



PROGRAMME D'ACTION TERRITORIAL 2018

EN FAVEUR DE LA RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS EXISTANTS DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE



Approuvé à la CLAH du 6-07-2018

SOMMAIRE

1. LE BILAN 2017	4
2.LES OBJECTIFS 2018	16
2.1 Objectifs qualitatifs 2018	17
2.2 Objectifs quantitatifs 2018	17
3 PRIORITÉS 2018 de Tours Métropole Val de Loire	17
3.2.1 Renforcer la qualité thermique du parc privé ancien	18
3.2.2 Contribuer à l'adaptation au vieillissement de la population	18
3.2.3 Repérer et traiter les situations de logements indignes ou très dégradés	19
3.2.4 Mettre en place un outil de veille des copropriétés	20
3.2.5 Prévention de la dégradation des copropriétés fragiles	20
4. DÉCLINAISON DES PRIORITÉS	20
4.1 Logements locatifs	20
4.2 Logements occupés par leur propriétaire	21
4.3 Dossiers déposés par le locataire	22
4.4 Logements mis gratuitement à disposition d'autrui	22
5. LES DOTATIONS BUDGETAIRES	22
5.1 Montant des droits à engagement mis à disposition du délégataire	
par l'ANAH	22
5.2 Aides propres du délégataire	22
5.3 Montant des subventions accordables	22
5.3.1 Logements locatifs	22
5.3.2 Propriétaires occupants	24
5.3.3 Copropriétés	26
5.3.3.1 Copropriétés fragiles	26
5.3.4 Locataires	26
6. LA MODULATION DES LOYERS	27
Dispositif « LOUER ABORDABLE » ou « Cosse »	27
7. L'INGENIERIE	28
8. LA COMMUNICATION	28
9. LA GESTION DE LA QUALITÉ ET LES CONTROLES	29
10. LES CONDITIONS DE SUIVI, D'ÉVALUATION ET DE RESTITUTION ANNUELLE DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE CE PROGRAMME	30
11. LES PARTENAIRES	31
12. ANNEXES	32

Préambule

Au début de chaque année, chaque territoire de gestion publie son programme d'actions, afin de décliner le régime d'aides et les priorités d'intervention de l'Anah au niveau local.

Pour ce faire, le territoire de gestion s'appuie notamment sur la circulaire annuelle de programmation.

Le Programme d'actions a pour vocation de cadrer les priorités d'intervention en matière d'amélioration de l'habitat privé. Il a donc un contenu à valeur stratégique pour le déploiement d'une politique publique locale

Le Programme d'Actions Territorial (PAT) constitue le support opérationnel pour les aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé, ainsi que la doctrine de la Commission Locale pour l'Amélioration de l'Habitat (CLAH) et des Sessions Locales pour l'Amélioration de l'Habitat.

Il définit, de façon concertée entre Tours Métropole Val de Loire et l'Anah, la mise en œuvre de la politique de l'habitat privé sur le territoire de délégation des aides à la pierre de Tours Métropole Val de Loire.

Ce document ne présente pas de caractère exhaustif : les dispositions relatives aux financements et aux loyers conventionnés relèvent des règles nationales édictées par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et des règles locales validées dans le Programme d'intérêt Général (PIG).

Il est soumis pour avis à la Commission Locale de d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) du territoire concerné, puis publié au Recueil des Actes Administratifs.

A control of the control of the control of the planta area of the fall and the control of the state of the

75 เพื่อสิงหาย กระ 55 (การเดิจสิทธิ์ที่สุดสิทธิ์ที่จระ) การเลยเกิดให้เหมือนเหมือง ค.ศ. ค.ศ**.** คือกิจการที่ เลยราย ส

Angle Armani Angle A Angle Ang

on of a second of the band of the part of the second o The second of the second of

the definition of the contract of the flat product of the contract of the cont

tingak kan ta singat sainas ping si Parilis sasturagian kat sain apring bahan sain da sain da bahan sa si bahan Bakarakarak bahan jaga sata sa gajaraka dikagian mengalagian bahanara sagarah sain dibakarak kendalak rasa Bakarakarakarak bahan sain dapat kan bahan kan kan kan kan bahan kan bahan kan bahan kan bahan kan bahan bahan

The constitution of the section of t

1.LE BILAN 2017





Bilan au 31 décembre 2017- Aides ANAH - Habiter Mieux et fonds propres du délégataire

Autorisation notifiée d'engagement Anah : 1 499 135 € - Subvention engagée Anah 1 128 154 € Nombre total de logements PO + PB : 153

Autorisation notifiée d'engagement Habiter Mieux : 367 167 € - Subvention engagée Habiter Mieux : 203 031 €

Autorisation	notifiée aides pro	opres TMVL :	540 000€ -	Subvention engag	ée aides propres	TMVL : 386	645€
Budg	et propre TMVL	pour la maîtris	se d'ouvra	ge du suivi anima	ition du PIG : 19	00 000€ TTC	
P	ropriétaires occ	upants :			Propriétaires b	ailleurs :	
	Logements	Subventions	Sub/logt	8 7	Logements	Subventions	Sub/logt
TOTAL PO	148	887 262 €	5 995€	TOTAL PB	5	121 263 €	24 253 €

La répartition					
PO Autonomie	58	155 441 €	2 680 €		
POLHI	0	0€	0€		
Autres PO	1	3 125 €	3 125€		
Énergie hors LHI-LTD	89	728 696 €	8 188 €		

PB LD	2	83 095 €	41 548 €
PB LHI	0	0€	0€
PB LTD	0	0€	0€
PB Autonomie	0	0€	0€
Prime intermediation locative	3	3 000 €	1 000 €
Prime réservation	2	8 000 €	4 000 €
Énergie hors LHI-LTD	3	24 168 €	8 056 €
Total loyers maîtrisés	5	118 263 €	23 653 €
Dont:			
PB-LI	2	19 796 €	9 898 €
%	40%	/au nore de los	ers maitrisé
PB-LCS	1	7 372 €	7 372 €
%	20%	/au nbre de lo	ers maitrisé
PB-LCTS	2	94 095 €	47 048 6
%	40%	/au nore de los	ers malitrisë

Prime vacance TMVL	2	6 000 €	3 000 €
Prime information ALEC	1	3 000 €	a rem

Programme « Habiter Mieux »

Propriétaires occupants :				Propriétaires bailleurs :			
Aide Soliderts Écologique	89	140 064 €	1 574 €	Alde Soldetté Écologique	5	7 500 €	1 500 €

Montant total de travaux générés PO et PB : 1 957 795 € HT

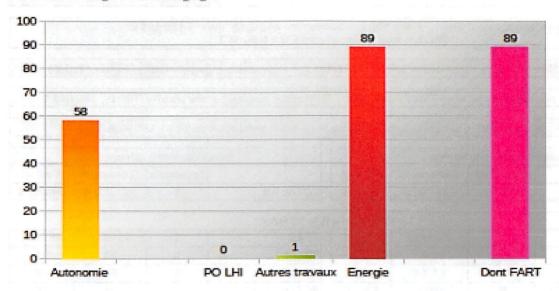
Montant total des travaux PO: 1 758 298 € HT		Montant total des travaux PB: 199 45	97 € HT
Taux moyen de subvention par logement (sur le Hr) 58%		Taux moyen de subvention par logement (sur le HT)	65%
Dansies esiatic DO	T =	Dessies seistis BB	

Dossiers rejetés PO	5	Dossiers rejetés PB	
		Conventions ANAH – validées ou p	rorogées
		avec travaux :	10
		sans travaux :	28

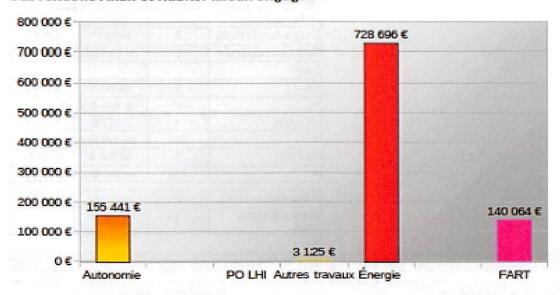
Subvention d'ingénierie ANAH 119 129 €	Subvention d'ingénierie FART 62 967 €

