



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'INDRE



RAPPORTS

Direction
départementale des
territoires

Service
Habitat Constructions

Délégation ANAH
Février 2017

Programme d'Actions 2017 délégation ANAH de l'Indre

PA 2017

Arrêté n° 36-2017-03-21-002 du 21 mars 2017

Préface

La politique d'amélioration de l'habitat portée par l'ANAH, en partenariat avec les territoires, est un enjeu important à plusieurs titres pour le département de l'Indre, permettant aux propriétaires occupants à revenu modeste d'améliorer la performance énergétique de leur logement, d'adapter leur logement à la perte d'autonomie ou de sortir de situation d'indignité et permettant aux propriétaires bailleurs de produire un parc privé locatif à vocation sociale.

Elle est à la fois un levier économique par le soutien d'un gisement de travaux non délocalisables, et d'aménagement du territoire par le maintien d'un habitat durable.

Le présent document traduit la volonté locale de soutenir pleinement et sans restriction aucune, cette politique afin d'inciter au mieux l'émergence des projets au bénéfice de nos concitoyens et de manière plus générale du territoire Indrien.

*Le Préfet
Délégué local de l'ANAH*

Seymour MORSY

SOMMAIRE

I.LES PRIORITÉS D'INTERVENTION ET LES CRITÈRES DE SÉLECTIVITÉ DES PROJETS.....	6
I.1 - Les priorités d'intervention de l'ANAH dans l'Indre.....	6
I.2 - Les critères de sélectivité.....	6
II.LES MODALITÉS FINANCIÈRES D'INTERVENTION APPLICABLES AUX PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS.....	7
II.1 - Plafonds de travaux subventionnables et les taux de subvention appliqués dans l'Indre.....	7
II.2 - Plafonds de ressources des propriétaires occupant.....	8
III.DISPOSITIFS APPLICABLES AUX PROJETS LOCATIFS.....	9
III.1 - modalités financières d'intervention applicables aux propriétaires bailleurs.....	9
III.2 - Plafonds de loyers des logements conventionnés.....	9
III.3 - Plafonds de ressources des locataires.....	10
IV.LES MODALITÉS FINANCIÈRES D'INTERVENTION APPLICABLES AUX COPROPRIÉTÉS FRAGILES.....	11
V.ÉTAT DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES.....	12
V.1 - suivi des engagements conventionnels.....	12
V.2 - Suivi animation et AMO.....	13
VI.SUIVI ÉVALUATION.....	14

Le présent programme d'action est rédigé en application du Règlement Général de l'Agence Nationale de l'Habitat (RGA) :

- Il est établi par le Préfet de l'Indre, délégué local de l'ANAH, après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) réunie le 14 mars 2017.
- Il précise les conditions d'attribution des aides de l'agence dans l'Indre.
- Il est applicable à compter de sa publication au recueil des actes administratifs pour les dossiers déposés à la délégation locale à partir de cette date.

I. Les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets

I.1 - Les priorités d'intervention de l'ANAH dans l'Indre

Les priorités d'intervention de l'ANAH dans l'Indre sont (à titre indicatif les objectifs fixés pour 2017) :

- La lutte contre l'Habitat Indigne et dégradé (27 logements)
- la lutte contre la précarité énergétique (388 logements)
- la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles (18 logements)
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement (156 logements)
- la production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs (10 logements)

I.2 - Les critères de sélectivité

S'ils doivent être mis en œuvre pour respecter les objectifs ou les enveloppes financières notifiés, les critères de sélectivité viseront :

1. le niveau de ressource des ménages, priorité étant donnée aux ménages aux revenus les plus modestes
2. les territoires programmés, à savoir couverts par une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou un programme d'intérêt général (PIG)

La liste des travaux recevables définie par l'ANAH s'applique sans restriction dans l'Indre

II. Les modalités financières d'intervention applicables aux propriétaires occupants

II.1 - Plafonds de travaux subventionnables et les taux de subvention appliqués dans l'Indre

Les plafonds de travaux subventionnables et les taux de subvention appliqués dans l'Indre sont alignés sans restriction sur les plafonds nationaux.

Le tableau ci après récapitule à titre indicatif ces plafonds nationaux en vigueur au 01/01/2017, les évolutions éventuelles de ces barèmes nationaux seront appliquées de facto dans l'Indre.

