en Deux-Sèvres

*Programme d'action 2020 de la Délégation Locale de l'Anah en Deux-Sèvres*

**PROGRAMME D'ACTION 2020**

**AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT**

**DÉLÉGATION DES DEUX-SÈVRES**

Programme d'action validé par le délégué local de l'Anah après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat le 16/06/2020.

Le délégué local adjoint



Thierry CHATELAIN

## Table des matières

|   |    |
|---|----|
| I. LE CONTEXTE DÉPARTEMENTAL.....   | 3  |
| A. Les enjeux du parc privé en Deux-Sèvres.....                                 | 3  |
| 1. Les caractéristiques du parc de logement et des ménages.....                 | 3  |
| 2. Les besoins en logements.....  | 4  |
| B. Bilan de l'année 2019 de la délégation locale de l'Anah.....                 | 5  |
| 1. Bilan quantitatif.....   | 5  |
| 2. Favoriser l'éradication de l'habitat indigne.....                            | 5  |
| 3. Les programmes contractuels.....   | 6  |
| 4. Promouvoir la qualité dans le cadre du développement durable.....            | 6  |
| 5. Les réunions de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH)..... | 6  |
| 6. La communication.....  | 7  |
| II. LES ACTIONS POUR 2020.....  | 7  |
| A. Dotations et objectifs quantitatifs.....                                     | 7  |
| B. Les priorités et les aides de l'Anah.....                                    | 8  |
| C. Le conventionnement sans travaux.....  | 11 |
| D. La modulation des loyers.....  | 11 |
| E. La lutte contre l'habitat indigne.....                                       | 12 |
| F. La communication.....  | 12 |
| G. Les contrôles et la gestion de la qualité.....                               | 12 |
| Annexe : loyers plafonds applicables aux conventions Anah.....                  | 13 |



# I. LE CONTEXTE DÉPARTEMENTAL

## A. Les enjeux du parc privé en Deux-Sèvres

### 1. Les caractéristiques du parc de logement et des ménages

#### – Le parc privé potentiellement indigne

Il est estimé en 2013 (*source FILOCOM 2013 – MEDDE d'après DGFIP traitement CD ROM PPPI Anah*) à 3,6 % dans l'ensemble des résidences principales privées, soit 5 400 logements potentiellement de mauvaise qualité occupés par des ménages peu susceptibles de faire les travaux d'amélioration nécessaires de par leurs faibles revenus.

Ces logements sont répartis comme suit : 3 776 en catégorie cadastrale ordinaire et 1 631 en catégories médiocre et très médiocre, occupés par des ménages à faibles revenus.

Les repérages terrain réalisés ponctuellement sur certaines communes montrent que 10 à 20 % de ces logements seraient réellement dégradés.

Les occupants de ce parc se répartissent presque à parts égales entre propriétaires occupants et locataires du parc privé. Ils sont en majorité des ménages âgés de 60 ans et plus.

Le quart de ces logements est situé sur le territoire de la communauté d'agglomération du Niortais.

#### – La précarité énergétique

En Deux-Sèvres, 28 875 ménages (soit un ménage sur 5) sont identifiés comme étant en précarité énergétique dans leur logement (*source Agence Régionale d'évaluation Environnement et Climat juin 2017*).

Certaines catégories de ménages apparaissent plus exposées que d'autres : étudiants et chômeurs n'ayant jamais travaillé, moins de 30 ans et personnes âgées de 75 ans et plus, occupant de grands logements anciens chauffés au fioul.

Les habitants des zones rurales sont les plus impactés.

#### – Les copropriétés potentiellement fragiles

L'Anah a créé un outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles ou dégradées. En Deux-Sèvres, plus d'une centaine de copropriétés présenteraient des critères les classant en situation de connaître des difficultés.

La grande majorité de ces copropriétés serait localisée à Niort (70 %). Dans le cadre de l'OPAH RU de la CAN, une étude de repérage a été lancée afin d'élaborer un plan d'action.

Au niveau national la mise en place du registre des copropriétés (immatriculation obligatoire) va permettre une meilleure connaissance de ces logements.

#### – Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah

*source FILOCOM 2015 – MEDDE d'après DGFIP*

Parmi les propriétaires-occupants, 47 000 ménages sont éligibles aux aides de l'Anah (soit 41 % ) au vu de leurs revenus. Parmi ces ménages ceux de la catégorie « très modeste » sont 29500, soit près de 63 %.

Ces propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah sont des ménages relativement âgés. L'âge médian est de 70 ans pour les ménages très modestes et de 60 ans pour les ménages modestes.

