

Délégation du Cher - Territoire non délégué

PROGRAMME d' ACTIONS

Année 2017



Ce programme d'actions est applicable le lendemain de la date de parution au recueil des actes administratifs,
soit à partir de **13 mai 2017**.

Approuvé à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 28 / 04 / 2017

Sommaire

	Pages
Lexique des sigles	3 à 4
CONTEXTE DEPARTEMENTAL	
État des connaissances	5 à 7
BILAN 2016	
Activité de la délégation	8 à 10
PROGRAMME D' ACTIONS POUR L' ANNEE 2017	
Les interventions de l'Agence à partir de 2017	11 à 12
Tableau de synthèse des aides de l'Agence 'propriétaires occupants'	13
Tableau de synthèse des aides de l'Agence 'propriétaires bailleurs'	13
Objectifs 2017	14
Les priorités d'intervention et les règles	14 à 20
La modulation des loyers	20
Ingénierie et programmes	21
Politique et plan de contrôle	22
Communication	22
Développement des partenariats	22
Organisation	23
Contacts	23

Lexique des sigles

ADEME : Agence Départementale pour la Maîtrise de l'Énergie

ALUR : loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Anah : Agence Nationale de l'Habitat

ARS : Agence Régionale de Santé

ASE : Aide de Solidarité Écologique

BALPHI : Bureau Amélioration des Logements Privés et Habitat Indigne

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CEE : Certificat d'Économie d'Énergie

CdC : Communauté de communes

CLAH : Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

CLE : Contrat Local d'Engagement contre la précarité énergétique

CNAV : Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse

CNSA : Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie

CODHAJ : COmité Départemental de l'HABitat des Jeunes

DDT : Direction Départementale des Territoires

DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

FART : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique

FILOCOM : Fichier des Logements par Communes

FNARS : Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réinsertion Sociale

HLM : Habitation à Loyer Modéré

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

Programme d'actions – 2017 – département du Cher – territoire non délégué

LTD : Logement Très Dégradé

MDPH : Maison Départementale pour les Personnes Handicapées

MSA : Mutualité Sociale Agricole

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

RU : renouvellement urbain

ORCOD : Opération de Requalification de Copropriétés Dégradées

PLALHPD : Plan Local d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLUS : Prêt Locatif Usage Social

PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PREH : Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat

RHI – THIRORI : Résorption de l'Habitat Insalubre – Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et Opération de Restauration Immobilière

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

SDE : Syndicat Départemental d'Énergie

SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux

SOLIHA : Solidaires pour l'Habitat

Contexte départemental

ETAT DES CONNAISSANCES SUR LE DEPARTEMENT DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT ET DU PARC PRIVE EN PARTICULIER

LE LOGEMENT DANS LE CHER

Le dernier recensement de l'INSEE millésimé 2013, publié en 2015, a confirmé une baisse de la population dans le département du Cher. On note parallèlement une évolution positive du nombre de ménages de 1,8 % de 2007 à 2012. Cette augmentation résulte de la dé-cohabitation liée à la séparation et à la disparition de ménages regroupant plusieurs générations.

21,6 % de la population du Cher vit au sein de la commune de Bourges, la diminution du nombre d'habitants des pôles urbains s'est opérée au profit des zones péri-urbaines et rurales. Le nombre de résidences principales s'élevait à 146 071 en 2013 (source : Filocom), dont 21 132 logements sociaux répartis principalement à Bourges (45,4% des résidences principales), Saint-Amand Montrond et Vierzon, ces 3 communes regroupant 61,9 % du parc HLM du département du Cher.

1. Le département :

1.1 La démographie :

Le dernier recensement INSEE de la population 2013, publié en 2015, a confirmé une baisse de la population dans le département du Cher depuis 2007 de 0,9 %. Le Cher représente 12% de la population de la région Centre.

21,6 % de la population du département vit dans la commune de Bourges.

La diminution du nombre d'habitants des pôles urbains s'est opérée au profit des zones péri-urbaines.

On note parallèlement une évolution positive du nombre de ménages de 1,8 % de 2007 à 2012. L'augmentation du nombre de ménages résulte de la dé-cohabitation (séparation des couples, disparition des ménages regroupant plusieurs générations). En 2012, les ménages étaient composés en moyenne de 2,2 personnes.

1.2 Les revenus des ménages :

En 2013, selon les données de la DGFIP, le revenu moyen fiscal des ménages s'élevait à 22793 €.

En 2013 le revenu fiscal moyen du Cher était inférieur de 7,9 % à celui de la région Centre, et de 11,1 % à celui de la France métropolitaine.

En 2013, le taux de ménages non imposés s'élevait à 55,1 %. Il est plus élevé que celui de la région Centre (51,8 %) et que celui de la France métropolitaine(52,7 %).

En 2013 (source FILOCOM), le département comptait 26 140 ménages pauvres (revenus inférieurs à 30 % des plafonds HLM/PLUS) soit un taux de 17,80%.

1.3 Le logement :

Selon les données FILOCOM 2013, le département du Cher comptait 183 074 logements soit une progression de 7,1% depuis 1999.

Composition du parc de logements en 2013 :

1. résidences principales : 146 071 soit 79,8% du parc total.
2. résidences secondaires : 15 472 soit 8,4%
3. logements vacants : 21 531 soit 11,8%

Statut d'occupation des résidences principales en 2013 :

1. 66,1% de propriétaires occupants
2. 19,9% de locataires privés
3. 12,1% de locataires du parc public social
4. 1,9% de logés à titre gratuit et autres statuts spécifiques.

De 2003 à 2013, le nombre de propriétaires occupants a diminué de 19,88% et celui des locataires du parc privé augmenté de 8,7%. Quant aux locataires du parc social public leur nombre a diminué de 28,6%.

En 2013, 77% des résidences principales sont des logements individuels (taux en augmentation depuis 1999).

