



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEUX-SÈVRES

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°79-2016-123

PUBLIÉ LE 25 OCTOBRE 2016

Sommaire

DDT79

79-2016-10-25-001 - Programme d'action de l'Agence nationale de l'habitat en
Deux-Sèvres (16 pages)

Page 3

DDT79

79-2016-10-25-001

Programme d'action de l'Agence nationale de l'habitat en
Deux-Sèvres

Programme d'action de l'Agence nationale de l'habitat en Deux-Sèvres modificatif pour 2016



PROGRAMME D'ACTION

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

DÉLÉGATION DES DEUX-SÈVRES

MODIFICATIF 2016

Programme d'action validé par le délégué local de l'Anah après avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat le 17 octobre 2016.

Les modifications pour 2016 prennent effet pour tous les dossiers de demandes de subventions agréés à compter de la publication au recueil des actes administratifs du présent programme, et pour toutes les demandes de conventionnement accordées à compter de la publication au recueil des actes administratifs du présent programme.

Pour le délégué local adjoint

Frédéric Hennequin

Table des matières

I. LE CONTEXTE DÉPARTEMENTAL.....	3
A. Données socio-démographiques et parc de logements.....	3
1. Les données socio-démographiques.....	3
2. Le parc de logements : prédominance de la maison individuelle.....	3
3. Les propriétaires-occupants éligibles aux aides de l'Anah.....	4
4. Le parc privé potentiellement indigne.....	4
5. La précarité énergétique.....	4
6. Le parc locatif social.....	4
7. Co-propriétés.....	5
B. Les aides de l'État sur le parc public.....	5
C. Bilan de l'année 2015 de la délégation locale de l'Anah.....	5
1. Bilan quantitatif.....	5
2. Favoriser l'éradication de l'habitat indigne.....	6
3. Les programmes contractuels.....	6
4. Promouvoir la qualité dans le cadre du développement durable.....	8
5. Les réunions de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).....	8
6. La communication.....	8
II. LES ACTIONS POUR 2016.....	8
A. Dotations et objectifs quantitatifs.....	8
B. Les aides du FART.....	9
C. Les priorités et les aides de l'Anah.....	9
D. La modulation des loyers.....	13
E. Les programmes contractuels.....	13
F. La lutte contre l'habitat indigne.....	13
G. La communication.....	13
H. Les contrôles et la gestion de la qualité.....	14

I. LE CONTEXTE DÉPARTEMENTAL

Avec la création au 1^{er} janvier 2016 de la nouvelle région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes il est intéressant de resituer le département des Deux-Sèvres dans ce nouveau contexte.

A. Données socio-démographiques et parc de logements

1. Les données socio-démographiques

Les Deux-Sèvres sont le département le plus jeune de la région : 22,5 % de la population du département a moins de 18 ans.

Les 372 600 Deux-Sévriens représentent 6,3 % de la population de la région au 1^{er} janvier 2015, plaçant le département en 8^{ème} position sur 12, juste derrière la Haute-Vienne.

Entre 2008 et 2015, la population s'est accrue de 0,3 % par an, dont 0,2 % dû au solde migratoire. En effet, comme dans les autres départements de la région, les personnes qui s'y installent sont plus nombreuses que celles qui en partent. Cette contribution du solde migratoire à la croissance de la population est complétée, pour 0,1 % par an, par un nombre de naissances plus important que celui des décès. Cet excédent naturel place le département au 3^{ème} rang au sein de la région ; ce dynamisme en termes de natalité est notamment dû au fait que les femmes en âge de procréer sont celles qui, dans la région, ont le plus grand nombre d'enfants : 1,94, alors que l'indicateur conjoncturel de fécondité s'élève à 1,82 en moyenne.

Dans les Deux-Sèvres, la part des parents isolés est la plus faible de la région : seules 20 % des familles avec enfants sont monoparentales. Cette proportion atteint 25 % dans l'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes (ALPC) et elle culmine à 28 % en Creuse.