## - Les locataires

Près de 69 % des ménages (114 153) ont le statut de propriétaires-occupants. Les ménages de locataires sont au nombre de 49 198 (près de 30%), dont 13 973 sont locataires d'un logement HLM (source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2016).

Le parc des logements locatifs privés conventionnés avec l'Anah permet d'accueillir environ 1400 ménages (source Ecoloweb).

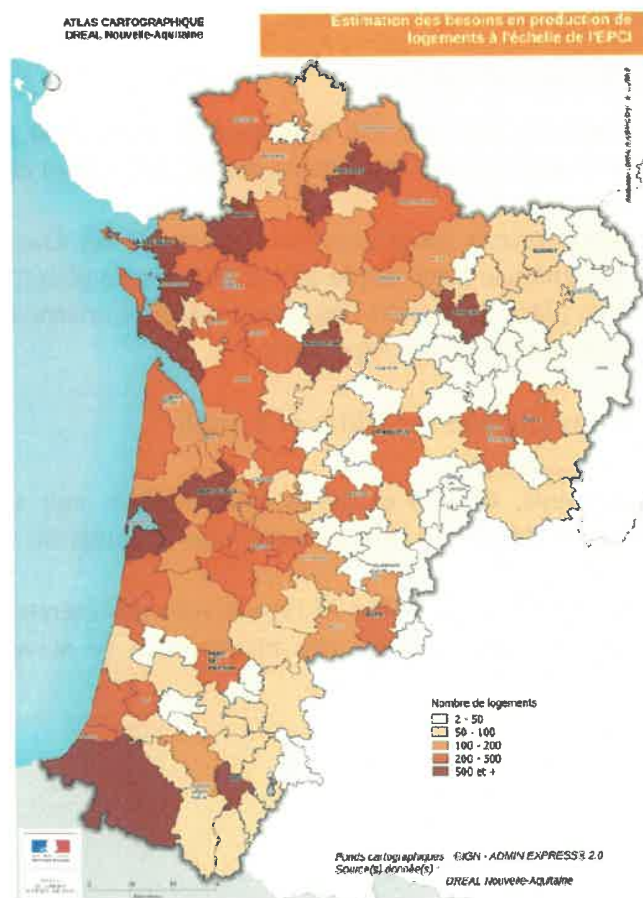
## 2. Les besoins en logements

La connaissance des besoins en logements est une première étape pour la mise en oeuvre des politiques de l'habitat. Ainsi, le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales a initié en 2015 une démarche nationale. Cette démarche a abouti à la définition d'une méthode et à la création d'un outil paramétrable (OTELO) développé par le Ministère et le Cerema.

L'intérêt de la méthode est d'estimer, de façon homogène sur toute la France, l'ensemble des besoins en logements, ceux liés au stock et ceux liés aux flux. Les besoins liés aux flux sont les nouveaux besoins susceptibles d'apparaître du fait de l'évolution de la population et du parc de logements. Les besoins liés au stock proviennent des ménages déjà présents sur le territoire qui ne disposent pas de leur propre logement (sans-abris, ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur) ou souffrent de mal-logement (logements insalubres voire indignes, ménages en inadéquation financière ou physique avec leur logement).

L'outil Otelo permet d'estimer les besoins en logements par période de six ans, ce qui correspond à la durée d'un programme local de l'habitat. La méthode et l'outil ont été déployés dans l'ensemble des régions.

En Nouvelle Aquitaine les résultats de l'estimation des besoins annuels en production de logements pour la période 2016-2021 ont été présentés en réseau habitat en juin 2019 (résultats par EPCI) :



Le besoin annuel est compris au niveau régional entre 37 000 et 40 000 logements dont 11 000 à 13 500 logements locatifs sociaux, ceux-ci comprenant les logements conventionnés avec l'Anah.

Une déclinaison de ces besoins à l'échelle des EPCI, prenant en compte les spécificités locales, sera réalisée au fur et à mesure du déploiement de l'outil OTELO.

## B. Bilan de l'année 2019 de la délégation locale de l'Anah

### 1. Bilan quantitatif

En 2019, l'enveloppe financière départementale a permis de financer la réhabilitation de 1668 logements de propriétaires occupants et de 11 logements de propriétaires bailleurs. Le nombre de logements aidés (1682) a plus que doublé (+118%) par rapport à 2018 (775 logements aidés), du fait de la nouvelle offre Agilité.