42,8% des résidences principales du département ont été construites avant 1949 et 11,2% depuis 2000.

Selon la base de données RPLS, au 1er janvier 2014, le département disposait de 21 132 logements sociaux soit un taux de 14,5%. 45,4% de ces logements sont concentrés à Bourges.

63,6% du logement social est regroupé dans les cantons de Vierzon, Bourges et Saint-Amand-Montrond.

La construction neuve :

Selon les données de SITADEL, depuis 2000, 20 183 nouveaux logements ont été commencés. Soit une moyenne de 1 345 nouveaux logements par an. Par ailleurs, on constate une augmentation du rythme de la construction neuve entre les deux périodes 2000/2006 et 2007/2014 de +14%.

Le parc privé potentiellement indigne :

En 2011 (source Anah), le taux de résidences principales privées potentiellement indignes s'élevait à 9,5%.

77,3% des logements potentiellement indignes ont été construits avant 1949 et 51,3% des ménages occupant ces logements en sont propriétaires.

2. Les EPCI :

2.1 La population :

Sur 22 EPCI que compte le département du Cher, 14 connaissent une diminution ou une stagnation de leur population entre 2007 et 2013, millésime du dernier recensement. La Communauté de

Communes (CdC) Cœur de France enregistre la baisse la plus importante (-6,4 %), suivie de la CdC Cœur de Pays Fort (-4,8 %) et de la CdC du Sancerrois (-4,1 %).

La CdC de la Septaine enregistre la plus forte augmentation de population avec 8,4 %, suivie par la CdC Val de Cher et d'Arnon (+ 5,8 %), la CdC du Dunois (+ 5,6 %) et la CdC en Terres Vives (+ 5,6 %).

2.2 L'évolution du nombre des ménages :

Entre 2007 et 2012, le nombre des ménages a augmenté dans tous les EPCI, excepté la CdC Cœur de France, la CdC Cœur du Pays Fort et la CdC Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois.

La CdC de la Septaine enregistre la plus forte augmentation du nombre de ménages (+ 9,3 %), suivie par la CdC en Terres Vives (+7,9 %) et la CdC Val de Cher et d'Arnon (+7,3 %).

2.3 La situation économique (source INSEE) :

Le taux de chômage a diminué entre 2007 et 2012 uniquement au niveau de la CdC Arnon Boischaut Cher (-0,5 %). Pour la même période, la CdC Vierzon Sologne Berry enregistre l'augmentation la plus importante (+5,1 %), suivie par la CdC Cœur du Pays Fort (+ 4,9 %).

Au titre de l'année 2012, les CdC en Terres Vives et Terroirs d'Angillon enregistrent les taux de chômage les plus bas du département avec respectivement 8 % et 8.9 %. À l'inverse, les CdC Vierzon Sologne Berry et CdC des Trois Provinces enregistrent les plus forts taux de chômage avec respectivement 20,5 % et 16,3 %.

Ménages pauvres :

Les communautés de communes de Vierzon Sologne Berry et des Trois Provinces enregistrent le plus fort taux de ménages pauvres sur leurs territoires, respectivement 14,1 % et 13,9 %, contrairement aux CdC en Terres Vives et Terroirs d'Angillon qui ont les taux de ménages pauvres les moins élevés du département, avec respectivement 4,8 % et 5 %.

Activité de la délégation en 2016

Département du Cher - Territoire non délégué

Bilan succinct

211 logements ont bénéficié des aides de l'Agence nationale de l'habitat et du programme Habiter Mieux dont 10 logements locatifs.

C'est ainsi qu'un peu plus de 1,5 millions d'euros d'aides (tout confondu) ont été distribués générant plus de 3,3 millions d'euros de travaux réalisés par des entreprises locales (équivalent à 66 emplois créés ou maintenus).

Les objectifs en matière de résorption du nombre de logements énergivores ont été atteints à hauteur de 45 % (113 réalisations pour un objectif de 249), soit près de 54 % du nombre total des logements aidés. Le gain énergétique moyen est de 42 % (41% pour les propriétaires occupants et 72 % pour les bailleurs).

Les objectifs fixés dans le cadre de la lutte contre le logement indigne et très dégradé sont atteints à hauteur de 57 % (20 logements pour un objectif de 35).

Le volume de réalisations de travaux d'adaptation au handicap et à la perte de mobilité, ciblant les propriétaires occupants, est pratiquement au niveau des objectifs fixés (97 logements adaptés pour un objectif de 102) soit 95 %. A cela il faut ajouter une réalisation « propriétaire bailleur ».

Le secteur programmé (OPAH) représente :

- 31 % des logements aidés (66)
- 34 % du montant des aides aux travaux Anah distribué (413 K€)
- 31 % du montant de travaux éligibles (1 011 K€)

Le tableau ci-dessous indique les objectifs fixés par l'Agence et leurs réalisations.

	OBJECTIFS 2016	RESULTATS 2016	
		Nombre de logements	%
P B Habitat Indigne et très dégradé	20	9	45 %
P B Logement Dégradé			
P B Énergie			
P O Habitat Indigne et très dégradé	15	11	73 %
P O Autonomie	102	97	95 %
P O et P B « FART »	249	113	45 %

Dotation et consommation 2016

1) Montant des aides mobilisées en faveur du logement privé

	Dotation 2016 finale	Consommation 2016			%	Dotation non consommée
		Engagements dossiers PB + PO	Engagements ingénierie	Total engagé		
Anah aides aux travaux	2 176 200 €	1 198 590 €		1 198 590 €	55	977 610 €
FART	498 200 €	203 290 €	25 020 €	228 310 €	46	269 890 €
Anah aides à l'ingénierie	223 375 €		91 527 €	91 527 €	41	131 848 €
Total	2 897 775 €	1 401 880 €	116 547 €	1 518 427 €	52	1 379 348 €
Total 2015	1 844 900 €	1 497 741 €	103 461 €	1 601 202 €	87 %	243 698 €