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS Bilan au 31 décembre 2017

Nombre de logements engagés



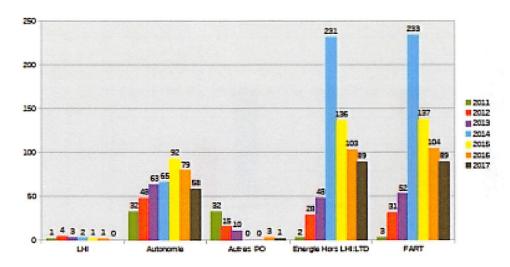
Subventions Anah et Habiter Mieux engagés

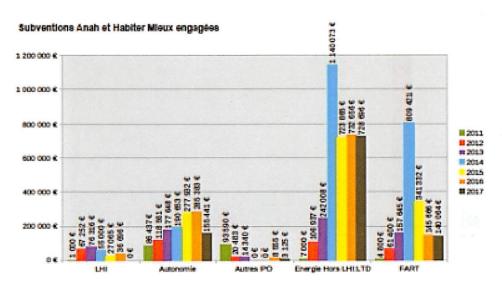


P	PROPRIÉTAIRES OC	CUPANTS 2017	
ED Ly Plan	Logements	Subventions	Subventions/Lgts
Autonomie	58	155 441 €	2 680 €
PO LHI	0	0 €	0 €
Autres travaux	1	3 215 €	3 125 €
Energie hors LHI/LTD	89	728 696 €	8 188 €
TOTAL Anah	148	887 262 €	5 995 €
TOTAL FART	89	140 064 €	1 574 €

PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS Bilan comparatif 2011-2017

Nombre de logements engagés

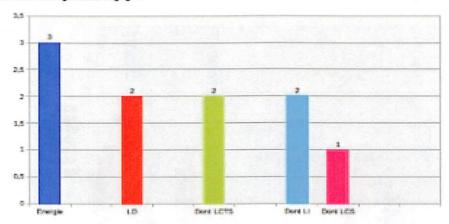




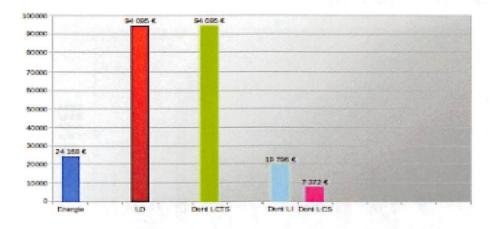
	PO LHI	Autonomie	Autres PO	Energie hors LHI/LTD	FART
2011	1 000€	86 437 €	93 590 €	7 000 €	4 800 €
2012	67 252 €	118 561 €	20 483 €	106 937 €	61 400 €
2013	76 316 €	177 648 €	14 340 €	242 008 €	157 645 6
2014	55 000 €	190 653 €	0 €	1 140 073 €	89 421 €
2015	27 065 €	277 932 €	0 €	724 094 €	341 332 (
2016	3 696 €	285 383 €	8 555 €	732 656 €	145 666 6
2017	0 €	155 441 €	3 125 €	728 696 €	140 064

PROPRIETAIRES BAILLEURS Bilan au 31 décembre 2017

Nombre de logements engagés



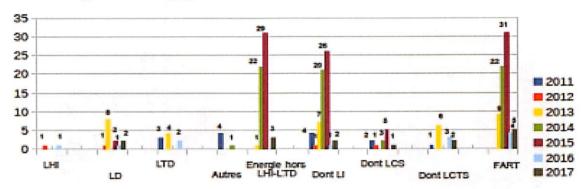
Subventions Anah et Habiter Mieux engagées



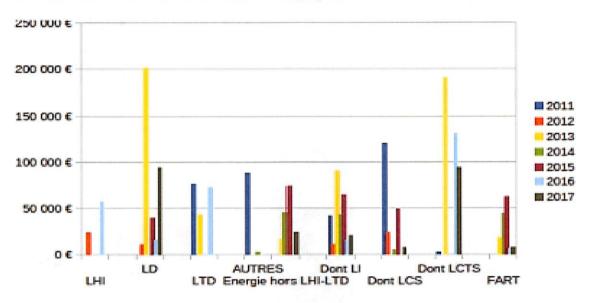
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS 2017						
	Logements	Subventions	Subventions/Logements			
Logements dégradés	2	83 095 €	41 048 €			
Logements énergie	3	24 168 €	8 056 €			
PIL	3	3 000 €	1 000 €			
Primes réservation	2	8 000 €	4 000 €			
Total loyers maitrisés	5	121 263 €	24 253 €			
Dont LCTS	2	94 095 €	47 048 €			
Dont LI	2	19 796 €	9 898 €			
Dont LCS	1	7 372 €	7 372 €			
FART	5	7 500 €	1 500 €			

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS Bilan comparatif 2011-2017

Nombre de logements engagés

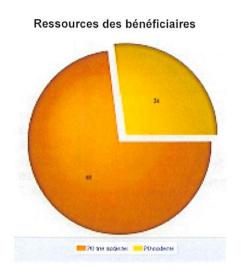


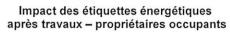
Subventions Anah et Habiter Mieux engagées

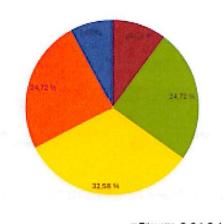


			PROPRI	ÉTAIRES	BAILLEU	RS 2011-2	017		<u> </u>
	LHI	LD	LTD	Autres	Energie hors LHI/ LTD	Dont LI	Dont LCTS	Dont LCS	FART
2011	0 €	0 €	76 225 €	88 377 €	0 €	41 885 €	22 260 €	0 €	0 €
2012	29 945 €	10 001 €	0 €	0 €	0 €	10 001 €	0 €	0 €	0 €
2013	0€	201 350 €	42 640 €	0 €	16 667 €	91 768 €	189 889 €	0 €	18 000 €
2014	0€	0 €	0 €	2 253 €	44 897 €	42 784 €	0 €	4 366 €	44 000 €
2015	0 €	38 933 €	0 €	0 €	73 951 €	64 595 €	0 €	48 189 €	61 200 €
2016	57 109 €	15 872 €	72 584 €	0 €	0 €	15 300 €	130 255 €	0 €	6 000 €
2017	0 €	94 095 €	0 €	0 €	24 168 €	19 796 €	94 095 €	7 372 €	7 500 €

Données Statistique FART (Habiter Mieux) 2017

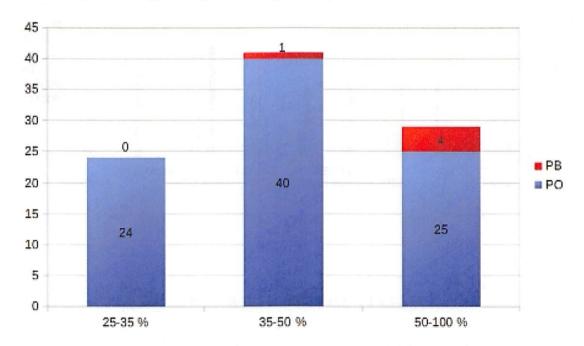




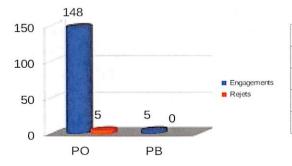


■ Etiquette C-C à C-A ■ Etiquette D-C à D-B ■ Etiquette E-D à E-C ■ Etiquette F-E à F-B ■ Etiquette G-G à G-D

Répartition du gain énergétique des logements après travaux



RÉPARTITION EN NOMBRE DE LOGEMENTS DES ENGAGEMENTS ET DES REJETS PAR PO ET PB



	Répartition 2017	
Dont	Engagements	Rejets
PO	148	5
PB	5	0
Sous Total	153	5

RECOURS GRACIEUX CONTRE LES DÉCISIONS DU PRÉSIDENT PRISES PAR LA DÉLÉGATION DE L'ANAH

Ces recours, exercés à l'encontre de décisions de <u>rejet</u> de demandes de subvention, de <u>retrait</u> de décisions d'attribution et de <u>reversement</u> portent principalement sur les points suivants.