En effet, l'attractivité de l'offre Agilité a été fortement augmentée du fait de son cumul possible avec les aides des certificats d'économie d'énergie. Les énergéticiens ont lancé des campagnes de communication nationales ainsi que du démarchage téléphonique qui ont conduit à un accroissement massif des demandes de subventions Agilité. L'offre Agilité s'est arrêtée au 31/12/2019, car elle a été fusionnée avec le crédit d'impôt pour la transition énergétique pour former la nouvelle aide « Ma Prime Rénov ».

Bilan sur les travaux prioritaires :

- pour les propriétaires **occupants** :

|          | Habitat indigne ou très dégradé | Autonomie | Énergie                    | Total                      |
|----------|---------------------------------|-----------|----------------------------|----------------------------|
| Objectif | 31                              | 268       | 571                        | 870                        |
| Réalisé  | 5                               | 230       | 1433<br>(356 sans Agilité) | 1668<br>(591 sans Agilité) |

- pour les propriétaires **bailleurs** :

|          | Habitat indigne ou très dégradé | Moyennement dégradé | Énergie | Total |
|----------|---------------------------------|---------------------|---------|-------|
| Objectif |                                 |                     |         | 34    |
| Réalisé  | 5                               | 5                   | 1       | 11    |

Pour cela, 8,37 M € de subventions Anah ont été engagés (5,25 M € en 2018).

En ce qui concerne le conventionnement sans travaux, une quarantaine de bailleurs a contacté l'Anah pour obtenir des renseignements, **18 conventions ont pris effet en 2019** (contre 8 en 2018 et 31 en 2017).

Pour rappel, depuis 2017, le dispositif fiscal « Cosse » ou « Louer Abordable », est conditionné en Deux-Sèvres au recours à l'intermédiation locative (sauf pour les communes de Niort, Aiffres et Chauray). Seul un organisme agréé (Soliha) réalise cette intermédiation locative en Deux-Sèvres, ce qui peut expliquer en partie le faible nombre de conventions Anah sans travaux.

### 2. Favoriser l'éradication de l'habitat indigne

Les programmes (OPAH, PIG) restent les procédures d'intervention privilégiées pour aborder cette question. Leur fonctionnement repose sur un groupe technique qui reçoit les

signalements et oriente vers les solutions envisageables. Une dizaine de réunions partenariales se déroulent chaque année afin d'examiner les situations.

Après une période de baisse du nombre de signalements, les actions de sensibilisation mises en place ont suscité une augmentation de ces signalements au cours des dernières années (62 signalements en 2019).

Sur l'ensemble du département en 2019, les aides de l'Anah ont été mobilisées sur 10 logements insalubres ou très dégradés : 5 logements de propriétaires occupants et 5 logements locatifs (en 2018, 19 logements aidés : 5 logements de propriétaires occupants et 14 logements locatifs).

### **3. Les programmes contractuels**

– **OPAH RU du centre-bourg de Saint-Maixent-l'École et de développement du territoire du Haut Val de Sèvre 2017-2022** : Ce programme issu de l'appel à manifestation d'intérêt « revitalisation des centres-bourgs » vise les logements des propriétaires occupants et bailleurs éligibles aux aides de l'Anah sur un périmètre réduit de la commune. L'opérateur est URBANIS.

– **OPAH RU du centre-bourg de Thouars et de développement du territoire de la communauté de communes du Thouarsais 2017-2023** : L'OPAH RU de Thouars vise les logements des propriétaires occupants et bailleurs éligibles aux aides de l'Anah sur un périmètre réduit de la commune de Thouars et a été étendu à quatre autres centres-bourgs en 2018. L'opérateur est URBANIS.

– **PIG départemental 2018-2022** : le PIG Habiter Mieux pour lutter contre la précarité énergétique, l'habitat dégradé et agir pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie est sous maîtrise d'ouvrage du Conseil départemental des Deux-Sèvres. Il s'adresse aux propriétaires occupants et aux locataires uniquement pour des pré-diagnostic énergétique et techniques. L'opérateur est SOLIHA.

– **OPAH de renouvellement urbain multi-sites** sous maîtrise d'ouvrage de la **Communauté d'Agglomération du Niortais**, période 2018-2022 : L'opérateur est URBANIS.

– **OPAH généraliste** sous maîtrise d'ouvrage de la **Communauté d'Agglomération du Niortais**, période 2018-2022 (3 ans prorogéables 2 ans). L'opérateur est SOLIHA.

- Une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un programme d'amélioration de l'habitat est en cours sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Bocage bressuirais.

Un nouveau programme pourrait démarrer en 2021.