2) Production de logements (aides aux travaux)

*dont 1 « travaux d'adaptation »	Propriétaires Bailleurs *		Propriétaires Occupants		Total	
	Dossiers	Logements	Dossiers	Logements	Dossiers	Logements
Secteur diffus	7	7	135	135	142	142
OPAH Sancerre Sologne	3	3	63	63	66	66
Total OPAH	3	3	66	66	69	69
Total	10	10	201	201	211	211
Total 2015	14	16	229	229	243	245

3) Dispositif opérationnel

- deux OPAH dont une de Renouvellement Urbain sur le centre ancien de Vierzon et une couvrant le territoire du pays de Sancerre Sologne (62 communes)
- un programme d'intérêt général « Habitat Indigne » (PIG HI) sur le territoire du Cher
- un protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés sur le territoire du pays Berry Saint Amandois

4) Bilan des contrôles (dans le cadre du plan de contrôles)

43 dossiers contrôlés pour 211 dossiers agréés en 2016 soit 20 %, qui se décomposent comme suit :

- 201 propriétaires occupants répartis de la manière suivante (soit 17 %) :
 - visites sur place : 16
 - contrôles hiérarchiques : 18
- 10 propriétaires bailleurs répartis de la manière suivante (soit 90 %) :
 - visites sur place : 4

Programme d'actions – 2017 – département du Cher – territoire non délégué

5) Conventionnement ANAH

25 conventions ont été déposées et validées à la délégation locale de l'ANAH, réparties de la manière suivante entre les trois types de loyer :

- loyer intermédiaire : 0 %
- loyer social : 96 %
- loyer très social : 4 %

Les conventions sans travaux représentent 80 % du nombre total des conventions.

	LTS	LS	LI	TOTAL
AVEC TRAVAUX	1	4	0	5
SANS TRAVAUX	0	20	0	20
TOTAL	1	24	0	25
<i>TOTAL 2015</i>	2	25	0	28

6) Actions en faveur de l'éradication du logement indigne

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent est en place depuis 2006. Fin 2016, il est dénombré plus de 1 450 signalements. Le secrétariat est assuré par la caisse d'Allocations familiales. Depuis le 02/06/2016, un programme d'intérêt général « Habitat Indigne » (PIG HI) est en place sur le territoire du Cher. Il est co-signé par l'État, l'Anah, le conseil Départemental et la Caisse d'allocations familiales. Cette dernière est maître d'ouvrage délégué.

7) Contrat local d'engagement contre la précarité énergétique dans le département du Cher (CLE)

Un comité technique s'est réuni le 16 septembre 2016 et un comité de pilotage s'est tenu le 20 janvier 2017 portant sur l'année 2016.

Les interventions de l'Agence pour l'année 2017

(extrait de la circulaire C 2017-01 du 30 janvier 2017)

1. Objectifs et priorités

Les priorités d'intervention de l'Agence se déclinent pour 2017 dans la continuité des orientations de l'année 2016.

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé:

La LHI est une priorité forte de la politique du logement portée par le Gouvernement. Cette priorité a été réaffirmée lors d'une communication spécifique en Conseil des ministres le 28 octobre 2016. Une impulsion renouvelée a été donnée en faveur de la coordination locale des actions de LHI sous l'égide des préfets de département, au sein des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne. Par ailleurs les nouveaux outils issus de la loi ALUR entrent dans une phase opérationnelle : en particulier, la mise en œuvre de l'astreinte administrative, qui a fait l'objet d'une instruction interministérielle, va conduire les propriétaires à réaliser les travaux prescrits et à solliciter les aides de l'Agence. Les collectivités locales en situation de devoir se substituer aux propriétaires défaillants sont incitées à utiliser également les aides de l'Agence.

L'articulation des procédures coercitives et des actions incitatives, tant sur le volet travaux que sur le volet foncier constitue une action qui favorise le renouvellement urbain des quartiers anciens dégradés, sur lequel l'Anah est de plus en plus impliquée. Il s'agira aussi de poursuivre l'encouragement au couplage systématique entre Habiter Mieux et la lutte contre l'habitat indigne. **L'objectif national de rénovation de logements indignes ou très dégradés au titre du volet incitatif est porté à 14 500 logements et la capacité d'engagement sur le volet coercitif (RHI-THIRORI) reste stable à 12M€.**

La lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) : le programme Habiter Mieux se poursuit, avec un objectif porté à 100 000 logements (dont 30.000 en copropriétés fragiles) à financer en 2017. Le nombre de logements rénovés depuis le lancement du programme Habiter Mieux sera de l'ordre de 290.000 logements à fin 2017, correspondant à l'objectif fixé sur la période 2011-2017 au lancement du programme. Par ailleurs, l'Anah continuera l'intégration de ce programme dans les nouvelles dispositions introduites par la loi de transition énergétique pour la croissance verte et la loi de finances 2016 (sociétés de tiers financement, CEE, plateformes de la rénovation énergétique et éco-PTZ). Les plans d'actions demandés aux territoires de gestion feront l'objet d'un suivi de leur mise en œuvre et bénéficieront d'un soutien méthodologique si besoin de l'Agence et des DREAL.

La prévention de la dégradation des copropriétés fragiles prend plus d'ampleur avec l'ouverture du programme Habiter Mieux à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles. Parmi les 100 000 logements qui seront financés, **30.000 concerneront des copropriétés fragiles (soit environ 1.000 copropriétés)** qui permettront d'équilibrer le programme entre l'habitat individuel et l'habitat collectif. L'Anah continuera à développer les outils d'observation et de prévention, notamment dans la perspective de la constitution d'un vivier pour la rénovation énergétique des copropriétés fragiles. Les copropriétés fragiles se caractérisent par un bâti de faible performance énergétique (étiquette D à G) et un taux d'endettement significatif ne permettant pas la réalisation de travaux d'économies d'énergie sans appui et aides financières publics (les modalités de ce régime sont détaillées en annexe 4).