DÉCISIONS CONTESTÉES	Recours		Recours accordés 2017		Recours Rejeté 2017	
SEGISIONO GONTEGIEES		Année 2017	PB	PO	РВ	РО
Dossiers non prioritaires / intérêt économique et social	0	0	0	0	0	0
Travaux non subventionnables / irrecevabilité	0	0	0	0	0	0
Travaux commencés avant dépôt du dossier sans autorisation	0	0	0	0	0	0
Non-respect des engagements de location / d'occupation	0	o	0	0	0	0
Montant de la subvention		0	0	0	0	0
Non exécution des travaux dans les délais impartis / non production de pièces complémentaires ou justificatives		0	0	0	0	0
Plafonds de ressources/justificatifs	1	0	0	0	0	0
Fraude	0	0	0	0	0	0
Calcul / montant du reversement	1	0	0	0	0	0
Vente	0	0	0	0	0	0
Projet non conforme	0	0	0	0	0	0
Exécution des travaux par des non professionnels / fourniture et pose		0	0	0	0	0
Divers	0	0	0	0	0	0
TOTAL	4	0	0	0	0	0
TOTAL	4		C)		0

SAISINE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ANAH POUR SANCTIONS ANNEE N

MOTIF	Saisines	Sanction prononcée
Fausses déclarations Fausses factures	0	
TOTAL	0	

BILAN DU PLAN DE CONTROLE ANNUEL

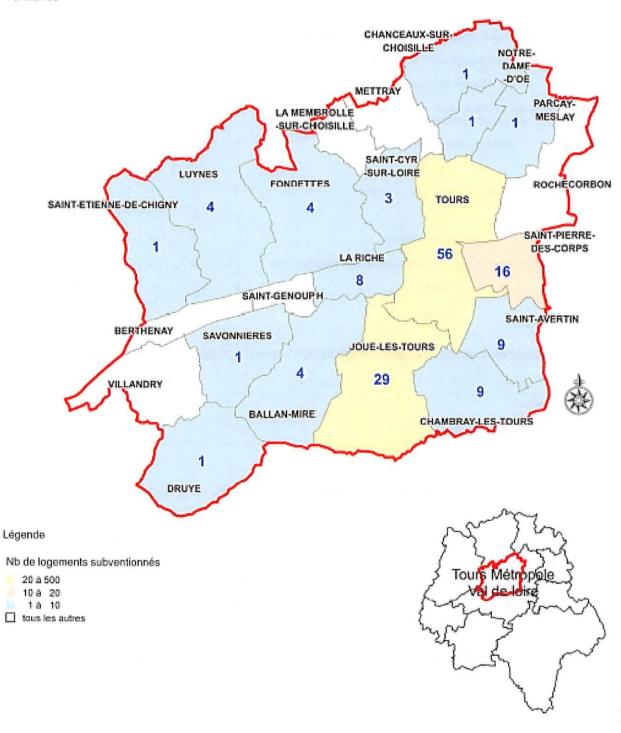
Objectifs 2017	Réalisations 2017
Visites sur place avant engagement : 2 PB-1 PO	Visites sur place avant engagement : 2 PB-1 PO
Visites sur place avant paiement: PB: 4 dossiers dont PB LHI PO LHI: 2 dossiers PO FART: 7 dossiers PO autres: 3 dossiers	Visites sur place avant paiement : PB: 4 dossiers (5 logements) PO LHI: 1 dossier PO FART: 0 dossiers PO autres: 0 dossiers
Contrôles à la volée : 2	Contrôles à la volée : 0
Visites sur place avant conventionnement sans travaux : 2	Visites sur place avant conventionnement sans travaux : 0



Logements subventionnés par l'ANAH Propriétaires Occupants en 2017 - Tours Métropole Val de Loire



Direction Départementale des Territoires

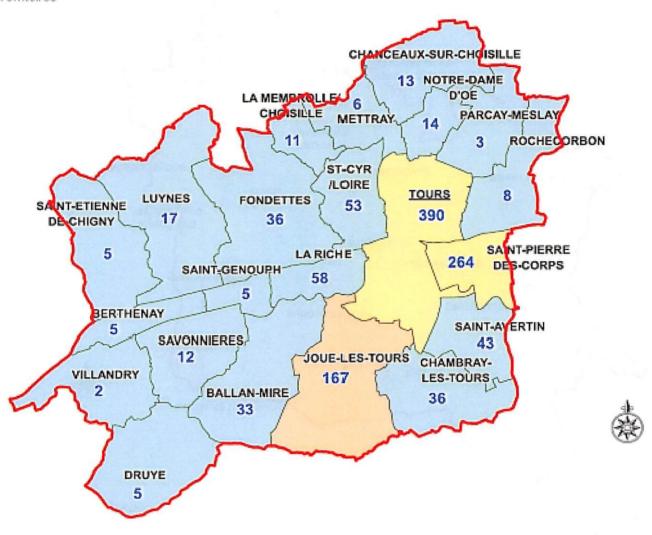


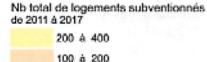


Direction Départementale des Territoires

Logements subventionnés par l'ANAH Propriétaires Occupants de 2011 à 2017 Tours métropole Val de Loire







1 à 100

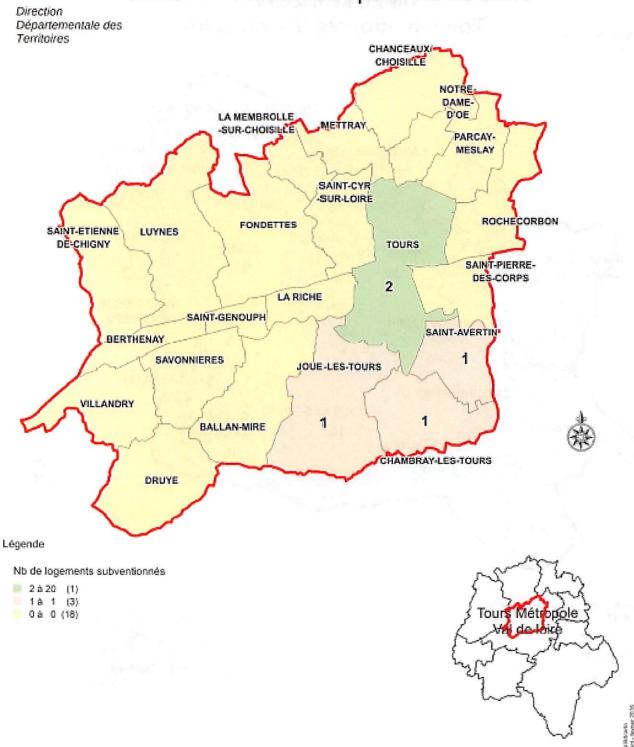




Logements subventionnés par l'ANAH Propriétaires Bailleurs



en 2017 - Tours Métropole Val de Loire

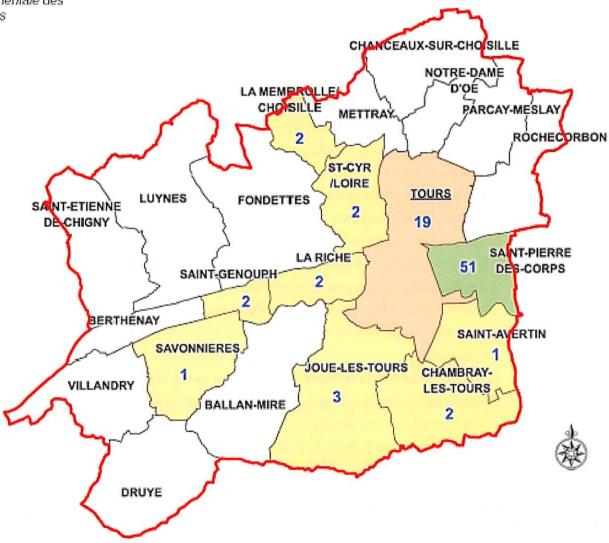




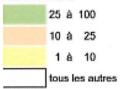
Logements subventionnés par l'ANAH Propriétaires Bailleurs de 2011 à 2017 Tours Métropole Val de Loire