### **4. Promouvoir la qualité dans le cadre du développement durable**

La délégation attache une grande importance à la qualité globale du projet qui fait l'objet de la demande de subvention. Conformément à la réglementation de l'Anah, la délégation demande aux propriétaires bailleurs que le logement soit classé en D (DPE) après travaux sauf cas exceptionnel.

Les caractéristiques thermiques des matériaux doivent être inscrites sur les devis et les factures comme le précise la réglementation de l'Anah.

## 5. Les réunions de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH)

La CLAH a été réunie le 18 octobre 2019. Elle a ainsi été informée de l'évolution des aides de l'Anah et des modalités de gestion de la dotation. Elle a émis un avis sur le bilan 2018 de la délégation et le plan d'action 2019.

## 6. La communication

En 2019, la communication a été assurée par les maîtres d'ouvrage des programmes (articles dans les bulletins municipaux ou communautaires, sites Internet des collectivités, panneaux d'affichage, présence aux salons de l'Habitat, etc.).

## II. LES ACTIONS POUR 2020

**Le présent programme d'actions ne concerne pas l'aide « MaPrimeRénov » qui est gérée par l'Anah au niveau national et qui ne peut pas faire l'objet d'adaptations locales.**

La politique conduite en 2020 s'inscrit naturellement dans les priorités et les objectifs de l'Anah, notamment par la mise en œuvre du programme Habiter Mieux. Il est précisé que le terme « propriétaires occupants » employé dans le présent programme d'actions est un terme générique qui englobe tous les propriétaires occupants et assimilés au sens de la réglementation de l'Anah. Les actions énoncées ci-après prennent effet pour tous les dossiers agréés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020.

### A. Dotations et objectifs quantitatifs

L'enveloppe initiale régionale se porte à 80 M€ de crédits Anah (81 M€ en 2019 hors Agilité). Les objectifs régionaux sont fixés à 5 310 logements de propriétaires occupants, 770 logements locatifs et 1 063 logements en copropriétés fragiles (9 220 occupants et 770 logements locatifs et 860 logements en copropriétés fragiles en 2019).

**La baisse significative des objectifs s'explique par la fin de l'offre Agilité, mais aussi par l'arrivée d'Action Logement qui finance désormais les projets d'amélioration énergétique et les projets d'adaptation à la perte d'autonomie, ce qui devrait conduire à une baisse des logements subventionnés par l'Anah.**

L'enveloppe départementale prévisionnelle pour 2020 s'élève à 6,7 M€ de dotation. En 2019, l'enveloppe prévisionnelle s'élevait à 7 M€ (au vu de l'engouement pour l'offre Agilité, une rallonge de 2,2 M€ avait été validée en octobre 2019).

La répartition en termes de nombre de dossiers pour les Deux-Sèvres est la suivante :

|                                | Types d'intervention            | Objectifs 2019 notifiés par la DREAL | Réalisé 2019   | Objectifs 2020 issus des conventions de programmes | Objectifs 2020 notifiés par la DREAL |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------|--|--------------------------------------|
| Propriétaires occupants (PO)   | Habitat indigne ou très dégradé | 31                                   | 5              | 24   | 20                                   |
|                                | Autonomie                       | 268                                  | 230            | 241  | 91                                   |
|                                | Énergie                         | 571                                  | 356 (sérénité) | 558  | 448                                  |
|                                | <b>Sous-total PO</b>            | <b>870</b>                           | <b>591</b>     | <b>823</b>   | <b>559</b>                           |
| Propriétaires bailleurs (PB)   |                                 | 34                                   | 11             | 74   | 61                                   |
| Maîtrise d'ouvrage d'insertion |                                 | 0                                    | 0              | 0  | 0                                    |
| Copropropriétés fragiles       |                                 | 19                                   | 0              | 0  | 8                                    |

## B. Les priorités et les aides de l'Anah

Seuls les travaux visant à répondre à des situations **diagnostiquées** pourront être subventionnés. Le rapport issu du diagnostic doit être argumenté et faire apparaître précisément la liste des travaux préconisés. L'état du logement est défini par la grille de dégradation de l'Anah, remplie par l'opérateur.

### Cas particulier des travaux exécutés par le demandeur en sa qualité d'entrepreneur

Le montant des travaux subventionnables est minoré de 10 % lorsque ceux-ci sont exécutés par le demandeur lui-même en sa qualité d'entrepreneur ou par une entreprise qu'il gère ou qu'il dirige ; cette règle s'applique également à l'entrepreneur membre de l'indivision ou associé de la SCI qui demande la subvention. Lorsque l'entrepreneur n'intervient que pour une partie des travaux, la minoration n'est appliquée qu'aux devis correspondants.