→ PLAFONDS ET TAUX DE SUBVENTION			
	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	 + Aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter Mieux lorsque le projet financé par l'Anah génère un gain énergétique suffisant
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé Plafond de travaux subventionnables 50 000 € HT	50 %	50 %	
Projets de travaux d'amélioration Plafond de travaux subventionnables 20 000 € HT	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %	
	Travaux de lutte contre la précarité énergétique (Habiter Mieux)	50 %	
		aide ANAH indissociable de la prime ASE	

→ Les projets de travaux lourds ainsi que les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat feront l'objet d'un avis du comité technique de lutte contre l'habitat indigne

• Les conditions d'octroi



> L'aide Habiter Mieux n'est accordée que si les travaux réalisés améliorent d'au moins 25 % la performance énergétique du logement (gain d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie⁹), ou du bâtiment dans le cas de travaux en parties communes de copropriété. L'amélioration est mise en évidence par la comparaison entre une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation projetée après travaux.

Une seule aide Habiter Mieux peut être versée pour un même logement et pour un même bénéficiaire.

• Le montant de l'aide

> Le montant de l'aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux représente 10 % du montant HT des travaux. Elle est plafonnée à 2 000 euros pour les ménages appartenant à la catégorie de revenus « très modestes » et à 1 600 euros pour les ménages appartenant à la catégorie de revenus « modestes ».

> Cette aide peut être complétée par la collectivité locale sur le territoire de laquelle est situé le logement. Le montant de ce complément est laissé à discrétion de la collectivité.

II.2 - Plafonds de ressources des propriétaires occupant

L'arrêté du 24 mai 2013 détermine les plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat,

Après application de la révision, les plafonds applicables pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2017 sont ainsi détaillés :

Province

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

III. Dispositifs applicables aux projets locatifs

- Le nouveau dispositif « Louer abordable » (dispositif Cosse dans l'ancien) institué par la loi n°2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016 publiée au Journal officiel le 30 décembre 2016 ne sera pleinement opérationnel qu'après la publication au Journal officiel du décret d'application.

III.1 - modalités financières d'intervention applicables aux propriétaires bailleurs

Les plafonds de travaux subventionnables et les taux de subvention appliqués dans l'Indre seront alignés sans restriction sur les plafonds nationaux issus du nouveau dispositif, ceci dès leur publication.

Pour les conventionnements sans travaux, priorité sera donnée au conventionnement de logements en étiquette énergétique supérieure ou égale à D, en cas de classement inférieur, le bailleur sera incité à opter pour une convention avec travaux

III.2 - Plafonds de loyers des logements conventionnés

Les loyers plafonds définis ci après sont applicables à compter de la date de publication du présent programme d'actions. (Les plafonds de loyers ne comprennent pas les charges)

Le zonage A / B / C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été révisé en 2014. Le critère de classement est la tension du marché immobilier local.

- Dans l'Indre, la zone B2 concerne Châteauroux, Saint Maur, Le Poinçonnet, Déols, les autres communes sont en zone C.
- Marché détendu dans l'Indre = Pas de financement de logement à loyer intermédiaire dans le département de l'Indre (obligation de conventionnement social ou très social)

Plafond de loyers conventionnés applicables dans l'Indre

			Coll. + Ind.		Collectif		Individuel		Coll. + Ind.
			S < 35 m ²	35 < S < 55 m ²	55 < S < 75 m ²	75 < S < 95 m ²	55 < S < 75 m ²	75 < S < 95 m ²	S > 95 m ²
Zone B2	Loyer social	CAT ou CST	7,49	7,13	5,90	5,24	6,95	6,55	5,27
	Loyer très social	CAT	5,82	5,82	5,25	4,66	5,82	5,82	4,68
Zone C	Loyer social	CAT ou CST	6,95	6,54	5,64	5,83	4,90	5,50	4,24
	Loyer très social	CAT	5,40	5,40	5,02	5,18	4,35	4,89	3,77

	plafond national
	loyer de marché -10%
	loyer de marché -20%

III.3 - Plafonds de ressources des locataires

Ils sont définis par l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif

Les dispositions en vigueur le 1er janvier 2017 (**Arrêté du 22 décembre 2016 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987**) sont les suivantes.