Par ailleurs, **le traitement des copropriétés en difficulté reste une priorité essentielle de l'Agence**, celle-ci étant impliquée dans les ORCOD d'intérêt national et de nombreux projets en site de renouvellement urbain. **L'objectif est de financer 15.000 logements en copropriétés en difficulté** en 2017. Les DREAL sont mobilisées pour décliner le plan triennal sur leur territoire en établissant notamment une programmation pluriannuelle des interventions en faveur des copropriétés dégradées comme fragiles.

L'Agence est par ailleurs teneur du nouveau registre des copropriétés, ce qui permettra à terme de renforcer les dispositifs partenariaux d'observation et d'intervention avec les collectivités locales.

L'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement. Dans la continuité des années précédentes, l'objectif est de financer les **travaux d'adaptation de 15 000 logements**. L'Agence poursuivra la mise en œuvre du plan d'actions commun avec la CNSA et avec la

CNAV. En vertu de la convention signée le 5 juillet 2016, elle participera à l'ensemble des démarches partenariales portant notamment sur la qualité de service aux demandeurs et la qualité des travaux. Le couplage avec des travaux d'économie d'énergie éligibles au programme Habiter Mieux doit constituer une part importante des projets financés.

L'accès au logement des personnes en difficulté, à travers deux axes d'intervention :

- **La production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs : L'objectif de financement des propriétaires bailleurs est porté à 6.000 logements en 2017.** L'action de l'Agence reste ciblée sur les territoires où la demande exprimée par des ménages en grande difficulté ou en grande précarité est prégnante ou lorsqu'il s'agira de renforcer l'attractivité d'un territoire en déprise, ou d'un projet global de développement durable du territoire. Cette action est essentielle dans le cadre du partenariat conclu entre l'Agence et Action Logement. Les modalités de programmation et de suivi de ce partenariat sont détaillées en annexe 5.

Une attention sera également portée sur les projets de maîtrise d'ouvrage d'insertion qui font l'objet d'une identification dans la programmation par région en 2017, ainsi que sur les opérations qui permettent de soutenir l'intermédiation locative en faveur des ménages en très grande précarité. Enfin, les évolutions introduites dans la loi de finances rectificative pour 2016 concernant les abattements fiscaux des loyers conventionnés perçus (dispositif « Cosse ») ayant pour vocation de promouvoir la mise sur le marché de logements vacants et le recours à l'intermédiation locative constituent une opportunité pour préciser les modalités d'intervention dans les territoires en faveur des propriétaires bailleurs, notamment en zone C.

- **L'humanisation des structures d'hébergement** : à l'issue du recensement lancé par l'Anah et la FNARS, plusieurs projets ont été identifiés qui permettent de construire des premières ébauches d'une programmation pluriannuelle. L'année 2016 a été consacrée à la fiabilisation des données et elles seront finalisées dans le courant de l'année 2017 en concertation avec les DREAL.

Les taux d'aides et les plafonds de travaux subventionnables

Les tableaux ci-dessous indiquent les valeurs applicables en 2017

Propriétaires occupants (le montant des plafonds de travaux est exprimé en hors taxes)

Natures des travaux Types de demandeurs	Indignes ou très dégradés (travaux lourds)	Sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI, ins, péril, saturnisme)	Adaptation (HAN)	Précarité énergétique (amélioration de la performance thermique d'au moins 25 %)	Autres situations (assainissement individuel)
Taux PO modestes	50 %			35 %	néant
Plafonds de travaux maximum	50 000 €	20 000 €			
Taux PO très modestes	50 %				30 %
Plafonds de travaux maximum	50 000 €	20 000 €			

Propriétaires bailleurs (le montant des plafonds de travaux est exprimé en hors taxes)

Nature des travaux	Travaux lourds	Travaux d'amélioration					
	Indignes ou très dégradés (coef. > 0.55)	Sécurité et salubrité de l'habitat (petite LHI, ins, péril, saturnisme)	Adaptation (HAN)	Logement dégradé (coef. Entre 0.35 et 0.55)	Précarité énergétique (amélioration de la performance thermique d'au moins 35 %)	Travaux suite à procédure RSD* ou contrôle décence	Travaux changement d'usage
Taux d'aide	35 %	25 %					
Plafonds de travaux	80 000 € **	60 000 € ***					

* Règlement sanitaire départemental

** dans la limite de 80 m² x 1 000 € ht

*** dans la limite de 80 m² x 750 € ht

Programme d'actions pour l'année 2017

OBJECTIFS 2017

Les propriétaires bailleurs bénéficiaires d'aides de l'Agence doivent s'engager dans un conventionnement Anah, soit très social ou social. Le loyer de niveau intermédiaire n'est plus possible. Le loyer libre est possible dans le cas de réalisation, par le bailleur, de travaux d'adaptation ayant pour objectif le maintien du locataire dans le logement.

Objectifs chiffrés pour 2017 :

Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants			
	<i>Indignes et très dégradés</i>	<i>autonomie</i>	<i>énergie</i>	<i>Habiter Mieux</i>
<i>Tout objectif</i>				
12	26	79	239	280

I-Priorités d'intervention et critères de sélectivité des projets :

A) Logements indignes et très dégradés :

Notion de travaux lourds :

- sera traité dans le cadre de travaux lourds, le dossier de demande d'aides qui vérifie à la fois que le logement est insalubre (grille d'évaluation de l'insalubrité) (ou en situation de péril) ou très dégradé (grille d'évaluation de dégradation du bâti) et que le montant des travaux est conséquent.

Pour les propriétaires occupants, le taux d'aide maximum est de 50 % applicable à un montant hors taxes de travaux de 50 000 € maximum.

Pour les propriétaires bailleurs, le taux d'aide maximum est de 35 % applicable à un montant hors taxes de travaux de 80 000 € maximum (1 000 € ht/m² limité à 80 m² de surface habitable).