Les engagements se font en respectant les règles suivantes :

#### **1- pour les propriétaires occupants**

- **pour les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé :**

**sont prioritaires :**

- les logements **occupés** (occupation appréciée sur la base de la fourniture des avis de la taxe d'habitation et de la taxe foncière)
- les logements **non occupés** situés dans les périmètres de revitalisation des centres-bourgs de Saint-Maixent-L'École et du Thouarsais et de renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) (identifiés dans les conventions de programmes)

- **pour les projets de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat :**

**sont prioritaires :** les logements occupés (occupation appréciée sur la base de la fourniture des avis de la taxe d'habitation et de la taxe foncière)

- **pour les projets de travaux d'amélioration en faveur de l'autonomie de la personne :**

Pour bénéficier d'une aide de l'Anah, les immeubles ou les logements dans lesquels les travaux sont réalisés doivent être achevés depuis quinze ans au moins à la date de la notification de la décision d'octroi de subvention.

Par exception, ce délai pourra ne pas être exigé par le délégué de l'agence dans le département lorsque les travaux envisagés tendent à réaliser l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes handicapées ou des personnes âgées.

- **pour les projets de travaux d'amélioration : lutte contre la précarité énergétique :**

Afin de conserver l'intérêt social, économique et environnemental du projet, le plafond de travaux subventionnables pour les systèmes de chauffage est fixé à 12 000 € HT. De la même façon, les logements ayant une étiquette énergétique avant travaux en A ou B ne seront pas subventionnés.

#### **Informations complémentaires sur l'offre Sérénité**

Les travaux de couverture ne sont pas retenus sauf s'il est constaté dans le rapport un risque pour la sécurité, un grave problème d'étanchéité, ou si les travaux d'isolation ne peuvent se faire qu'à partir de la toiture. Les travaux de couverture subventionnables sont étroitement liés à l'amélioration énergétique, les surfaces relatives à la couverture et à l'isolation des combles doivent donc être similaires. Le plafond des travaux subventionnables (couverture + isolation des combles) est fixé à 10 000 € HT.

Pour les dossiers de propriétaires occupants déposés à l'Anah depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018, les volets ne sont plus subventionnés dans les projets d'amélioration énergétique.

#### **Bonification de l'offre Habiter Mieux Sérénité**

La loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat fait de la lutte contre les passoires thermiques une priorité.

Afin de répondre aux attentes du législateur, l'Anah renforce au 01/01/2020 son régime d'aides en faveur de la rénovation énergétique des logements les plus énergivores. Ainsi, le dispositif « Habiter Mieux » est bonifié pour les opérations de sortie de passoire thermique sous réserve des trois conditions cumulatives suivantes :

- une évaluation énergétique avant travaux mettant en évidence une étiquette énergétique appartenant aux classes F ou G ;
- une évaluation énergétique prévisionnelle après travaux permettant un changement d'étiquette d'au moins deux classes ;
- un gain énergétique minimum de 35 %.

Cette bonification prend la forme :

Pour les propriétaires occupants :

- d'une majoration du plafond de travaux subventionnables, qui sera porté à 30 000 € afin de mieux financer ces travaux, qui nécessitent un investissement financier accru ;
- une bonification de la prime Habiter Mieux, qui sera portée à 20 % pour ces opérations, avec un plafond de bonification de 4 000 € pour les ménages très modestes et de 2 000 € pour les ménages modestes. Cette bonification vise à diminuer le reste à charge pour ces propriétaires.

Pour les propriétaires bailleurs et aides aux syndicats de copropriétaires : la bonification de la prime sera portée à 2 000 € pour ces opérations de sortie de précarité énergétique.

- **pour les projets de travaux d'amélioration : autres travaux (non prioritaires)**

Conformément aux directives de l'Anah, les autres travaux ne sont pas prioritaires, ils ne sont donc pas subventionnés.

### **Informations complémentaires**

Pour l'ensemble des demandes, ne seront pas prioritaires les dossiers pour lesquels, malgré le respect des plafonds de revenus, l'opération de réhabilitation est manifestement incompatible avec le caractère social de l'aide aux propriétaires occupants en raison du coût et de la nature des travaux.

## **2- pour les propriétaires bailleurs**

**Conformément aux directives nationales, les aides aux travaux en direction des propriétaires bailleurs sont fléchées en priorité en direction des territoires suivants :**

- zones tendues suivantes : communes carencées au titre de la loi SRU ou soumises à la taxe sur les logements vacants, les métropoles,
- les communes relevant des programmes nationaux Action Cœur de Ville et Logement d'abord
- les copropriétés relevant du plan initiative copropriétés
- les OPAH –RU et OPAH-CD.