Sa densité de population de 62 habitants au km² place le département dans une position intermédiaire au sein de la région à un niveau identique à celle de la Vienne et du Lot-et-Garonne, et légèrement en deçà de celle de la Haute-Vienne (68 habitants/km²).

Dans la continuité des départements situés au nord-ouest (Vendée, Maine-et-Loire), les Deux-Sèvres est le département le moins inégalitaire de la région. Ainsi les 10 % des personnes les plus modestes ont un revenu annuel inférieur à 11 200 € (revenu disponible par unité de consommation) ; c'est un peu plus que la moyenne de l'ALPC (10 800 €). À l'autre bout de l'échelle des revenus, les 10 % les plus aisés gagnent plus de 32 200 €, c'est près de 2 500 € de moins que les 10 % les plus favorisés de l'ALPC. Ce département étant plutôt jeune, la part des retraites dans le revenu des ménages est inférieure de trois points au niveau régional. À l'inverse, le revenu provient pour 70 % de salaires et de revenus d'activité, soit trois points de plus qu'au niveau régional.

Source Insee Analyses Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes N° 7 - février 2016

2. Le parc de logements : prédominance de la maison individuelle

Le nombre de maisons individuelles représente 85 % des 187 000 logements du département, un taux élevé, mais comparable à celui d'autres départements de la région, tels la Creuse ou la Dordogne.

La part des logements vacants (8 %) est conforme à la moyenne régionale. En revanche, seuls un peu plus de 4 % des logements sont des résidences secondaires ; c'est le taux le plus faible de la région, légèrement en deçà de celui de la Vienne et très loin de celui de la Creuse (20 %) ou de la Charente-Maritime (22 %).

Source Insee Analyses Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes N° 7 - février 2016

Le parc des résidences principales tous statuts confondus a été construit à plus de 57 % avant 1975, date de la première réglementation thermique.

Ce sont des logements assez grands avec un nombre moyen de 4 pièces et une surface moyenne de 98 m².

68 % des ménages occupant ces résidences principales sont propriétaires-occupants, 20 % locataires du parc privé et 9 % locataires du parc social (le reste est en statut autre).

3. Les propriétaires-occupants éligibles aux aides de l'Anah

Parmi les propriétaires-occupants, 47 % sont éligibles aux aides de l'Anah (soit 52 400 ménages dont 36 143 font partie de la catégorie « très modeste ») au vu de leurs revenus.

Dans la catégorie des « très modestes » la part des ménages dont la personne de référence a plus de 75 ans dépasse 41 % (plus de 15 000 ménages).

Source Filocom 2011

4. Le parc privé potentiellement indigne

Il est estimé en 2013 à 3,6 % dans l'ensemble des résidences principales privées, soit 5 400 logements.

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.

source Filocom PPPI 2013

5. La précarité énergétique

En Deux-Sèvres, 32 000 ménages (soit un ménage sur 5) sont exposés à la vulnérabilité énergétique dans leur logement.

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.

Source : étude de l'INSEE en partenariat avec l'Agence Régionale d'évaluation Environnement et Climat et la DREAL Poitou-Charentes sur la caractérisation des ménages en situation de vulnérabilité énergétique parue en janvier 2015.

6. Le parc locatif social

Le nombre de logements locatifs sociaux appartenant à des bailleurs sociaux est de 15 230 en 2013 (source RPLS répertoire patrimoine locatifs sociaux), soit un taux de 9,2 % par rapport au nombre de résidences principales de la source FILOCOM 2013.

L'offre reste insuffisante pour satisfaire plus de 5 000 demandes recensées à fin 2015 (dont 3500 inférieures à un an).

Par ailleurs les communes d'Aiffres, Chauray, Bressuire et Mauléon sont déficitaires en logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

Le parc social privé conventionné, de même que le parc de logements communaux, assure une complémentarité avec le parc public, notamment sur les secteurs ruraux, qu'il convient de pérenniser.

La nécessité de maintenir et d'améliorer le patrimoine ancien destiné à une population modeste est donc forte.