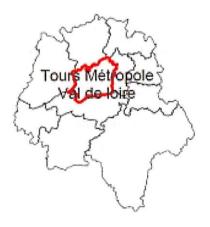


Direction Départementale des Territoires









2. LES OBJECTIFS ET PRIORITÉS 2018

2.1- OBJECTIFS QUALITATIFS 2018

Les missions prioritaires de l'Anah en 2018, exprimées dans la circulaire C 2018-01 « Orientations pour la programmation 2018 des actions et des crédits Anah » sont :

- ✓ La lutte contre le réchauffement climatique : le Plan Climat :
 - Prolongation du programme Habiter Mieux.
- ✓ La lutte contre les fractures territoriales avec :
 - Le plan « Action cœur de ville »
 - La poursuite de la revitalisation des centres bourgs
 - Le nouveau Programme de Renouvellement Urbain
- ✓ La lutte contre les fractures sociales avec :
 - Le plan « Logement d'abord »
 - La résorption de la vacance des logements
 - La réhabilitation des structures d'hébergement
 - La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
 - Le maintien à domicile des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap
- ✓ La prévention et le redressement des copropriétés :
 - Le traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté
 - Le registre d'immatriculation des copropriétés mobilisé pour la connaissance du parc
- ✓ L' ingénierie:
 - Renforcer l'ingénierie de maîtrise d'ouvrage des opérations programmées
- ✓ La transformation des pratiques pour mieux répondre aux demandeurs :
 - Simplification et dématérialisation des procédures d'aide
 - Contrat d'objectifs et de performance (COP) ayant vocation à poursuivre la modernisation et la simplification des dispositifs

Évolutions 2018 exprimées dans la circulaire C 2018-01 « Orientations pour la programmation 2018 des actions et des crédits Anah » :

Recommandations pour l'élaboration du programme d'action par priorité d'intervention :

- La lutte contre le réchauffement climatique
 - o l'inscription d'Habiter Mieux Agilité sans priorisation ni mesure de régulation
- la lutte contre les fractures territoriales
- o la fongibilité des objectifs relatifs au traitement de l'habitat indigne et très dégradé entre publics (PO et PB) pour permettre une approche transversale de l'intervention sur l'habitat indigne,
- o la priorisation sur les programmes nationaux des demandes de subvention de ménages accédant à la propriété d'un bien dégradé,
- o la priorisation du financement des travaux de transformation d'usage dans les centres anciens dans une logique de revitalisation des centres villes et d'attractivité de l'offre de logements.

- la lutte contre les fractures sociales

- o l'élaboration de la grille de loyers sur la base d'une analyse du marché local,
- o la priorisation des aides à destination des propriétaires bailleurs sur les territoires couverts par des programmes opérationnels à fort enjeu (programmes nationaux et OPAH-RU) et en secteur tendu,

- o la mobilisation des primes et outils pour renforcer l'attractivité du conventionnement (prime d'intermédiation locative, prime de réduction de loyer, garantie Visale avec la réservation Action Logement, etc..).
- o la poursuite du dispositif de réservation par Action Logement Service des logements financés ou conventionnés entre 2015 et 2017 ; la captation des logements pouvant intervenir jusqu'en 2020,
- o l'accompagnement des projets de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) lorsqu'ils permettent de répondre soit à des besoins en logements d'insertion non couverts par les organismes HLM par la réhabilitation de logements vacants et dégradés soit à une situation spécifique de mal-logement,
- o l'accompagnement des projets incluant des travaux d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) qui sont des projets s'inscrivant dans une démarche d'insertion sociale.

Les dossiers « autres travaux »² des propriétaires occupants ne permettant pas l'éligibilité à la prime Habiter Mieux n'ont pas vocation à être subventionnés à l'exception des travaux suivants, en ciblant les ménages très modestes :

- les travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à subvention individuelle dans le cas de copropriétés en difficulté;
- les travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas des copropriétés afin de faciliter les prises de décisions collectives ;
- les travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau, attribué directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité.

2.2 OBJECTIFS QUANTITATIFS 2018

Dans ce cadre les objectifs projetés pour 2018 sont :

- > le traitement de 10 logements locatifs
- > le traitement de 279 logements occupés par leurs propriétaires au titre notamment de la lutte contre la précarité énergétique (212 logements) ou de l'aide pour l'autonomie de la personne (67 logements) (hors habitat indigne et très dégradé)
- > le traitement de 13 logements occupés par leurs propriétaires au titre notamment de la résorption de l'habitat indigne
- > le traitement de logements en copropriétés fragiles ou dégradées

Type d'intervention	2018
Logements de propriétaires occupants	292
PO - objectifs logements Indignes et Très Dégradés	13
PO - objectifs logements Autonomie	67
PO – objectifs logements Énergie hors LHI/LTD	212
Logements de propriétaires bailleurs, PB - tous objectifs	10
Total des logements Habiter Mieux	230
Dont PO	222
Dont PB	8

Les objectifs sont fixés annuellement par avenant à la convention de délégation des aides à la pierre 2018-2023.

Tours Métropole Val de Loire a mis en œuvre en 2011 un programme d'intérêt général (PIG) destiné à réaliser sur son territoire le suivi animation des priorités et des objectifs relatifs à la réhabilitation du parc privé existant, ce PIG est prolongé jusqu'au 2ème semestre 2018.

3 - PRIORITÉS 2018 DE TOURS MÉTROPOLE VAL DE LOIRE

- Renforcer la qualité thermique du parc privé ancien
- Contribuer à l'adaptation au vieillissement de la population
- Repérer et traiter les situations de logements indignes ou très dégradés
- Mettre en place un outil de veille des copropriétés
- Prévention de la dégradation des copropriétés fragiles
- Réduction de la vulnérabilité de l'habitat existant aux risques naturels ou technologiques

3.2.1 Renforcer la qualité thermique du parc privé ancien

Le « Grenelle » de l'environnement a mis en lumière l'importance des efforts à accomplir pour aboutir à un niveau de consommation énergétique acceptable dans les logements anciens les moins performants.

Le plan de rénovation énergétique de l'habitat « J'éco-rénove, j'économise » lancé en 2013 a pour but d'inciter les ménages à engager des travaux de rénovation énergétique dans leur logement.

La lutte contre la précarité énergétique et l'incitation aux travaux forme donc une priorité essentielle de l'action de l'Anah et de Tours Métropole Val de Loire.

Il s'agit d'aider aux travaux d'économie d'énergie pour améliorer la performance thermique des logements privés anciens appartenant à des ménages (propriétaires occupants) aux revenus modestes et aux propriétaires bailleurs pour les logements locatifs habités par des ménages en dessous de certains plafonds de ressources, et lutter contre la précarité énergétique.

A ce titre, les travaux permettant des économies d'énergie doivent impérativement être réalisés pour atteindre des niveaux minima de performances énergétiques.

La précarité énergétique résulte de 3 facteurs :

- ✓ des ménages vulnérables de par la faiblesse de leurs revenus;
- ✓ la mauvaise qualité thermique des logements occupés;
- ✓ le coût de l'énergie.

Le dispositif opérationnel doit permettre de repérer les logements énergivores et doit offrir aux propriétaires occupants en précarité énergétique des conseils, de l'ingénierie et des aides aux travaux de réhabilitation destinés à améliorer la qualité énergétique des logements. De même, le dispositif opérationnel local propose pour les logements locatifs, un diagnostic thermique du logement et une préconisation de travaux est présentée aux propriétaires bailleurs.

Tours Métropole Val de Loire adosse ce dispositif opérationnel et ses aides sur budget propre, au programme « Habiter Mieux » alimenté par le fonds d'aide à la rénovation thermique (FART), distribué par l'ANAH.