**Au niveau départemental,** sont également prioritaires les projets locatifs situés sur les communes déficitaires SRU suivantes : Aiffres, Chauray, Bressuire et Mauléon.

Les travaux de transformation d'usage pourront être subventionnés uniquement si cette transformation requiert un caractère prioritaire. L'opportunité du projet sera évaluée au cas par cas, avec le cas échéant passage en CLAH.

### **Informations complémentaires (propriétaires bailleurs)**

Il est rappelé que le règlement général de l'Anah précise qu'en fonction de la part et de la nature des travaux que le bailleur prévoit de réaliser lui-même, il appartient à la CLAH de donner son avis sur la subvention et apprécier l'opportunité de subventionner les autres travaux réalisés par les entreprises.



Dans le cadre des projets de travaux lourds, de redistribution ou de transformation d'usage, la surface des logements rénovés devra être au moins égale à 50 m<sup>2</sup>. En cas de contrainte particulière, l'opportunité du projet sera évaluée au cas par cas, avec le cas échéant passage en CLAH.

Les subventions accordées par l'Anah sont systématiquement assorties d'un conventionnement à loyer social ou très social du logement.

### **3- pour les syndicats de copropriétés – copropriétés fragiles**

L'aide au syndicat de copropriétaires pour les travaux d'amélioration énergétique dans les copropriétés dites « fragiles » est composée de 2 volets :

- une aide pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage
- une aide pour les travaux

Les copropriétés devront a minima répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- Une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G ;
- Un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 25 % du budget voté pour les copropriétés de moins de 200 lots.

L'aide pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage est plafonnée à 30 %, calculée sur la base du montant hors taxes de la dépense correspondante prise en compte dans la limite d'un plafond de 600 € par lot d'habitation principale.

L'aide aux travaux est plafonnée à 25 % du montant HT des travaux subventionnables au titre de l'amélioration des performances énergétiques, pris en compte dans la limite de 15 000 € HT par lot d'habitation principale.

L'attribution d'une subvention au syndicat de copropriétaires peut être cumulée, pour les mêmes travaux, avec des aides individuelles aux copropriétaires dans les conditions de l'article 15-H du RGA.

### **C. Le conventionnement sans travaux**

Depuis 2017, le dispositif « Louer Abordable » prévoit un abattement fiscal de :

- 50 % en zone B (Niort, Aiffres et Chauray)
- 85 % sur tout le département des Deux-Sèvres en cas de recours à l'intermédiation locative\*

*\* selon les conditions en vigueur*

### **D. La modulation des loyers**

Le niveau des loyers conventionnés est révisé afin de tenir compte de l'évolution des loyers du marché. Le niveau de ces loyers est déterminé de telle sorte que le loyer conventionné soit de manière significative (de 15 à 20 %) en dessous du loyer sur le marché. Un groupe de travail composé de membres de la CLAH, des maîtres d'ouvrage des programmes et des opérateurs a étudié des propositions de la délégation pour une nouvelle méthode de calcul des loyers plafonds. Désormais les valeurs des loyers maximaux des logements à loyers maîtrisés Anah seront présentées sous forme de tableaux qui figurent en annexe.

Les garages et espaces de stationnement sont exclus des surfaces annexes. Toutefois, pour les garages de plus de 12 m<sup>2</sup>, la surface au-delà de 12 m<sup>2</sup> pourra être prise en compte en surface annexe au même titre que les remises.

## E. La lutte contre l'habitat indigne

La prise en compte de l'habitat indigne fait l'objet d'un traitement spécifique au sein de chaque programme contractuel. Des comités techniques examinent les signalements de logements indignes.

Afin d'avoir une démarche cohérente dans le traitement de ces dossiers, les mêmes groupes de travail sont instaurés dans tous les nouveaux programmes contractuels avec la même représentativité (maître d'ouvrage, DDT, ARS, Conseil Départemental, CAF, MSA, ADIL).

Une évaluation des opérations de repérage sera conduite, afin de proposer des axes d'amélioration sur la méthodologie et la mise en œuvre de la démarche, dans la perspective de poursuivre les actions de repérage.

## F. La communication

La délégation locale relaye la communication établie au niveau national auprès de ses partenaires.

## G. Les contrôles et la gestion de la qualité

Une instruction de la direction générale de l'Anah sur les contrôles du 6 février 2017 précise les attentes de l'agence en matière de contrôle interne et externe.