Notion de travaux d'amélioration :

- sera traité dans le cadre de travaux d'amélioration, le dossier de demande d'aides pour des interventions moins importantes à la fois en terme de dégradation du bâti et de montants de travaux induits.

L'appréciation se fera au regard :

- de la grille d'évaluation de dégradation du bâti (coefficient à partir de 0,35 et inférieur à 0,55)

et/ou de la nature des travaux suite à :

- un manquement à la salubrité et à la sécurité de l'habitat (petite LHI)
- un constat d'amélioration de la performance thermique (minimum du gain énergétique de 35 % pour les bailleurs)
- un nécessaire aménagement en terme d'accessibilité et d'adaptation lié à un handicap
- un constat d'un manquement au règlement sanitaire départemental (RSD)
- un contrôle de décence
- un changement d'usage (avis préalable obligatoire de la commission locale d'amélioration de l'habitat)

Pour les propriétaires occupants (catégorie modeste ou très modeste), le taux d'aide maximum est de 35 ou 50 % sur un montant hors taxes de travaux de 20 000 € maximum .

Pour les propriétaires bailleurs, le taux d'aide maximum est de 25 ou 35 % sur un montant hors taxes de travaux de 60 000 € maximum (750 € ht/m² limité à 80 m² de surface habitable).

En ce qui concerne les propriétaires bailleurs, les demandes d'aides pour des travaux n'étant pas liées à :

- une sortie d'insalubrité, de péril (fiche d'évaluation d'insalubrité),
- une dégradation du bâti (grille d'évaluation de dégradation du bâti, voir coefficient indiqué plus haut),
- un manquement au règlement sanitaire départemental,
- un contrôle de décence,
- de l'adaptation/accessibilité

ne sont pas éligibles à une aide de l'Agence.

Néanmoins, il est possible que ces demandeurs s'engagent dans le cadre d'un conventionnement Anah sans travaux afin de bénéficier du dispositif fiscal (sous réserve du respect de certaines conditions).

Notion de « autres travaux » :

Cela concerne uniquement les travaux d'assainissement individuel réalisés par des propriétaires occupants « très modestes ». Les conditions fixées sont les suivantes :

Ces travaux, pour être éligibles à une aide de l'Anah (taux de 30 % applicable à un plafond de travaux de 20 000 € ht maximum), doivent bénéficier d'une aide de l'Agence de l'eau.

Le montant de l'aide de l'Anah sera au maximum à hauteur de celui de l'Agence de l'eau.

• le dossier est visé préalablement par le service en charge des missions visées au III de l'article L. 2224- 8 du code général des collectivités territoriales (service public de l'assainissement non collectif – SPANC) ;

• l'obligation de mise en conformité des installations existantes a été notifiée au propriétaire dans le cadre du SPANC (document à joindre au dossier de demande de subvention) ;

• les travaux sont financés par l'Agence de l'eau, directement ou par l'intermédiaire de la collectivité locale (la décision permettant d'attester le montant prévisionnel de l'aide accordée par l'Agence de l'eau ou la collectivité locale est jointe au dossier de demande de subvention).

B) Lutte contre la précarité énergétique :

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux », la mise en place du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) se traduit, auprès des propriétaires occupants modestes et très modestes, par le versement d'une prime dite d'aide de solidarité écologique (ASE) et, dans certains cas (secteur diffus), du versement d'une aide à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO).

Le montant de cette aide de solidarité écologique est calculé de la manière suivante :

- un taux de 10 % est appliqué sur le montant hors taxes total des travaux d'économies d'énergies (et induits) subventionnables retenus pour le calcul de l'aide dans la limite de :

- 2 000 €, propriétaires occupants de catégorie « TRES MODESTES »

- 1 600 €, propriétaires occupants de catégorie « MODESTES »

- 556 € : cas général, aide à l'AMO (projet de travaux d'amélioration avec octroi de l'ASE)

Le principe de la majoration de l'ASE par l'Etat est supprimé.

Rappel : cette aide de solidarité écologique ne saurait être distribuée seule : elle est toujours en complément d'une aide aux travaux de l'Agence et, dès lors que les conditions sont réunies, doit être obligatoirement attribuée.

C) Promouvoir la qualité de l'habitat dans le cadre du développement durable :

c1) Dossiers prenant en compte la lutte contre la précarité énergétique :

ASE et conditions d'éligibilité :

- logements propriétaires occupants « très modestes » et « modestes »

- bénéficier d'une aide aux travaux de l'Agence

Programme d'actions – 2017 – département du Cher – territoire non délégué

- améliorer la performance énergétique du logement de 25 % minimum

- logements propriétaires bailleurs

- le niveau de performance énergétique exigé après travaux doit être soit la lettre A, B, C ou D.
- si les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement permettent au moins un gain énergétique de 35 % par rapport à la situation initiale, une prime d'aide de solidarité écologique de 1 500 € s'ajoute à l'aide aux travaux de l'Anah.
- 556 € : cas général, aide à l'AMO (projet de travaux d'amélioration avec octroi de l'ASE)

- valeur du coefficient de résistance thermique « R » des matériaux isolants

- planchers de combles perdus : **R supérieur ou égal à 7 m²K/W**
- rampants de toiture et plafonds de combles : **R supérieur ou égal à 6m²K/W**
- toiture-terrasse : **R supérieur ou égal à 4,5 m²K/W**
- planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert : **R supérieur ou égal à 3 m²K/W**
- murs en façade ou en pignon (paroi opaque) : **R supérieur ou égal à 3,7 m²K/W**

- matériaux isolants exclus

Les PMR (produits minces réfléchissants) ainsi que les isolants minces ne sont pas éligibles aux aides de l'Anah, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée par le professionnel de la pose d'isolant de forte épaisseur.