Le programme « Habiter Mieux » permet d'octroyer une aide financière de solidarité énergétique, en permettant aux ménages éligibles de financer des travaux orientés sur la performance thermique de leur logement, conduisant à une économie d'énergie d'au moins 25%. Pour les logements locatifs, un gain d'au moins 35 % est exigé.

Cette prime est une aide complémentaire accordée uniquement pour un projet de travaux ayant fait l'objet d'une demande de subvention de l'Anah.

Une 1^{ère} phase opérationnelle de ce programme « Habiter Mieux » consiste au repérage des ménages éligibles. Pour ce faire, Tours Métropole Val de Loire a sollicité le partenariat de l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC).

SOLIHA, opérateur du P.I.G. de Tours Métropole Val de Loire est mobilisé également dans le domaine du repérage.

Il a à sa charge la réalisation des diagnostics énergétiques, techniques et financiers, ainsi que l'accompagnement individualisé des ménages dans le montage du projet et la mise en œuvre des travaux.

Un pré-dimensionnement des bénéficiaires du programme « Habiter Mieux » en Indre-et-Loire a conduit à identifier un potentiel de l'ordre de 7600 ménages.

Plus de 60 % de ces propriétaires se situent dans le sud et l'ouest du département, mais au moins 50% sont répartis dans tout le département y compris l'agglomération.

3.2.2 Contribuer à l'adaptation au vieillissement de la population

Les personnes âgées ont un poids démographique croissant en valeur absolue et en proportion. Les moins âgés (60-74 ans) sont présents sur l'ensemble de la zone, alors que les plus de 75 ans sont plus rassemblés au centre de l'agglomération.

2/3 des personnes âgées sont propriétaires occupantes et une sur deux habite un logement individuel et souhaite très majoritairement vieillir à domicile. Le dispositif opérationnel doit répondre à l'attente de vieillir à domicile pour les ménages du parc privé.

SOLIHA, opérateur du PIG accompagne les ménages demandeurs d'aides financières pour la réalisation de travaux permettant l'autonomie de la personne.

Relèvent des travaux pour l'autonomie de la personne, les travaux permettant d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement

Ces travaux doivent être dûment justifiés (GIR de la personne et diagnostic autonomie réalisé par un ergothérapeute ou un technicien compétent). Ils peuvent bénéficier d'une subvention de l'ANAH à un taux majoré (dans le cas contraire la demande est examinée en tant que travaux classique).

Les justificatifs à produire pour solliciter l'aide majorée pour l'autonomie de la personne doivent attester du handicap (taux d'incapacité permanente), ou de la perte d'autonomie liée au vieillissement. Un diagnostic « autonomie » permet de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins réels.

SOLIHA réalise ce diagnostic « autonomie » dans le cadre de sa prestation PIG.

Celui-ci comprend:

- ✓ une description sommaire des caractéristiques sociales du ménage et de ses capacités d'investissement ;
- ✓ une présentation des difficultés rencontrées par la (les) personne(s) dans son(leur) logement;
- ✓ Un diagnostic de l'état initial du logement ainsi que des équipements existants :
- ✓ Les préconisations de travaux permettant d'adapter le logement aux difficultés rencontrées par la(les) personne(s);
- ✓ Une hiérarchisation des travaux.

3.2.3 Repérer et traiter les situations de logements indignes ou très dégradés

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MLLE du 25 mars 2009) définit comme habitat indigne « les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

La notion d'habitat indigne recouvre les logements, les immeubles et les locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (risque saturnin), les immeubles menaçant de ruine, les hôtels meublés dangereux et les habitats précaires.

La notion d'habitat très dégradé renvoie à des logements en mauvais état, mais qui ne peuvent être qualifiés d'indignes ou d'insalubres. Le niveau de dégradation d'un logement ou d'un immeuble est apprécié à l'aide « d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat. »

Sur Tours Métropole Val de Loire, le parc privé potentiellement indigne représente, selon les données FILOCOM 2013, 2,2% de résidences principales (141 816 RP).

2581 logements sont potentiellement indignes (dont environ 60% logements locatifs, 40% logements occupés par leur propriétaire)

La Ville de TOURS concentre plus de 60% de ce parc potentiellement indigne (dont les ¾ en logements locatifs et ¼ de logements occupés par leurs propriétaires.

SOLIHA doit intensifier le travail de repérage et de traitement des logements insalubres et indignes, amorcé lors du 1^{er} P.I.G.

L'approfondissement du dispositif de repérage des logements indignes constitue un enjeu important du traitement des logements indignes pour la période 2011-2016.

L'opérateur a pour tâche de mobiliser les moyens juridiques et financiers en matière de lutte contre l'habitat indigne et insalubre, en associant les différents partenaires locaux concernés.

Il conviendra de persévérer dans le dispositif partenarial établi avec les organismes suivants :

- ✓ Les Centre communaux d'action sociale des communes-membres de Tour(s)plus ;
- ✓ les Maisons départementales de la solidarité du Conseil Général ;
- √ l'Agence régionale de la santé;
- √ la Caisse d'allocations familiales ;
- √ l'Union Départementale des Associations Familiales ;
- ✓ le SCHS de la ville de Tours.

Ces organismes sont réunis, à Tours Métropole Val de Loire, dans un comité technique habitat indigne propice à l'examen des dossiers concernés.

Un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne a été mis en place en 2013 dans le département .

3.2.4 Mettre en place un outil de veille des copropriétés

Tours Métropole Val de Loire souhaite intensifier sa connaissance concernant les copropriétés du parc privé. Il n'a pas été identifié jusque-là l'existence de copropriétés dégradées sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire

Cependant le PLH2 prévoit qu'un repérage soit mis en place pour anticiper l'apparition de problématiques de cette nature, et cette mission a été confiée dès 2011 à SOLIHA.

En effet, si la grande majorité des copropriétés fonctionne sans problèmes majeurs, certaines peuvent rencontrer ou cumuler des difficultés de tous ordres :

- ✓ techniques : dégradation du bâti, des parties communes, en l'absence de travaux d'entretien régulier ;
- ✓ immobilières : perte de valeur vénale, vacance dans les logements, occupation sans titre ;
- ✓ de gestion : absence, incompétence, ou négligence du syndic ;
- financières : dettes des copropriétaires, impayés de charges de la copropriété ;
- ✓ sociales : paupérisation, surpeuplement des logements.

Afin d'améliorer la connaissance, un partenariat a été établi dès 2011, avec l'Agence d'Urbanisme, afin d'analyser les fichiers existants (FILOCOM, taxe d'habitation). Cette analyse a permis une localisation cartographique des copropriétés et un classement selon leurs risques potentiels.

Un groupe de travail a été crée avec SOLIHA, l'Agence d'Urbanisme, l'agence locale de l'Énergie, l'Agence Nationale de l'Habitat et Tours Métropole Val de Loire.

Des entretiens avec les professionnels et organisme gestionnaires ont été réalisés en 2013 afin d'approfondir le diagnostic sur les copropriétés et confronter les résultats statistiques à la réalité de terrain et repérer les situations problématiques.

De plus, chacune des mairies aux territoires concernés a fait l'objet d'une rencontre afin de partager le diagnostic.

Par ailleurs, cette étude a également examiné la situation de la copropriété du Grand mail à Saint-Pierre-descorps diagnostiquée comme copropriété à enjeux de réhabilitation. Les travaux de rénovation thermique sur cette copropriété ont été votés en assemblée générale des copropriétaires en 2014, engagés début 2015 et achevés en 2016.

Les objectifs globaux sur cette thématique pour 2017 sont :

- Poursuivre les études de cas sur les « grandes copropriétés »
- Examiner les problématiques décelées sur des copropriétés plus petites
- Analyser les besoins complémentaires en outils opérationnels
- Mettre en perspective les données sur les copropriétés avec la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville

3.2.5 Prévention de la dégradation des copropriétés fragiles

En 2017 l'Anah lance un nouveau dispositif destiné aux copropriétés fragiles dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».