- **Résultats quantitatifs**

| <b>Contrôles sur place 2019</b>    |          |         |                               |   |
|------------------------------------|----------|---------|-------------------------------|---|
|                                    | objectif | réalisé | réalisé en nombre de dossiers | Taux de variation des dossiers contrôlés par rapport à 2018 |
| PO. Propriétaires occupants        | 3,0%     | 2,6%    | 19                            | 137,50%   |
| PB. Propriétaires bailleurs        | 6,0%     | 32,0%   | 4                             | 0,00%   |
| CST. Conventionnement sans travaux | 1,0%     | 0       | 0                             | 0,00%   |

- **Analyse qualitative**

La sélection des dossiers permet de couvrir tous les programmes, tous les opérateurs et toutes les priorités d'action. Aucune anomalie n'a été constatée. Il est à noter que ce constat satisfaisant s'inscrit dans un contexte marqué par un nombre élevé et en augmentation de dossiers à instruire.

Il est à noter l'augmentation de 137 % du nombre de contrôles malgré un contexte tendu. C'est un résultat satisfaisant.

## ANNEXE : LOYERS PLAFONDS APPLICABLES AUX CONVENTIONS ANAH

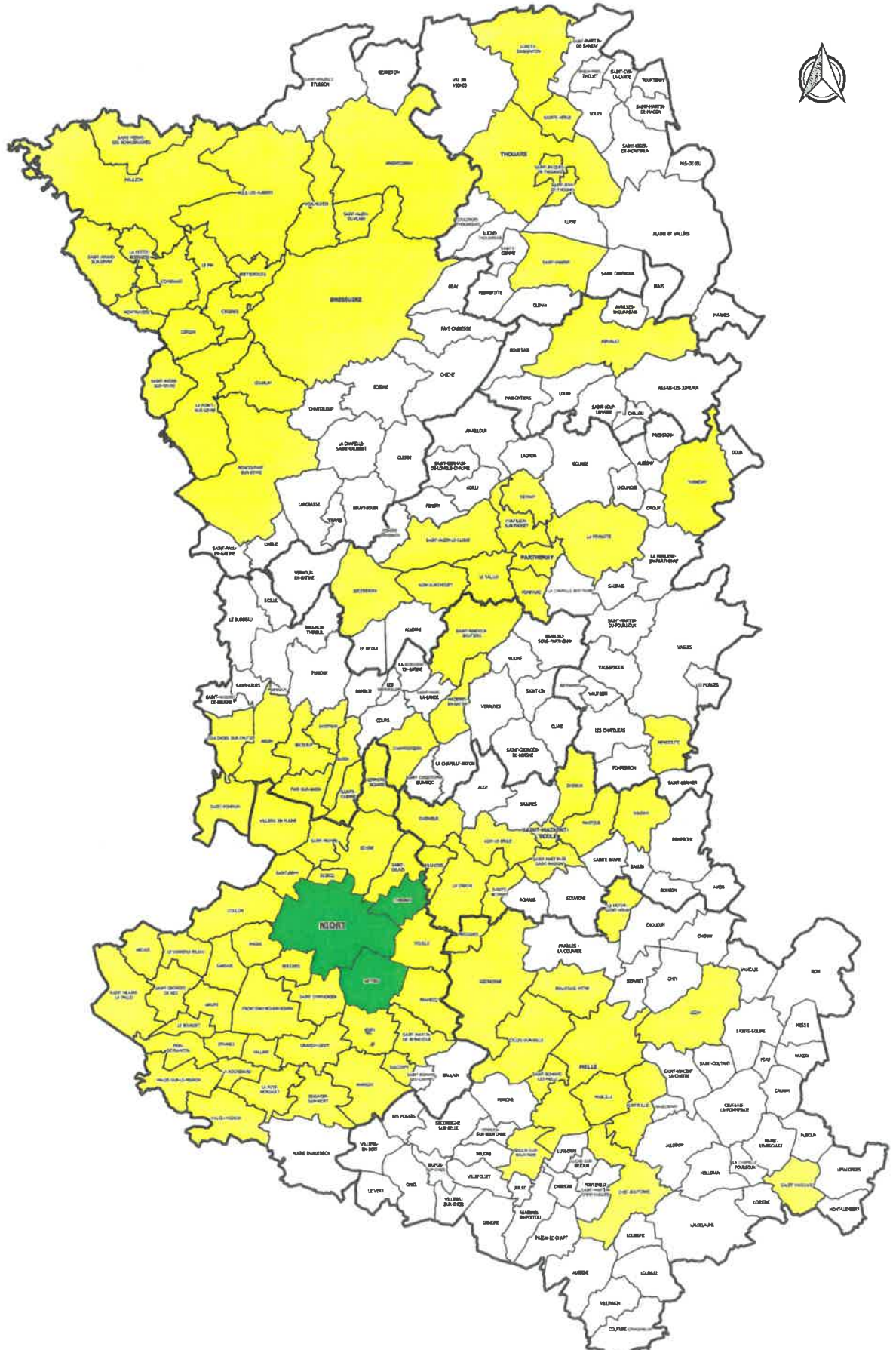
Le tableau ci-dessous s'applique aux conventions Anah avec et sans travaux accordées à compter du 01/07/2020 (il ne concerne pas les conventions déjà accordées)