7. Co-propriétés

L'Anah a créé un outil d'aide au repérage des co-propriétés dégradées d'après leur situation en 2011. En Deux-Sèvres plus d'une centaine de co-propriétés présenteraient des critères les mettant en situation de connaître des difficultés. La grande majorité de ces co-propriétés serait localisée à Niort (70 %).

B. Les aides de l'État sur le parc public

Ce sont près de 120 logements sociaux publics qui ont été financés en 2015, notamment via la dotation de près de 130 000 € affectée au département, répondant en cela à la totalité des demandes des maîtres d'ouvrages, qui reste faible sur le département.

Enfin, le Projet de Renouvellement Urbain de Niort sur la Zone Urbaine Sensible de Niort, financé notamment par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, se termine. La totalité des subventions de l'ANRU affectée à ce projet, lesquelles correspondent à près de 28 millions d'euros, a été engagée. 108 millions d'euros auront été investis au total pour transformer les quartiers Clou Bouchet et Tour Chabot Gavacherie : 68,5 millions d'euros consacrés au renouvellement (330 logements reconstruits sur l'ensemble de la ville de Niort suite à la démolition de 330 logements sur ces quartiers) et à l'amélioration du parc de logements sociaux, 16 millions d'euros consacrés à la requalification des espaces publics, 14 millions d'euros dédiés à la requalification des équipements publics et 1,5 million d'euros dédié au développement économique et à l'aménagement de deux pôles commerciaux. Le montant total intègre le financement d'études portant sur les nouveaux quartiers prioritaires de Niort que sont Clou Bouchet, Tour Chabot-Gavacherie, Le Pontreau/colline Saint-André. Ce dernier devrait faire l'objet d'un nouveau financement de l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de l'Agence, bien qu'à une échelle moindre que pour le programme précédent.

C. Bilan de l'année 2015 de la délégation locale de l'Anah

1. Bilan quantitatif

La dynamique enclenchée par la réforme des aides en 2014 s'est traduite par une année de très forte activité pour la délégation des Deux-Sèvres. C'est ainsi que le nombre de logements aidés est passé de 458 en 2013 à 725 en 2014.

En 2015, le soutien technique et financier de la délégation locale de l'Anah est resté soutenu, permettant de financer la réhabilitation de 546 logements de propriétaires occupants et de 24 logements de propriétaires bailleurs, et ce malgré la baisse du plafond de travaux de rénovation thermique subventionnable de 20 k€ à 12 k€.

Dans le cadre du programme Habiter Mieux, 52 % des logements traités en Deux-Sèvres bénéficient néanmoins de plus de 35 % de gain énergétique. Le gain énergétique moyen est de 39 %.

Bilan sur les travaux prioritaires :

- pour les propriétaires occupants :

	Habitat indigne ou très dégradé	Autonomie	Énergie	Total
Objectif	18	184	445	647
Réalisé	10	129	407	546

- pour les propriétaires bailleurs :

	Habitat indigne ou très dégradé	Moyennement dégradé	Énergie	Total
Objectif	21	10	8	39
Réalisé	18	5	1	24

Pour cela, 4,3 M € de subvention Anah ont été distribués (5,5 M € en 2014), auxquels il faut ajouter 1,4 M € mobilisé au titre du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) (2,3 M € en 2014). Une dotation complémentaire a été notifiée en milieu d'année afin de satisfaire davantage de demandes.

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.

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, installé fin 2012, a permis un élargissement du partenariat et une relance des actions de communication et de sensibilisation. Un travail de repérage a par ailleurs été mené sur le territoire de la CAN, en lien avec l'Agence Régionale de Santé.

Une dizaine de réunions partenariales se sont déroulées au cours de l'année pour examiner les signalements.

Une affiche appelant au signalement et destinée à être affichée dans les lieux publics avait déjà été adressée à l'ensemble des communes. Un nouvel envoi a été réalisé en 2015.

Sur l'ensemble du département en 2015, les aides de l'Anah ont été mobilisées sur 12 logements insalubres et 16 logements très dégradés.