Les copropriétés fragiles se caractérisent par un bâti de faible performance énergétique (étiquettes D à G) et un taux d'impayés de charges de copropriétés compris entre 8 % et 15 % du budget prévisionnel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots et entre 8 % et 25 % pour les autres copropriétés.

Afin de recenser les copropriétés fragiles sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire, une première réunion d'échange entre l'Anah, l'ALE et Soliha a été organisée.

La mise en place du registre national des copropriétés permet de réaliser par les syndics, notaires et gestionnaires l'enregistrement de fiches synthétiques sur chaque copropriété, ces fiches permettront de mieux identifier la situation de chaque copropriété dont les copropriétés fragiles.

4 DÉCLINAISON DES PRIORITÉS

4.1 Logements locatifs

- 1) Pour les logements vacants au moment de la demande de subvention :
- PIG: traitement des logements indignes (lutte contre l'insalubrité et le saturnisme) ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ou comportant du plomb accessible;
- PIG: traitement des logements très dégradés;

- PIG: traitement des logements dégradés, non décents ou non conforme au règlement sanitaire départemental (RSD).
- PIG: amélioration thermique des logements (gain de 35 % au moins) dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Ces 4 objectifs pourront conduire à la remise sur le marché de logements vacants ou de locaux bénéficiant de travaux de transformation d'usage et devront permettre notamment la :

- ✓ Production de logements conventionnés sociaux dans les communes déficitaires en logements sociaux (article 55 loi SRU) (Ballan-Miré, Chambray les Tours, Fondettes, Luynes, Notre Dame d'Oé, Saint Avertin, Saint Cyr sur Loire);
- ✓ Production de logements conventionnés très sociaux.

Pour des projets présentés par des monopropriétés de plusieurs logements, seront prioritaires ceux comportant au moins 50 % de logements à loyers maîtrisés, et,

- à partir de 5 logements financés, au moins 1 LCTS;
- à partir de 8 logements financés, au moins 20% de LCTS.

Toutes ces réhabilitations doivent s'inscrire dans les objectifs qualitatifs de l'ANAH (amélioration thermique et phonique, santé et sécurité dans le logement, développement durable, économie d'énergie, maîtrise des charges, réduction de la vulnérabilité aux risques naturels notamment inondations, mouvements de terrain, et technologiques...).

C'est ainsi que ces logements ne seront financés qu'en cas d'étiquette énergie après travaux comprise entre A et D, sauf exceptions à justifier (appartement en copropriété, chauffage au gaz, taille des logements...)

2) Pour les logements locatifs occupés au moment du dépôt de la demande de subvention :

PIG: traitement des logements indignes (lutte contre l'insalubrité, le saturnisme et le péril);

PIG: traitement des logements très dégradés et dégradés;

PIG: Traitement des logements non décents ou non conformes au règlement sanitaire départemental (RSD);

PIG: amélioration thermique des logements (gain de 35 % au moins) dans le cadre du programme Habiter Mieux.

PIG: Adaptation au handicap et maintien au domicile des personnes âgées;

PIG: Travaux dans les parties communes des copropriétés si petite LHI;

PIG: Traitement des copropriétés dégradées.

Les autres cas ne sont pas considérés comme des dossiers prioritaires, compte tenu des contraintes budgétaires nationales, au regard des objectifs de l'avenant à la convention de délégation de l'attribution des aides à la pierre.

Les demandes de subvention concernant des logements situés en zone inondable seront examinées en prenant en compte ce risque et ces dossiers pourront faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires spécifiques à ce thème dans le cadre de leur instruction.

4.2 Pour les propriétaires occupants

PIG: Traitement des logements indignes (insalubrité, risque saturnisme, péril);

PIG: traitement des logements très dégradés;

PIG: Amélioration des performances thermiques des logements et économies d'énergie (lutte contre la précarité énergétique) pour les PO (ménages aux ressources modestes ou très modestes) si l'économie de la consommation énergétique est supérieure à 25% après travaux;

PIG: Adaptation au handicap et au maintien à domicile des personnes âgées;

- Travaux de lutte contre les insectes xylophages ;
- Travaux de mise en sécurité dans le logement (mise aux normes électriques, des ascenseurs, travaux visant à la réduction de la vulnérabilité de l'habitat en zone inondable ou soumis à d'autres risques naturels ou technologiques..., mise aux normes de l'assainissement (si aide financière de l'Agence de l'Eau), tous travaux visant à remédier à un danger pour les occupants ou toute autre personne);
- Travaux dans les parties communes des copropriétés pour les propriétaires très modestes (hors travaux d'amélioration thermique . Cf ci-dessus)
- Amélioration des performances thermiques des logements et économies d'énergie (lutte contre la précarité énergétique) pour les PO (ménages aux ressources modestes ou très modestes) pour des travaux dits « simples » d'une maison individuelle comprenant un seul logement.

Ces travaux peuvent être réalisés en auto réhabilitation encadrée.

Les autres cas ne sont pas considérés comme des dossiers prioritaires, compte tenu des contraintes budgétaires,

au regard des objectifs.

Les demandes de subvention concernant des logements situés en zone inondable pourront être examinées en prenant en compte ce risque et ces dossiers pourront faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires spécifiques à ce thème dans le cadre de leur instruction.

4.3 Dossiers déposés par des locataires

- Travaux de mise aux normes de décence dans le cadre de la loi de 1967 ou travaux d'adaptation au handicap

4.4 Logements mis gratuitement à disposition d'autrui

- Logements mis à disposition de personnes en situation de handicap ou gérés par des associations agrées au titre de la loi du 31 mai 1990 pour le logement des personnes défavorisées ;
- Logements appartenant à des personnes sous conditions de ressources, ces conditions de ressources étant également applicables aux personnes hébergées.

<u>Les autres cas</u> (logements locatifs et logements occupés par leur propriétaire) <u>ne sont pas considérés comme des dossiers prioritaires</u>, compte tenu des contraintes budgétaires, au regard des objectifs.

Les logements locatifs non prioritaires qui n'auront pu être financés quatre mois après l'avis préalable favorable feront l'objet d'un rejet (par analogie avec la réglementation de l'Anah qui précise que les dossiers qui n'auront pas fait l'objet d'une attribution de subvention quatre mois après la date de l'accusé de réception de dossier complet feront l'objet d'un rejet implicite).

5. LES DOTATIONS BUDGÉTAIRES

5.1 - MONTANT DES DROITS À ENGAGEMENT MIS À DISPOSITION DU DÉLÉGATAIRE PAR L'ANAH

Pour l'année d'application de l'avenant, l'enveloppe prévisionnelle des droits à engagements destinée au parc privé est fixée à 2 321 480 €.

5.2 - AIDES PROPRES DU DÉLÉGATAIRE

Pour l'année d'application du présent avenant, le montant affecté par le délégataire pour l'année 2018 au titre des aides aux propriétaires est de 540 000 euros, crédits ouverts au budget primitif 2018.

Le montant de l'engagement financier de Tours Métropole Val de Loire pour le suivi-animation du PIG est de 270 000 euros, inscrits au BP 2018.

5.3 - MONTANT DES SUBVENTIONS ACCORDABLES

5.3.1 Logements locatifs

Aides de l'ANAH et de Tours Métropole Val de Loire

Afin d'essayer d'atteindre ces objectifs, Tours Métropole Val de Loire mobilise les outils dont elle dispose pour aider les propriétaires à produire du logement locatif.

L'action de Tours Métropole Val de Loire se manifeste sur les taux d'aides financières de l'Anah, notamment en favorisant la production de logements à loyer conventionné, par rapport au logement intermédiaire.

Les aides publiques sont également mobilisées pour diminuer le déficit en sortie d'opération, notamment pour les petits logements où l'effort financier du propriétaire est important, même si les loyers sont fixés au plafond des textes réglementaires.

Par ailleurs, afin de favoriser la remise sur le marché des logements vacants afin d'harmoniser le régime d'aide sur son territoire, Tours Métropole Val de Loire met en place sur ses crédits propres une prime à la vacance, sous conditions détaillées à la fin de cet article

Les taux de subventions, ci-dessous, s'appliquent pour les dossiers déposés à compter du 2 janvier 2018 (Cf convention de gestion Anah 2018-2023).