CATÉGORIE DE MÉNAGES	NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MENAGE	Loyer social	Loyer Très social
1	Une personne seule.	20123	11067
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages.	26872	16125
3	Trois personnes, - ou une personne seule avec une personne à charge ; - ou jeune ménage sans personne à charge (couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à cinquante-cinq ans)	32316	19390
4	Quatre personnes, - ou une personne seule avec deux personnes à charge.	39013	21575
5	Cinq personnes, - ou une personne seule avec trois personnes à charge.	45895	25243
6	Six personnes, - ou une personne seule avec quatre personnes à charge.	51723	28448
Par personne supplémentaire		5769	3173

IV. Les modalités financières d'intervention applicables aux copropriétés fragiles

CF Instruction du 18/01/2017 relative à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles

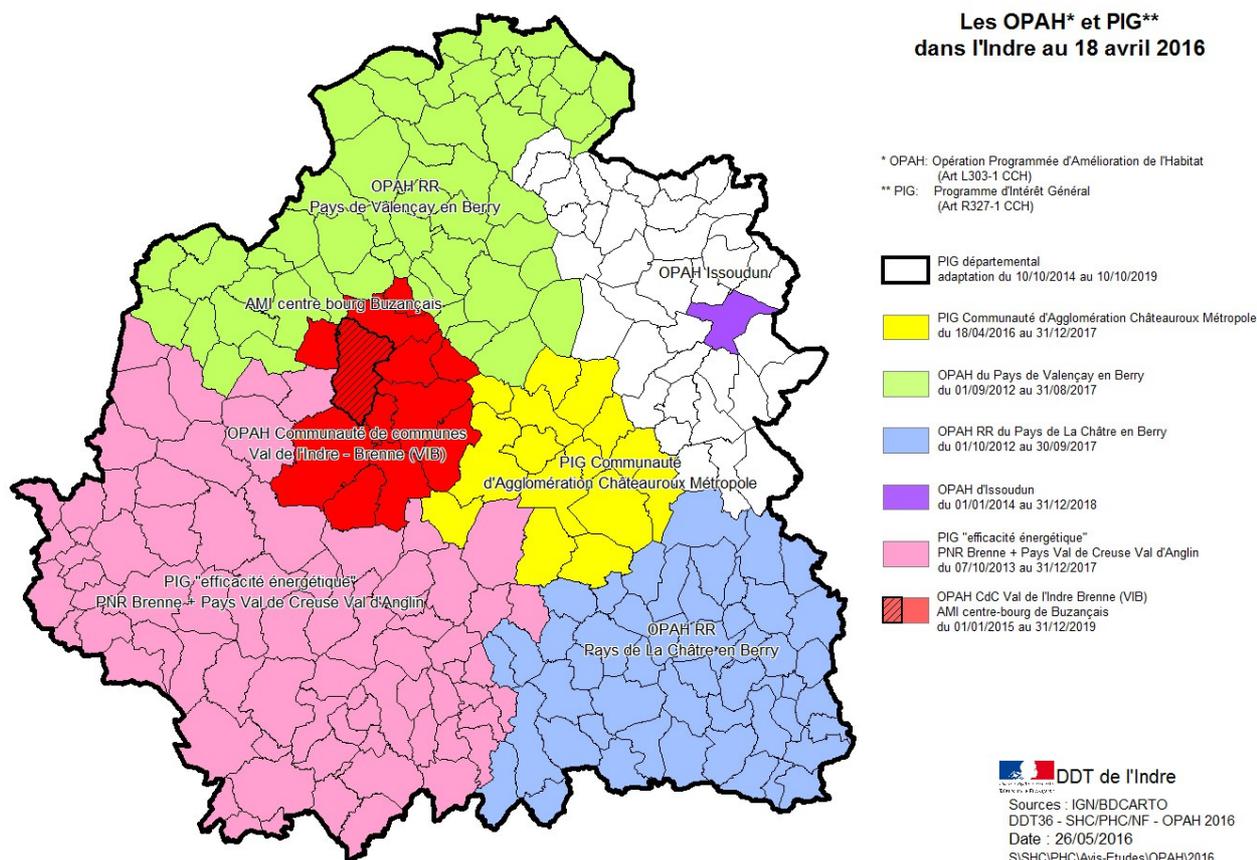
Les conditions d'éligibilité aux aides tiennent principalement au projet de travaux subventionnables, à la fragilité de la copropriété et à la condition d'accompagnement du syndicat de copropriétaires.