- Changement d'usage (transformation en logement d'un bâtiment affecté initialement à une autre utilisation) :

- pas de prime d'aide de solidarité écologique possible
- étiquette énergétique du logement après travaux : A, B, C ou D

Nota : Les cas d'impossibilité technique concernant la mise en place d'un isolant thermique répondant aux exigences de l'Agence seront examinés par la commission locale d'amélioration de l'habitat.

c2) La délégation continuera à veiller sur les thèmes suivants :

- logement et santé : saturnisme, ventilation des locaux, amiante, acoustique, notamment,
- logement et sécurité : sécurité des installations électriques et gaz notamment,
- qualité architecturale et qualité des espaces

en menant les actions suivantes :

- maintenir la collaboration avec l'Agence locale de l'énergie et du climat (Espace Info Energie) dont les partenaires sont l'ADEME, la région Centre-Val de Loire, le SDE, le conseil départemental du Cher et la communauté d'agglomération « Bourges Plus ».

D) Maintenir une offre de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite :

Le département du Cher a une population vieillissante dont le renouvellement n'est plus assuré dans certains secteurs du département avec, comme résultante, des besoins en logements adaptés ou adaptables de plus en plus importants.

La délégation :

- participera à l'information et à la sensibilisation des propriétaires et des professionnels de la construction (participation aux commissions « HANDIBAT » de la CAPEB),
- entretiendra un lien privilégié avec la MDPH,

- introduira cette problématique dans les cahiers des charges des études de faisabilité des futures OPAH et dans les conventions d'opérations,

- s'associera à la conférence des financeurs,

E) Dispositif en faveur de l'éradication de l'habitat indigne et non décent :

La délégation continue à participer au dispositif partenarial mis en place avec les autres administrations.

Un programme d'intérêt général (PIG) habitat indigne est mis en place depuis le 02/06/2016 avec comme partenaires : l'Etat et l'Anah, le département et la Caf. C'est cette dernière qui assure la gestion et le secrétariat de l'ensemble des signalements en qualité de maître d'ouvrage délégué.

Les actions de communication sur des cas concrets devraient être poursuivies et d'autres territoires seront sollicités afin d'envisager la mise en place de programmes d'amélioration de l'habitat.

II Optimisation des dotations :

Les dossiers situés sur les territoires d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et du protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés seront traités prioritairement. Les logements situés dans les bourgs (tissu urbain aggloméré) feront également l'objet d'un traitement prioritaire.

L'examen des demandes par la commission locale d'amélioration de l'habitat pourra, selon le montant des autorisations d'engagement, se limiter à l'ordre des priorités ci-après et conduire à différer l'examen des dossiers et à les rejeter si nécessaire.

Les priorités :

	PO TRES MODESTES	PO MODESTES	BAILLEURS
- résorption de l'habitat indigne : logements en sortie d'insalubrité, de péril ou de saturnisme, logements très dégradés, dossiers en copropriétés fragiles, dégradées, lutte contre les termites,	PRIORITAIRES	PRIORITAIRES	NON PRIORITAIRES sauf logements occupés
- lutte contre la précarité énergétique (intervention globale ou non),	PRIORITAIRES	PRIORITAIRES	PRIORITAIRES
- adaptation des logements.	PRIORITAIRES	PRIORITAIRES	NON PRIORITAIRES sauf si les travaux sont réalisés par le locataire

Nota : les dossiers non prioritaires pourront être agréés dans la mesure où les dotations prévues seront suffisantes pour satisfaire les demandes prioritaires. La qualité de « non prioritaire » ne signifie pas systématiquement rejet.

Plafonnements des aides publiques :

- propriétaires occupants de catégorie « TRES MODESTES » et « MODESTES » : 80 % du montant de travaux TTC *

Programme d'actions – 2017 – département du Cher – territoire non délégué

* les cas particuliers de propriétaires occupants de catégorie « TRES MODESTES », et de manière très exceptionnelle (revenus très bas), pourront, après avis de la CLAH, bénéficier d'un taux pouvant aller jusqu'à 100 % du montant de travaux TTC. Cette possibilité s'applique également aux propriétaires occupants de catégorie « TRES MODESTES », réalisant des travaux d'adaptation.

III Autres règles locales propriétaires occupants et bailleurs :

Travaux non retenus dans le calcul du montant de l'aide :

- pompe à chaleur air/air
- volets seuls

Travaux retenus dans le calcul du montant de l'aide sous conditions :

- tubage permettant l'installation d'un poêle ou d'un insert (sur présentation des factures indiquant la réalisation complète d'un chauffage central (gaz, fioul, bois) et de l'installation du moyen de chauffage d'appoint)

Travaux retenus dans le calcul du montant de l'aide :

- poêle ou insert (limité à 4 000 €) dans le cas d'un chauffage électrique

Cabinet de toilettes :

Concernant les logements de plus de deux pièces principales, un cabinet de toilettes (WC) devra être indépendant. Cet espace ne devra pas :

- être inclus dans une salle de bains ou d'eau
- ouvrir directement dans une pièce où sont pris les repas ou dans la cuisine. Un sas devra isoler le WC des pièces citées ci-avant.

Son accès devra être possible sans avoir à passer par la salle d'eau ou de bains.

A) Propriétaires Occupants :

1) travaux d'adaptation :

- la surface de la faïence retenue se limitera au périmètre de l'espace douche multiplié par une hauteur de deux mètres trente. En tant que de besoin, une surface allant jusqu'à deux mètres carrés, pourra être retenue au niveau du lavabo.
- les parois donnant sur l'extérieur devront bénéficier d'une isolation thermique répondant aux exigences de l'Agence. Les cas d'impossibilité, explicitée dans le devis, seront soumis à l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

2) sous-occupation du logement

Tout demandeur « propriétaire occupant » sollicitant une aide pour un logement manifestement trop grand au regard du nombre d'occupants verra le montant des travaux envisagés réduits proportionnellement.