Aides maximum:

Lo	ogements locatif	īs	Plafonds de travaux	Loyers conventionnés « très social »	Loyers conventionnés « social »	Loyers intermédiaires
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		Tours Métropole Val de Loire	1 000€/m² dans la limite de	20%	20%	15%
J		ANAH	80 000€ par logement	45%	45%	45%
	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat et	Tours Métropole Val de Loire		20%	20%	15%
	l'autonomie de la personne	ANAH		45%	45%	45 %
	Pour réhabiliter un logement dégradé	Tours Métropole Val de Loire		20%	20%	15%
Travaux		ANAH	750€/m² dans	35%	35%	35 %
d'amélioration	Suite à une procédure RSD ou contrôle de	Tours Métropole Val de Loire	la limite de 60 000€ par logement	20%	20%	15%
	décence ou transformation d'usage	ANAH		35%	35%	35 %
	Rénovation thermique	Tours Métropole Val de Loire		15 %	15 %	15 %
		ANAH		35%	35%	35%
Très Social insqu'à 40 m²		Plafond d augmen 25	nté de		opole Val de Loire ondant à ce qui fig	

Remarque : les projets déposés par des organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage bénéficient d'une subvention de l'Anah au taux de 60 %, quels que soient les travaux et d'une subvention de Tours Métropole Val de Loire à hauteur du taux prévu dans le tableau ci-dessus en fonction du type d'opération.

Prime de « réduction de loyer » :

L'aide Anah peut être majorée d'une prime de réduction de loyers sous 3 conditions cumulatives :

- Conventionnement à loyer social ou très social;
- Projet se situant dans les secteurs de marché les plus tendu (secteurs définis localement) ;
- Participation d'une ou plusieurs collectivités d'un montant équivalent.

Zone tendue : tension du marché défini par un écart supérieur à 5 € mensuels par m2 de la surface habitable entre le loyer de marché constaté localement au moment de l'établissement de la grille et le niveau du loyer social défini annuellement pour chaque zone par circulaire ministérielle.

Remarque : toutes les communes de Tours Métropole Val de Loire sont en zone B1, sauf Druye et Saint Etienne de Chigny qui sont en zone B2 et Berthenay et Villandry qui sont en zone C (arrêté du 1 août 2014, pris par application de l'article R304-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires:

Une prime supplémentaire de 2 000 € par logement peut également être versée si :

- le logement financé fait l'objet d'un conventionnement à loyer très social avec droit de réservation du préfet, dans le cadre de la convention avec travaux ;
- le logement n'est pas occupé, de sorte qu'il pourra être effectivement attribué à un nouveau locataire à l'issue de travaux :
- avant validation de la convention, les services comptants du Préfet attestent que l'attributaire du logement relève des dispositifs du droit au logement opposable (DALO), du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ou de la lutte contre l'habitat indigne (LHI). Il ne peut être attribué qu'une seule prime par logement. La prime, d'un montant de 2 000 € est doublée lorsque le logement est situé en secteur tendu.

Prime en faveur de l'intermédiation locative d'un montant de 1 000 € :

Depuis le 1^{er} janvier 2017, cette prime est attribuée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à loyer social ou très social, sous condition de resours, pour une durée d'au moins 3 ans, à un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé. Cette prime est reconduite jusqu'au 31 décembre 2022.

Prime « Habiter Mieux »:

Une prime de 1 500 € peut être versée si les logements parviennent à un gain énergétique d'au moins 35 % après travaux et une étiquette comprise entre A et D.

Pour un dossier de propriétaire bailleur :

Le montant des subventions versé par l'Anah et Tours Métropole Val de Loire ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80% du coût global de l'opération TTC (article 12 du règlement général de l'Anah (RGA)–R.321-17)

Les aides publiques, au sens de l'article R.321-17 du CCH sont les subventions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics à caractère administratif, de l'ADEME et de la communauté européenne.

Tours Métropole Val de Loire se réserve le droit de minorer la subvention selon l'appréciation de l'opportunité économique et sociale des opérations sollicitant une aide financière.

A titre dérogatoire Tours Métropole Val de Loire peut décider de majorer la durée du conventionnement au-delà des 9 ans initialement prévus, cela concerne notamment les projets de travaux pouvant donner lieu à l'attribution d'une subvention importante.

Prime à la vacance :

Aide Tours Métropole Val de Loire : 3000 € si cumulativement :

- logement vacant depuis plus de 12 mois ;
- loyer maîtrisé (loyers conventionnés et loyers intermédiaires) ;
- montant minimum de travaux subventionnables : 15 000 € par logement.

5.3.2 Propriétaires occupants

Les plafonds de ressources

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (Q	Mésages aux ressources modestes (C)
	14 908	18 998
2	21 217	27 200
3	25.517	32710
4	29 809	38 215
5	34 121	43 742
Per personne supplémentaire	+ 4 301	+5510

Ces montants sont des "revenus fiscaux de référence" indiqués sur votre feuille d'impôts. Pour une demande d'aide déposée en 2016, à faut prendre en compte le revenu fiscal de l'année 2017.

Le montant des subventions versé par l'Anah et Tours Métropole Val de Loire ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80% du coût global de l'opération TTC (article 12 du RGA – R.321-17)

Toutefois, ce plafond peut être porté, à titre exceptionnel, jusqu'à 100% pour des opérations spécifiques visant à préserver la santé ou la sécurité des personnes et des biens ou certaines opérations à caractère social, définies par délibération du conseil d'administration de l'Anah.

Tours Métropole Val de Loire apprécie localement l'intérêt du projet et se réserve le droit de minorer la subvention selon l'appréciation de l'opportunité économique et sociale du projet.

Lorsque la situation ne justifie pas l'application du plafond de travaux majoré, l'aide sera attribuée dans les limites d'un plafond de travaux de 20 000€ HT, notamment pour les demandes de subventions portant sur la salubrité et fortes dégradations du logement.

Les taux de subventions, ci-dessous, s'appliquent pour les dossiers déposés à compter du 2 janvier 2018 (Cf la convention de gestion Anah 2018-2023 des aides à l'habitat privé).

Aides de l'ANAH et de Tours Métropole Val de Loire : au maximum

			Taux max	ximaux de subvention
Propriétaires	occupants		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne (plafond de travaux subventionnables		Tours Métropole Va de Loire	30%	30%
50 000€)	ventionnables	ANAH	60%	60%
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé (plafond de travaux subventionnables 50 000€)		Tours Métropole Va de Loire	20%	20%
		ANAH	60%	60%
Projets de travaux d'amélioration (plafond de travaux	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Tours Métropole Va de Loire	10%	10%
subventionnables 25 000 €)		ANAH	60 %	60 %
	Pour l'autonomie de la personne		20%	20%
D		ANAH	50%	35%
Projets de travaux d'amélioration (plafond de travaux subventionnables	Travaux de rénovation thermique	VOIR TA	BLEAU RÉCAPITULATIF DES A THERMIQUE CI-DES	
20 000 €)	Autres travaux	Tours Métropole Va de Loire	10%	
		ANAH	35%	

Dispositions spécifiques relatives à la rénovation thermique

Nouvelles modalités d'application des aides à la rénovation thermique des logements privés

Tableau récapitulatif des aides à la rénovation thermique :

Projet rénovation thermique 2018	and the second	ANAH	Tours Métropole Val de Loire	PRIME Habiter Mieux
HABITER MIEUX SÉRÉNITÉ isolation(*)ventilation/chauffage	Très modestes Plafond de travaux 20 000 €	60% maxi 12 000 €	20% maxi 4 000 € + 500 €	10 % du montant des travaux subventionnables Maxi 2 000 €
menuiseries avec gain > ou = 25%	Modestes Plafond de travaux 20 000 €	45% maxi 9 000 €	10% maxi 2 000 € + 500 €	10 % du montant des travaux subventionnables Maxi 1 600 €
HABITER MIEUX AGILITÉ - Isolation des parois opaques - verticales ou des combles	Très modestes Plafond de travaux 20 000 €	60% maxi 12 000	Travaux < 6 000 € prime 500 € Travaux > 6 000 € prime 1 000 €	-
aménagés (*) ou aménageables - changement de chaudière ou de système de chauffage	Modestes Plafond de travaux 20 000 €	45% maxi 9 000 €	Travaux < 6 000 € prime 200 € Travaux > 6 000 € prime 500 €	-

(*)Dans le cadre des travaux d'isolation dans les combles déjà aménagés, un plafond de 8000 € est fixé pour la prise en compte des travaux induits de pose d'échafaudage et le démontage-remontage des couvertures nécessaires à la pose d'isolant.