3. Les programmes contractuels

- **Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Renouvellement Urbain :**

Cœur de l'agglomération niortaise 2013-2017 :

Les deux premières années ont été marquées par une forte activité : près de 500 contacts, 250 visites, 86 logements aidés : 50 de propriétaires occupants et 36 de propriétaires bailleurs.

Ceci a généré près de 5 M€ de travaux. Le plan de communication de la ville a été axé sur les propriétaires bailleurs (kakémonos, affiches, mailings, communiqués de presse), l'État ayant assuré une forte communication à destination des propriétaires occupants.

En 2015, sur les 131 contacts, plus de 60 % sont propriétaires occupants. Pour ces derniers, le montant moyen de travaux est de 16 400 € TTC. Le profil des occupants est varié. Les professionnels du bâtiment et des investisseurs extérieurs sont venus compléter le profil des propriétaires bailleurs.

En 2015, 42 projets de propriétaires occupants (24 pour l'énergie, 16 pour l'autonomie, 1 logement très dégradé et un logement insalubre) et 20 logements locatifs (dont 16 indignes ou très dégradés), ont été aidés par l'Anah.

Par ailleurs, le montant moyen de subvention octroyé aux propriétaires bailleurs est globalement supérieur au montant moyen régional et national. Ceci s'explique en partie par le fait que la plupart des logements rénovés sont qualifiés de très dégradés.

- Programmes d'Intérêt Général (PIG) :

PIG départemental 2014-2017 :

Le programme d'intérêt général labellisé « Habiter Mieux » pour lutter contre la précarité énergétique, l'habitat dégradé et agir pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dont le maître d'ouvrage est le Conseil Départemental des Deux-Sèvres vise les logements des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah sur l'ensemble du département hormis les territoires couverts par un autre programme de l'Anah (CAN et ville de Niort). Les objectifs initiaux étaient de rénover 470 logements par an (dont 350 sur la rénovation énergétique).

Un avenant au programme a été signé le 23 juin 2014 pour d'une part tenir compte de l'afflux des demandes de propriétaires occupants et d'éviter une rupture dans le traitement des dossiers, d'autre part prendre en compte les dossiers « autonomie » liés au handicap pour les publics éligibles à la prestation de compensation du handicap jusque-là exclus du programme. Les objectifs quantitatifs ont été revus en conséquence.

Ce sont 427 logements qui ont été aidés en 2015 (328 au titre de la lutte contre la précarité énergétique, 94 autonomie, 5 insalubres ou très dégradés). Ces logements appartiennent principalement à des propriétaires "très modestes".

Le montant des crédits mobilisés (aide aux travaux) est de 3 420 000 € pour l'Anah/État.

PIG Communauté d'Agglomération du Niortais 2014-2017 :

Le programme d'intérêt général labellisé « Habiter Mieux » pour lutter contre la précarité énergétique, l'habitat dégradé et agir pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dont le maître d'ouvrage est la Communauté d'Agglomération du Niortais vise les logements des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs éligibles aux aides de l'Anah.

Dans le cadre de ce programme, la délégation locale a financé en 2015 la réhabilitation de 77 logements de propriétaires occupants (55 au titre de la lutte contre la précarité énergétique, 19

autonomie, 3 insalubres ou très dégradés) et de 3 propriétaires bailleurs, pour un montant total de subvention de 682 324 €.

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 à trois reprises au cours de l'année 2015, à savoir le 25/03, le 16/06 et le 29/09.

Elle a ainsi été informée régulièrement de l'évolution des différents programmes et des actions prioritaires de l'Anah dont Habiter Mieux, et des modalités de gestion de la dotation. Elle a émis des avis sur le bilan 2014 de la délégation et le plan d'action 2015, ainsi que sur des retraits et versements de subventions. Elle a aussi été amenée à s'exprimer sur des recours.