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

- une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique ;
- un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15 % du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et 8 et 25 % du budget voté pour les autres copropriétés. Ce taux d'impayés sera appréhendé sur la base du compte de gestion général de l'exercice clos de l'année N-2 par rapport à la demande de subvention.

V. État des opérations programmées

Le département de l'Indre est couvert au 1^{er} janvier 2016 pour 86 % par des dispositifs d'animation des aides de l'Anah à travers deux PIG et cinq OPAH.



Les programmes arrivant à leur terme dans le courant 2017 restent actifs jusqu'au 31/12/2017

V.1 - suivi des engagements conventionnels

Les conventions signées engagent les financements de l'Anah sur plusieurs années comme le montre le tableau suivant (*hors prise en compte de demandes d'avenants en cours*) :

Programme	2017	2018
PIG CACM « rénovation énergétique »	547 500	
Valençay	220 000	
La Châtre	285 000	
PIG EE	305 000	
Issoudun	200 350	200 350
Pig Adaptation	350 000	350 000
AMI Buzancais et Opah Val de l'Indre Brenne (VIB)	247 000*	247 000*
Total	2154850	
Dotation 2017	3444600	

V.2 - Suivi animation et AMO

OPAH ou PIG	Crédits Anah en euros			Crédits FART en euros
	Part fixe	Part variable	TOTAL Anah	
CAC	11 812	31 275	43 087	41 800
Valençay	17 768	Non spécifié	17 768	25 080
La Châtre	22 600	Non spécifié	22 600	41 800
PIG EE	12 250	22 302	34 552	45 980
Issoudun	14 700	13 116	27 816	20 900
Pig Adaptation	35 000	15 850	50 850	
Cdc Val de l'Indre Brenne (VIB)	9 121	16 720	25 841	25 080
Total	123 251	99 263	231 514	200 640