3) travaux classiques

Les demandes qui font l'objet uniquement du remplacement de volets ne sont pas éligibles à une subvention, sauf volets roulants motorisés dans le cadre de travaux d'adaptation. Les blocs « fenêtre-volet » sont éligibles aux aides de l'Agence.

4) changement d'usage : non éligible aux aides de l'Agence

5) plafonds de ressources applicables en 2017

Valeurs en EUROS. Ces plafonds correspondent à la valeur du **revenu fiscal de référence** figurant sur l'avis d'imposition de l'année « N-2 » ou « N-1 » si celle-ci est plus favorable pour le demandeur.

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources des ménages à revenus « modestes »	Plafond de ressources des ménages à revenus « très modestes »
1	18 409	14 360
2	26 923	21 001
3	32 377	25 257
4	37 826	29 506
5	43 297	33 774
Par personne supplémentaire	+ 5 454	+ 4 257

B) Propriétaires Bailleurs :

1) aides demandées pour des travaux de réhabilitation concernant des logements déjà conventionnés (sous réserve du montant de plafond de travaux disponible) :

- dans le cas d'un conventionnement initial avec l'État (possible jusqu'au 30/09/2006):

- conventionnement projeté «Anah avec travaux» : il peut être admis de demander de résilier la convention en cours à la condition que la nouvelle convention soit conclue au minimum dans les mêmes conditions de loyers et que sa durée soit prorogée de la durée des engagements restant à courir sur l'ancienne convention État, et que cette durée soit calée sur une durée qui soit un multiple de trois. Les frais de la résiliation sont à la charge du bailleur et elle ne peut revêtir un caractère automatique. Elle ne peut être sollicitée que si l'enjeu des travaux est significatif. Dans tous les cas, un avis de la CLAH est requis.

- conventionnement projeté «Anah sans travaux» : pas d'aide possible

- dans le cas d'un conventionnement initial avec l'Anah (à partir du 01/10/2006):

- s'il s'agit initialement d'une convention Anah sans travaux :

- à loyer social ou très social : résiliation de la convention initiale et application immédiate de celle avec travaux pour une durée de 9 années minimum et, au minimum, dans les mêmes conditions de loyer.

- à loyer intermédiaire : résiliation de la convention initiale et application immédiate de celle avec travaux pour une durée de 9 années minimum avec obligation de pratiquer un loyer de niveau social ou très social et ce, quelque soit la commune.

- s'il s'agit initialement d'une convention Anah avec travaux : aide possible.

Pour tous ces cas, l'instruction de la demande se fera conformément à la réglementation générale de l'Anah en vigueur à la date du dépôt du dossier de demande.

2) la commission locale d'amélioration de l'habitat examinera avec attention les projets ayant pour objet la production de logements à loyers très sociaux situés dans des secteurs ruraux isolés. Cet examen spécifique a pour objectif de sensibiliser le bailleur à la difficile compatibilité qu'il y a à garantir

une pérennité de l'occupation d'un logement situé dans un bâtiment isolé en milieu rural, eu égard notamment à sa taille (conduisant à un loyer élevé), les faibles plafonds de ressources, les coûts de loyer et de déplacements.

3) Le démarrage des travaux, concernant les projets propriétaires bailleurs, ne pourra se faire qu'à l'issue de la présentation des dossiers à l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat. Néanmoins un démarrage anticipé reste possible sous réserve d'autorisation exceptionnelle accordée par la délégation locale de l'Anah.

4) Changement d'usage :

Les demandes d'aide pour des travaux de changement d'usage, ayant une autorisation administrative (application droit des sols), feront l'objet d'une sollicitation de la CLAH pour avis préalable. La surface habitable des logements ne pourra pas être inférieure à 35 M2.

C) Traitement des dossiers en stock déposés en 2016 :

- ces dossiers seront instruits conformément à la réglementation générale de l'Agence en vigueur à la date de leur dépôt auprès de la délégation locale de l'Anah du Cher.

IV- Modulation des loyers :

A) Loyers de marché :

Les communes du territoire non délégué sont principalement classées en zone "C". 1 seule commune est classée en zone "B2". Cela en fait un territoire particulièrement détendu qui se traduit par des niveaux de loyers plutôt stagnant voire, pour certaines typologies de logements, en baisse.

B) Secteurs éligibles aux logements à loyer intermédiaire :

Plus de secteur où il est possible de pratiquer des loyers de niveau intermédiaire (conventionnement avec ou sans travaux).

C) Loyers plafonds :

c 1) Loyer social et très social, conventionnement avec ou sans travaux :

Les niveaux des loyers sociaux et très sociaux applicables pour l'année 2017 par m2 de surface utile fiscale et par mois feront l'objet d'un avenant dès lors que le décret d'application du dispositif COSSE sera paru. Les niveaux de loyer applicables jusqu'à la date d'application de l'avenant cité ci-avant sont ceux qui figurent dans le programme d'actions territorial 2016.

c 2) Plafonds de ressources des locataires applicables en 2017 :

Les plafonds de ressources des locataires applicables pour l'année 2017 feront l'objet d'un avenant dès lors que le décret d'application du dispositif COSSE sera paru. Les plafonds de ressources des locataires applicables jusqu'à la date d'application de l'avenant cité ci-avant sont ceux qui figurent dans le programme d'actions territorial 2016.

c 3) Conventionnement Anah et fiscalité :

L'avantage fiscal qui bénéficiait à l'ensemble du territoire du département est réduit à la zone « B ». La zone « C » peut bénéficier d'un avantage fiscal sous réserve que le logement conventionné Anah (avec ou sans travaux) soit donné en mandat de gestion ou en location avec sous-location avec un organisme agréé pour des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Ce nouveau dispositif dit « **Cosse** » est mis en place à partir du 1er février 2017. Il remplace le dispositif dit « **Borloo** ».

Il s'applique pleinement à compter du 1er février 2017 et jusqu'au 31 décembre 2019.