6. La communication

La délégation locale a tenu un emplacement au salon de l'habitat de Niort qui s'est déroulé en octobre 2015. Le salon a été utilisé comme vitrine pour l'ensemble des activités de l'Anah et plus particulièrement pour les aides concernant l'autonomie.

Par ailleurs, des réunions d'information ont été organisées auprès des opérateurs (Soliha, Urbanis, CRER) et des bailleurs (UNPI).

II. LES ACTIONS POUR 2016

La politique conduite en 2016 s'inscrit naturellement dans les priorités et les objectifs de l'Anah, notamment par la mise en œuvre du programme Habiter Mieux.

Compte tenu du succès des aides à destination des propriétaires bailleurs d'une part, et du niveau de la dotation correspondante d'autre part, il convient de prioriser les demandes de financement.

Les actions énoncées ci-après prennent effet à compter de la publication de ce plan d'actions au recueil des actes administratifs.

A. Dotations et objectifs quantitatifs

L'enveloppe initiale régionale (Aquitaine, Limousin, Poitou-Charentes) s'élève à 54 M€ pour un montant du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), lequel alimente la prime État d'Aide à la Solidarité Écologique (ASE), de 11 M€ (contre respectivement 51 M€ et 15 M€ en 2015). Ces montants correspondent à un objectif d'environ 7 000 logements Propriétaires Occupants et 500 logements Propriétaires Bailleurs.

L'enveloppe régionale Anah 2016 est ensuite déclinée au niveau départemental en fonction de 3 critères :

- les résultats de 2014/2015
- la proportion de propriétaires très modestes
- les besoins exprimés

L'enveloppe départementale prévisionnelle s'élève à 4,2 M€ de dotation Anah et 986 000 € de dotation FART. Cette enveloppe doit être abondée en cours d'année.

L'enveloppe Anah serait répartie de la manière suivante :

- **Propriétaires occupants : 3 700 000 €, dont :**
 - habitat indigne et très dégradé : 300 000 €
 - autonomie : 400 000 €
 - énergie : 3 000 000 €
- **Propriétaires bailleurs : 500 000 €**

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

	Types d'intervention	Objectifs 2016	Réalisé 2015	Réalisé 2014
Propriétaires occupants	Habitat indigne ou très dégradé	19	10	20
	Autonomie	134	129	150
	Énergie	447	407	505
	Sous-total PO	600	546	675
Propriétaires bailleurs	Habitat indigne ou très dégradé		18	33
	Logement moyennement dégradé		5	16
	Énergie		1	1
	Sous-total PB	30	24	50

B. Les aides du FART

Suite au décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART, le montant de l'Aide de Solidarité Écologique (ASE) est modifié pour tous les dossiers engagés à compter du 1^{er} janvier 2016 :

- pour un propriétaire occupant, l'ASE passe de 2 000 € à 10 % du montant des travaux subventionnables, plafonné à 2 000 € pour un ménage aux ressources "très modestes" et 1 600 € pour un ménage aux ressources "modestes".
- pour un propriétaire bailleur, l'ASE passe de 1 600 € à 1 500 €.

C. 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 un opérateur habilité par la délégation.

Les engagements se font en respectant chacune des enveloppes Propriétaires occupants (PO) et Propriétaires bailleurs (PB), et à l'intérieur de ces enveloppes, en fonction des règles de priorité suivantes :

1- pour les propriétaires occupants

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

sont prioritaires :

public concerné : PO Modestes et Très Modestes

la réhabilitation des logements indignes ou très dégradés **occupés** (occupation appréciée sur la base de la fourniture des avis de la taxe d'habitation et de la taxe foncière)

plafond des travaux subventionnables : 50 000 € HT ; taux maximum de financement : 50 %

sont non prioritaires :

public concerné : PO Modestes et Très Modestes

la réhabilitation des logements indignes ou très dégradés **non occupés** (occupation appréciée sur la base de la fourniture des avis de la taxe d'habitation et de la taxe foncière)

plafond des travaux subventionnables : 50 000 € HT ; taux maximum de financement : 50 %