VI. Suivi évaluation



TABLEAU DE BORD DE L'ANAH

Les résultats 01/01/2016 - 01/01/2017
036 Indre

v.8 Edité le 21/02/2017 sur la base du 20/02/2017	année courante				année précédente				Evolut° 2016/2015				
1. CONSOMMATIONS DE CRÉDITS ANAH	Dotations notifiées (3)	sub / dot	A.E. mises en place (3)	sub/AE	Subventions engagées	Dotations notifiées (3)	sub / dot	A.E. mises en place (3)	sub/AE	Subventions engagées	dot	AE	sub
Ensemble des dossiers	2 876 000	67 %	1 931 548	100 %	1 931 548	2 421 100	100 %	2 419 358	100 %	2 419 358	+19 %	-20 %	-20 %
Dossiers de subv° aux propriétaires	2 876 000	65 %	1 931 548	97 %	1 872 702	2 180 000	100 %	2 178 258	100 %	2 178 258	+32 %	-11 %	-14 %
Anah	2 876 000	65 %	1 931 548		1 872 702	2 180 000	100 %	2 178 258		2 178 258	+32 %	-11 %	-14 %
Collectivités délégataires													
Ingénierie					58 846	241 100	100 %	241 100	100 %	241 100	-100 %	-100 %	-76 %
Anah					58 846	241 100	100 %	241 100		241 100	-100 %	-100 %	-76 %
Collectivités délégataires													
Humanisation													
Anah													
Résorption de l'Habitat Insalubre													
Anah													
2. AUTRES FINANCEMENTS GÉRÉS PAR L'ANAH	Dotations notifiées (3)	sub / dot	A.E. mises en place (3)	sub/AE Log ^{ts} Fart	Subventions engagées	Dotations notifiées (3)	sub / dot	A.E. mises en place (3)	sub/AE Log ^{ts} Fart	Subventions engagées	dot	AE	sub
Habiter Mieux (FART)	637 500	86 %	548 873	100 %	548 873	863 720	99 %	857 507	100 %	857 507	-26 %	-36 %	-36 %
ASE. Aide de Solidarité Ecologique	392 700	78 %	307 522	295	307 522	726 214	99 %	720 035	333	720 035	-46 %	-57 %	-57 %
AMO. Assistance à Maitrise d'Ouvrage	2 550	44 %	1 112	2	1 112	1 113	100 %	1 113	2	1 113	+129 %	-0 %	-0 %
ING. Ingénierie des contrats locaux	242 250	99 %	240 239	576	240 239	136 393	100 %	136 359	327	136 359	+78 %	+76 %	+76 %
Aides propres													
Collectivités délégataires													
Autres collectivités L.312.2.1													
3. DOSSIERS DE SUBVENTION AUX PROPRIÉTAIRES	Dossiers	Logements Anah	dont : log^{ts} Fart (ASE)	Subventions Anah	Dossiers	Logements Anah	dont : log^{ts} Fart (ASE)	Subventions Anah	dos	log	sub		
Total (2)	473	473	295	1 872 702	516	516	333	2 178 258	-8 %	-8 %	-14 %		
PO. Occupants	469	469	293	1 860 901	504	504	322	2 113 406	-7 %	-7 %	-12 %		
PB. Bailleurs	4	4	2	11 801	12	12	11	64 852	-67 %	-67 %	-82 %		
IM. Dossiers à l'immeuble													
Secteur programmé	471	471	293	1 858 149	514	514	331	2 163 808	-8 %	-8 %	-14 %		
PO. Occupants	467	467	291	1 846 348	502	502	320	2 098 956	-7 %	-7 %	-12 %		
PB. Bailleurs	4	4	2	11 801	12	12	11	64 852	-67 %	-67 %	-82 %		
IM. Dossiers à l'immeuble													
Secteur diffus	2	2	2	14 553	2	2	2	14 450	0 %	0 %	+1 %		
PO. Occupants	2	2	2	14 553	2	2	2	14 450	0 %	0 %	+1 %		
PB. Bailleurs													
IM. Dossiers à l'immeuble													
4. PRISE D'EFFET DES CONVENTIONS	Avec travaux	Sans travaux		Ensemble	Avec travaux	Sans travaux		Ensemble					
Ensemble loyers maîtrisés	7	17		24	11	17		28	-36 %	0 %	-14 %		
Conv. très sociaux Conventionnés	7	16		23	11	17		28	-36 %	-6 %	-18 %		
Intermédiaires		1		1									

5. LES PRIORITES	Dossiers	Logements Anah	Objectifs	Subventions Anah	Dossiers	Logements Anah	Objectifs	Subventions Anah	dos	log	sub
PO. Propriétaires occupants	469	469	501	1 860 901	504	504	436	2 113 406	-7 %	-7 %	-12 %
Lutte contre l'habitat indigne	6	6	5	84 211	22	22	14	340 698	-73 %	-73 %	-75 %
Logements très dégradés	1	1		18 426	5	5		63 296	-80 %	-80 %	-71 %
Autonomie	172	172	195	396 209	181	181	150	391 777	-5 %	-5 %	+1 %
Energie : gain énergétique > 25% (4)	290	290	301	1 362 055	296	296	272	1 317 635	-2 %	-2 %	+3 %
.											
PO autres admis (5)											
PB. Propriétaires bailleurs	2	2	5	8 890	11	11	10	63 647	-82 %	-82 %	-86 %
Lutte contre l'habitat indigne			5				5				
Logements très dégradés					2	2		22 072	-100 %	-100 %	-100 %
Logements moyennement dégradés					4	4	3	25 878	-100 %	-100 %	-100 %
Energie : gain énergétique > 35% (6)	2	2		8 890	5	5	2	15 697	-60 %	-60 %	-43 %
PB. Les loyers maîtrisés	4	4		11 801	12	12		64 852	-67 %	-67 %	-82 %
Conv. très sociaux											
Conventionnés	4	4		11 801	12	12		64 852	-67 %	-67 %	-82 %
Intermédiaires											
Aides aux syndicats de copropriété											
OPAH Copro. dégradées											
Plan de sauvegarde											
Autres dispositifs											
<i>dont :</i>											
Lutte contre l'habitat indigne											
Logements très dégradés											