Tableau du dispositif COSSE fixé au (o) du 1° du I de l'article 31 du CGI :

(sous réserve des précisions apportées par le décret d'application)

Type de conventionnement Anah	Taux de déduction fiscale Zone « B2 »	Taux de déduction fiscale Zone « C »
Intermédiaire	15 %	0
Social	50 %	0
Très social	50 %	0
Intermédiation locative	85 % quel que soit le type de conventionnement, en mandat de gestion (type AIVS®) et en location avec sous-location avec un organisme agréé pour des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale	

Il est à noter :

- situations d'exonérations de reprise de l'avantage fiscal en cas de non-respect des engagements de conventionnement :

- invalidité
- licenciement
- décès

Par ailleurs, aucune convention ne pourra être accordée tant que le décret n'aura pas été publié (ce décret précisera notamment les niveaux de loyer et de ressources).

V-Ingénierie et programmes :

A) Bilan de l'OPAH-RU centre ancien de Vierzon

En 2016, seulement 3 logements appartenant à des propriétaires occupants ont bénéficié d'aides.

L'activité a chuté de manière sévère cette année et aucun bailleur n'a bénéficié d'aides.

Aucun dossier dans le cadre d'opérations de rénovation immobilière (ORI) n'a été soumis à la commission nationale.

B) Bilan de l'OPAH du Pays Sancerre Sologne

D'une manière générale l'atteinte des objectifs est à la baisse. Le nombre total de logements accuse un recul de 15,4 %.

Néanmoins, les bailleurs « très dégradé » voient leur production augmenter ainsi que les propriétaires occupants « adaptation ». Ces derniers font un bond de pratiquement 100 % par rapport à 2015 (14) avec **27** réalisations pour un objectif de 8.

L'amélioration de la performance énergétique des logements marque le pas avec **40** réalisations (42 en 2015) soit 67 % de l'objectif atteint.

Le taux moyen d'aide est de **40.8 %** (hors primes ASE) et de **46 %** avec les primes ASE (supérieur d'un point par rapport à 2015).

C) Nouveaux programmes

Il est prévu le démarrage :

- de l'opération de revitalisation de centre bourg de Châteaumeillant au cours du premier semestre 2017

- du programme d'intérêt général (PIG) pour le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées au cours du second semestre 2017
- d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH RU sur la commune de Vierzon

D) Programmes qui arrivent à terme

OPAH-RU sur la commune de Vierzon (centre ancien) – suivi animation (le 26/04/2017)
 OPAH sur le territoire du Pays Sancerre-Sologne – suivi animation (le 02/12/2017)

E) Programmes susceptibles d'être prorogés

OPAH-RU sur la commune de Vierzon (centre ancien) : 1 an
 OPAH sur le territoire du Pays Sancerre-Sologne : en discussion

F) Besoins en crédits d'ingénierie

1) Les programmes suivants sont prévus en financement :

OPAH-RU sur la commune de Vierzon (centre ancien) – suivi animation
 OPAH sur le territoire du pays Sancerre-Sologne – suivi animation
 Opération de revitalisation de centre bourg (Châteaumeillant) valant OPAH – suivi animation
 PIG Habitat Indigne – suivi animation
 PIG pour le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées – suivi animation

VI-La politique et le plan de contrôle :

Conformément à l'annexe 0 de l'instruction du 29 février 2012, la rédaction d'un plan et d'une politique de contrôle a été réalisée en 2016 et porte sur les années 2016 à 2018.

Contrôles externes :

contrôle sur place (annexe 4 de l'instruction)

Le service poursuivra les contrôles sur place sous la responsabilité du chef du bureau amélioration des logements privés et habitat indigne. Il décidera, de manière aléatoire, de certains contrôles et en dehors de toute proposition de l'équipe d'instruction.

Contrôles après validation des conventions sans travaux (annexe 5 § 2 de l'instruction)

Le service, qui effectuait le contrôle à posteriori des engagements jusqu'à la création du pôle central spécialisé, procédera au contrôle de conventions sans travaux après avoir consulté les services fiscaux pour éviter les doublons.

Bilan des contrôles : voir page 9

VII-La communication :

- poursuite des actions sur l'habitat indigne
- participation active auprès des acteurs de terrain que sont les travailleurs sociaux
- promotion du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH)
- pérennisation du plan de communication « Habiter Mieux » de la DDT mis en place fin 2016

VIII-Le développement des partenariats :

- dispositif partenarial sur tout le territoire du département pour le traitement de l'habitat indigne et non décent dans le cadre du pôle départemental de l'habitat indigne
- collaboration avec la maison départementale des personnes handicapées (MDPH)

Programme d'actions – 2017 – département du Cher – territoire non délégué

- les divisions seront mobilisées en soutien des processus relevant du règlement sanitaire départemental (RSD) et des situations de péril
- collaboration avec le comité départemental pour l'habitat des jeunes du Cher (CODHAJ)
- la délégation se positionnera en force de propositions dans la conciliation mise en œuvre par l'agence régionale de santé (ARS) concernant les cas d'insalubrité et de saturnisme.

IX-Organisation :

L'équipe d'instruction (2.8 ETP), au complet, fonctionne avec efficacité.

D'une manière pratiquement systématique, aucun dossier n'est instruit au paiement par l'instructrice qui l'a traité à l'engagement.

X-Contacts :

- Adresse postale :

- direction départementale des Territoires du Cher, Délégation locale de l'Anah, 6 place de la Pyrotechnie, CS 20001, 18019 BOURGES Cedex

- Téléphone : 02 34 34 62 97 fax : 02 34 34 63 02

- Adresse électronique : ddt-anah@cher.gouv.fr

- Réception du public :

- sans rendez-vous : mardi de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h 30

- le lundi sur rendez-vous

- Accueil téléphonique :

- tous les matins, du lundi au vendredi, de 9 h à 11 h 30

- Site Internet : www.anah.fr