| Surface fiscale du logement    | Loyer social<br>en €/m <sup>2</sup> de surface fiscale |         |         | Loyer très social<br>en €/m <sup>2</sup> de surface fiscale |         |         |
|--------------------------------|--|---------|---------|---|---------|---------|
|                                | Zone B2  | Zone C1 | Zone C2 | Zone B2   | Zone C1 | Zone C2 |
| de 0 à 20,99 m <sup>2</sup>    | 7,76   | 7,20    | 5,95    | 6,02  | 5,59    | 4,55    |
| de 21 à 25,99 m <sup>2</sup>   |  |         |         |   |         |         |
| de 26 à 30,99 m <sup>2</sup>   |  |         |         |   |         |         |
| de 31 à 35,99 m <sup>2</sup>   |  | 6,94    |         |   |         |         |
| de 36 à 40,99 m <sup>2</sup>   |  | 6,94    |         |   |         |         |
| de 41 à 45,99 m <sup>2</sup>   | 6,89   | 6,24    | 5,27    | 4,77  |         |         |
| de 46 à 50,99 m <sup>2</sup>   | 6,70   | 5,81    | 5,12    | 4,45  |         |         |
| de 51 à 55,99 m <sup>2</sup>   | 6,59   | 5,64    | 5,04    | 4,31  |         |         |
| de 56 à 60,99 m <sup>2</sup>   | 6,29   | 5,34    | 5,21    | 4,81  | 4,08    | 3,98    |
| de 61 à 65,99 m <sup>2</sup>   | 6,43   | 5,54    |         | 4,92  | 4,24    |         |
| de 66 à 70,99 m <sup>2</sup>   | 6,29   | 5,10    |         | 4,81  | 3,90    |         |
| de 71 à 75,99 m <sup>2</sup>   | 6,15   | 5,31    | 4,70    | 4,71  | 4,06    | 3,59    |
| de 76 à 80,99 m <sup>2</sup>   | 6,17   | 5,10    | 4,70    | 4,72  | 3,90    | 3,59    |
| de 81 à 85,99 m <sup>2</sup>   | 6,14   | 5,19    | 4,73    | 4,69  | 3,97    | 3,61    |
| de 86 à 90,99 m <sup>2</sup>   | 6,12   | 5,04    | 4,73    | 4,68  | 3,85    | 3,61    |
| de 91 à 95,99 m <sup>2</sup>   | 5,67   | 4,76    | 4,25    | 4,34  | 3,64    | 3,25    |
| de 96 à 100,99 m <sup>2</sup>  | 5,67   | 4,94    | 4,17    | 4,34  | 3,78    | 3,19    |
| de 101 à 105,99 m <sup>2</sup> | 5,23   | 4,48    | 4,17    | 4,00  | 3,43    | 3,19    |
| de 106 à 110,99 m <sup>2</sup> | 5,10   | 4,28    | 3,75    | 3,90  | 3,28    | 2,87    |
| de 111 à 115,99 m <sup>2</sup> |  | 4,04    | 3,75    |   | 3,09    | 2,87    |
| de 116 à 120,99 m <sup>2</sup> |  | 3,94    | 3,74    |   | 3,01    | 2,86    |
| de 121 à 125,99 m <sup>2</sup> |  | 3,94    | 3,74    |   | 3,01    | 2,86    |
| Supérieur à 126 m <sup>2</sup> |  |         |         |   |         |         |

# Zonage applicable aux conventions Anah avec et sans travaux accordées à compter du 1er juillet 2020



- Zone B2
- Zone C1
- Zone C2
- Contour des EPCI



Référentiels et données : © IGN - BD CARTO 2 - données DDT 79 (mars 2017)  
 Réalisation : DDT 79 avec Qgis 2.16.3 - date : 22-6-2020  
 Q:\02\_travaux\HABITAT\_POLITIQUE\_DE\_LA\_VILLE\RENOVATION\ANAH\valeurs\_des\_foyers.mxd