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

sont prioritaires :

public concerné : PO Modestes et Très Modestes

la réhabilitation des logements pour la sécurité et la salubrité de l'habitat **occupés** (occupation appréciée sur la base de la fourniture des avis de la taxe d'habitation et de la taxe foncière)

plafond des travaux subventionnables : 20 000 € HT ; taux maximum de financement : 50 %

sont non prioritaires

public concerné : PO Modestes et Très Modestes

la réhabilitation des logements indignes ou très dégradés **non occupés** (occupation appréciée sur la base de la fourniture des avis de la taxe d'habitation et de la taxe foncière)

plafond des travaux subventionnables : 20 000 € HT ; taux maximum de financement : 50 %

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

sont prioritaires :

public concerné : PO Modestes et Très Modestes

plafond des travaux subventionnables : 20 000 € HT

taux maximum de financement : respectivement 35 % et 50 %

sont non prioritaires :

néant

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

sont prioritaires :

public concerné : PO Très Modestes

plafond des travaux subventionnables : 20 000€ HT ; taux maximum de financement : 50 %

public concerné : PO Modestes

plafond des travaux subventionnables : 20 000€ HT ; taux maximum de financement : 35 %

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

Conformément aux directives de l'Anah, les autres travaux ne sont pas prioritaires. Toutefois, quelques dossiers pourront être engagés, seulement pour les propriétaires occupants très modestes de logements occupés, et dans la limite de l'enveloppe budgétaire. Ces dossiers devront démontrer des difficultés sociales particulières (rapport argumenté, avis motivé d'un professionnel de santé, d'une assistante sociale, etc.).

Informations complémentaires

Il est exigé que figurent sur les devis et les factures les caractéristiques thermiques des matériaux isolants au même titre que les travaux bénéficiant du crédit d'impôt.

Les travaux de couverture ne sont pas retenus sauf s'il est constaté 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 induits par des travaux prioritaires sont subventionnables, ceux non induits par les travaux prioritaires ne le sont pas sauf à la marge.

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

Pour tous les projets des propriétaires bailleurs listés ci-dessous, seront prioritaires les logements compris dans des programmes (PIG CAN et OPAH RU de Niort) et en particulier ceux situés sur les communes de Niort, Aiffres et Chauray.

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

plafond des travaux subventionnables : 1 000 € HT/ m² dans la limite de 80 m² par logement
taux maximum de financement : 35 %

La subvention sera modulée par rapport à la subvention moyenne accordée à cette priorité afin d'optimiser l'utilisation de la dotation prévue.

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

plafond des travaux subventionnables : 750 € HT/ m² dans la limite de 80 m² par logement taux maximum de financement : 35 %

La subvention sera modulée par rapport à la subvention moyenne accordée à cette priorité afin d'optimiser l'utilisation de la dotation prévue.

- **pour les projets de travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement moyennement dégradé, pour des travaux d'amélioration des performances énergétiques, pour des travaux suite à une procédure Règlement Sanitaire Départemental ou un contrôle de décence, pour transformation d'usage :**

plafond des travaux subventionnables : 750 € HT/m² dans la limite de 80 m² par logement taux maximum de financement : 25 %

La subvention sera modulée par rapport à la subvention moyenne accordée à cette priorité afin d'optimiser l'utilisation de la dotation prévue.

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.

Les travaux d'amélioration des performances énergétiques correspondent à des travaux d'économie d'énergie réalisés dans un logement en bon état et permettant de rendre le projet éligible à l'aide complémentaire du programme Habiter Mieux. Le bon état du logement doit être attesté par la production d'un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation du bâtiment. Le projet doit permettre d'améliorer les performances énergétiques d'au moins 35 %.

Informations complémentaires (propriétaires bailleurs)

Devront figurer sur les devis et les factures les normes des matériaux isolants.

Conformément à la réglementation de l'Anah, il est demandé un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) avant travaux et un DPE avec simulation après travaux pour toute demande déposée.

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.

La délégation se réserve le droit d'appliquer pour les futurs logements conventionnés une durée supérieure à 9 ans.

La vigilance sera maintenue sur les grilles d'évaluation de la dégradation.

Le conventionnement :

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

Dans le même temps, l'Anah favorise le conventionnement sans travaux à loyer social, très social et intermédiaire.

D. La modulation des loyers

Le niveau des loyers conventionnés sont révisés régulièrement 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 (environ 20 %) en dessous du loyer sur le marché. Les valeurs des loyers maximaux des logements à loyers maîtrisés Anah figurent en annexe.

Les garages et espaces de stationnement sont exclus des surfaces annexes. Toutefois, pour les garages de plus de 12 m², la surface au-delà de 12 m² pourra être prise en compte en surface annexe au même titre que les remises.

E. Les programmes contractuels

Les programmes en vigueur sont l'OPAH RU du cœur de l'agglomération niortaise, le programme d'intérêt général labellisé « Habiter Mieux » pour lutter contre la précarité énergétique, l'habitat dégradé et agir pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie sous maîtrise d'ouvrage du Conseil départemental des Deux-Sèvres et le programme d'intérêt général labellisé « Habiter Mieux » pour lutter contre la précarité énergétique, l'habitat dégradé et agir pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Deux nouveaux programmes devraient être signés en 2016 :

- la convention de revitalisation de centre-bourg et de développement territorial de Saint-Maixent-l'École/Communauté de Communes Haut Val de Sèvre ;
- la convention de revitalisation de centre-bourg et de développement territorial de Thouars/ Communauté de Communes du Thouarsais.

Les études pré-opérationnelles (habitat et urbaines) sont en cours de réalisation et devraient s'achever en mai/juin 2016, permettant la signature des conventions en juin/juillet et le lancement des suivi-animations en octobre 2016.

F. 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 groupes de travail 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).

Sont réalisées des actions de repérage d'habitat indigne sur la CAN, ainsi que des actions de sensibilisation auprès des travailleurs sociaux, services d'aides à domicile, associations caritatives, gendarmerie, police et pompiers. Dans le cadre des actions prévues aux plans locaux de l'habitat, de nouvelles actions de repérage seront menées cette année sur les territoires de la CAN et de l'agglomération du bocage bressuirais, dans la continuité de celles menées depuis 2013 et présentées en avril 2015 à la journée nationale du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne.

G. La communication

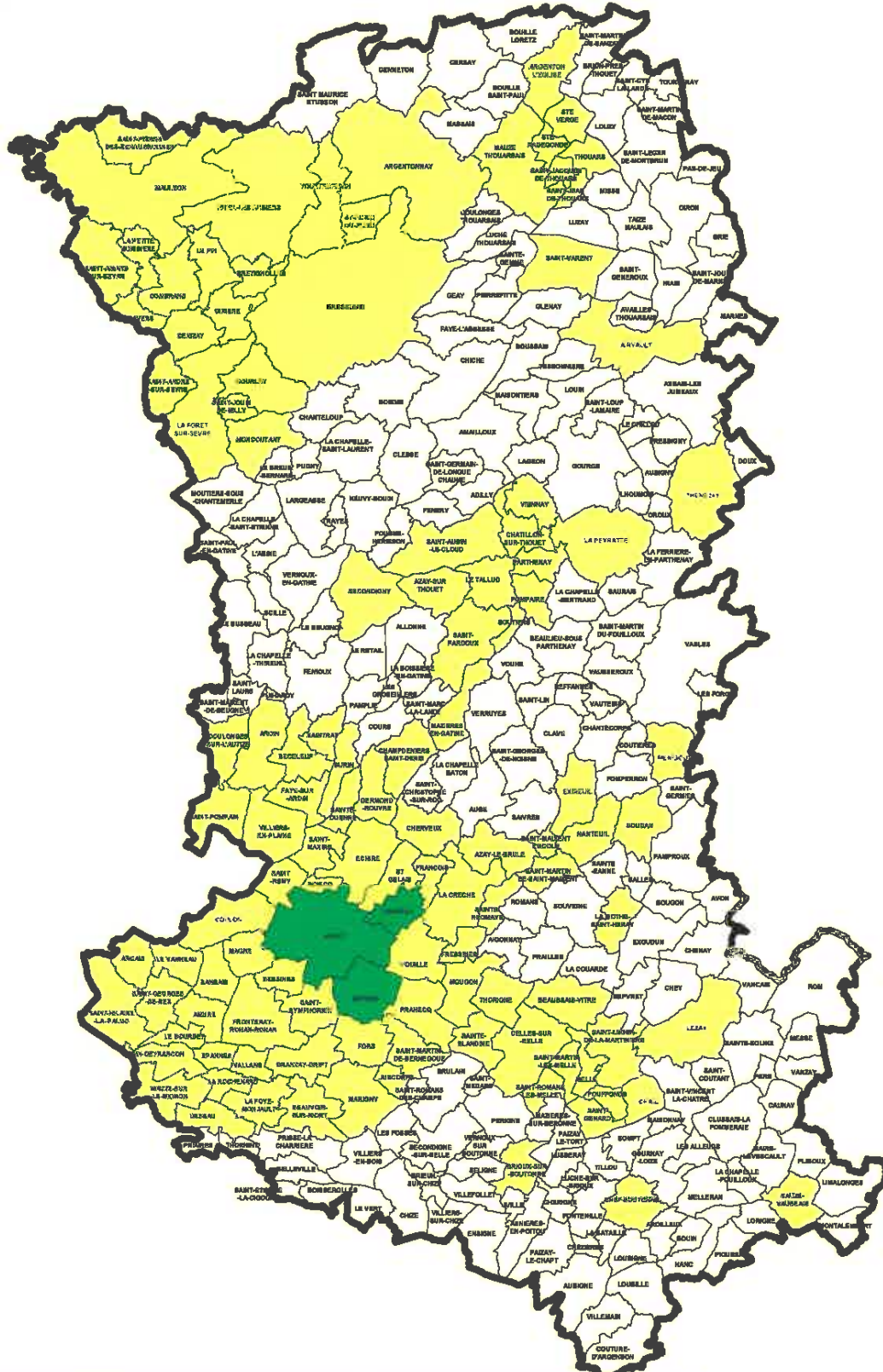
La délégation locale relaye la communication établie au niveau national auprès de ses partenaires. Par ailleurs, la délégation prévoit de participer au salon de l'habitat de Niort.

H. Les contrôles et la gestion de la qualité

L'instruction de la direction générale de l'Anah sur les contrôles du 29 février 2012 révisée en avril 2013 précise les attentes de l'agence en matière de contrôle interne et externe.

Les éléments de mise en œuvre de la politique de contrôle 2016-2018 seront communiqués à la CLAH.

Valeurs des loyers maximaux des logements à loyers maîtrisés Anah au 1er novembre 2016



Superficie logement		de 0 à 45 m ²	45.1 à 65 m ²	65.1 à 85 m ²	85.1 à 100 m ²	100.1 à 130 m ²
		Conventionnement à loyer social	Zone B2	7.87 déro	6.02	6.02
	Zone C1	6.39 déro	5.40	5.40	5.40	4.95
	Zone C2	6.37 déro	5.33	5.33	4.95	4.48
Conventionnement à loyer très social	Zone B2	6.30 déro	4.82	4.82	4.82	4.39
	Zone C1	5.11	4.32	4.32	4.32	3.96
	Zone C2	5.10	4.26	4.26	3.96	3.58
Loyer Intermédiaire	Zone B2	6.75				

* pour les logements supérieurs à 130m² de surface fiscale, le loyer sera calculé sur la base de 130m² (annexes comprises).

Source DDT 79 Octobre 2016

Mapinfo 10.0

Serveur C: cartodonnees\Documents WOR\Habitat\ Valeurs_des_loyers_maxi_des_logements_a_loyers_maitrises_Anah_au_01_11_16.wor