5.3.3 Copropriétes

Aides propres du délégataire Tours Métropole Val de Loire :

	Copropriétés	: propriétaires Occupants (Po	0)
	Aides propres	PO Ménages aux ressources très modestes	PO Ménages aux ressources modestes
Copropriétés dégradées ou fragiles (dans le cas des aides mixées)	Tours Métropole Val de Loire	Taux 20%, plafond 20 000€ maxi 4 000 € + 500 € d'éco-prime	Taux 10%, plafond 20 000€ maxi 2 000 € + 500 € d'éco- prime

Copropri	iétés : propri	étaires Bailleurs (PB)
	Aides propres	РВ
Copropriétés dégradées ou fragiles (dans le cas des aides mixées)	Tours métropole Val de Loire	Taux 15%, plafond 20 000€ maxi 3 000 €

5.3.3 -1 Copropriétes fragiles

Aides de l'ANAH et du Programme Habiter Mieux :

Anah	Plafond de travaux/dépenses subventionnables (montants H.T)	Taux maximal de la subvention	TMVL
Travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés présentant des signes de fragilité sur le plan technique, financier, social ou juridique, identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostic	15 000 € par lot d'habitation principale	25 %	5 %
Assistance à maîtrise d'ouvrage	600 € par lot d'habitation principale	30 %	

Prime « Habiter Mieux » 1 500€ au syndicat par lot principal d'habitation (dossier collectif)

L'aide est destinée à financer les travaux d'amélioration des performances énergétiques portant sur les parties communes et équipements communes de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires en application de l'article 25 de la loi n° 65-557du 10 juillet 1965 fixant statuts de la copropriété.

5.3.4 Locataires

Aides de l'ANAH :

- Travaux pour la mise en décence effectués par les locataires ;
- Travaux pour l'autonomie de la personne réalisés avec l'accord du bailleur.

situation à résou travaux subvention	projet au regard de la dre et de la nature des onnés (seulement deux possibles)	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximum de la subvention Anah	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources fixés pour les PO)
d'amélioration en d	Travaux pour la mise en décence		35 %	Ménages aux ressources très modestes
			20 %	Ménages aux ressources modestes
	Travaux pour l'autonomie de la personne	20 000 €	50 %	Ménages aux ressources très modestes
			25 %	Ménages aux ressources modestes

6. LA MODULATION DES LOYERS

Le développement d'un parc de logements à loyers maîtrisés est l'un des enjeux majeurs de l'intervention de Tours Métropole Val de Loire et de l'Anah. Les subventions accordées impliquent le conventionnement de ces logements, selon le niveau de loyer.

Le souci de l'optimisation de la dépense budgétaire, conduit à définir des montants de loyer plafond, conformément aux prescriptions de l'Anah et en fonction du marché locatif local. Il s'agit d'assurer l'équilibre entre les aides financières procurés aux bailleurs et les contraintes liées au conventionnement, lesquelles favorisent l'accès au logement pour les locataires.

<u>Prime de « réduction de loyer » :</u> La prime de réduction de loyers pourra s'appliquer aux logements conventionnés d'une surface fiscale inférieure à 30 m² pour les logements ayant bénéficié de travaux subventionnés par l'Anah. Les loyers devront respecter les plafonds « sociaux » ou « très sociaux » ci-dessous selon le dispositif en vigueur.

- Dispositif: « Louer abordable » ou « COSSE »:

Le tableau des loyers de marché et des loyers plafonds pour 2018 du conventionnement Anah avec et sans travaux figurent ci-dessous ainsi que la carte de zonage en annexe.

Logements conventionnés:

Les niveaux maximums des loyers maîtrisés du parc privé sont fixés, dans le respect de la circulaire annuelle publiée par la DHUP et des dispositions adoptées par le conseil d'administration de l'Anah, dans le cadre du programme d'actions mentionné aux articles R.321-10 et R.321-10-1 du CCH.

Par ailleurs, pour l'application du nouveau dispositif de déduction fiscale « Louer Abordable » inséré par la loi de finances rectificative pour 2016 précitée au 0 du 1° du I de l'article 31 du CGI, et selon le décret no 2017-839 du 5 mai 2017 relatif au conventionnement entre l'ANAH et les propriétaires bailleurs, il fixe notamment les plafonds de loyer nationaux.

<u>Plafonds de loyers locaux pour les logements conventionnés AVEC ou SANS travaux sur le territoire de</u>

Tours Métropole Val de Loire:

		Surface fiscale inférieure	Surface fiscale comprise	Surface fiscale comprise entre	Surface fiscale supérieure	
•		à 30 m²	entre 30 et 50 m ²	50 m ² et 90 m ²	à 90 m²	
Zone B1 en $\frac{1}{a}$ ϵ/m^2 $\frac{1}{a}$ $\frac{1}{a}$	Loyer conventionné intermédiaires avec ou sans travaux	8,68 (=P)				
	Loyer conventionné social avec ou sans travaux	7,80	7,52	7,25	6,99	
	Loyer conventionné très social avec travaux	6,07	5,85	5,64	5,44	
Zone B2 en €/m²	Loyer conventionné intermédiaire avec ou sans travaux	8,4 (=P)				
	Loyer conventionné social avec ou sans travaux	7,49	7,22	6,96	6,71	
	Loyer conventionné très social avec travaux	5,82	5,61	5,41	5,21	
Zone C en €/m²	Loyer conventionné intermédiaire avec ou sans travaux	8,1 (=P)				
	Loyer conventionné social avec ou sans travaux	6,95	6,70	6,45	6,23	
	Loyer conventionné très social avec travaux	5,40	5,20	5,02	4,84	

Surface fiscale: surface habitable + ½ de la surface des annexes, dans la limite » de 8 m²

Le loyer intermédiaire est calculé selon la formule $L = P^*(0,7+19/S)$ avec P = plafond de zone et S = surface fiscale du logement et (0,7+19/S) plafonné à 1,2.

Date d'entrée en vigueur de l'application des plafonds de loyer :

En application de l'instruction Anah n° 2007-04 du 31 décembre 2007, les loyers plafonds appliqués sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire ont été fixés à compter du 6-07-2018

7. L'INGÉNIERIE

Un programme d'intérêt général, dont Tours Métropole Val de Loire assure la maîtrise d'ouvrage est opérationnel de 2011 à 2018 : PIG de rénovation du parc de logements privés existants, couvrant le territoire de Tours Métropole Val de Loire.

Le dispositif est opérationnel depuis le 5/07/2011 (CLAH). L'opérateur désigné par Tours Métropole Val de Loire est SOLIHA.

Le public est reçu sur rendez-vous dans les locaux de SOLIHA, 303, rue Giraudeau à Tours.

Une étude pré-opérationnelle est actuellement encours, en vue d'une nouvelle opération programmée à compter du 01/01/2019.

8. LA COMMUNICATION

Le plan de communication relatif au PIG dénommé projet Habitat plus, et disposant d'un visuel propre au dispositif présent ci-dessus se décline sur plusieurs supports, permettant de dynamiser la communication du dispositif:

Communication 2017:

Tour(s) Métropole le Mag: publication Avril 2017, dans la rubrique AIDE, présentation de Habitat + sous forme de « Brèves » rappelant les objectifs du PIG, le public cible, les conditions d'obtention des aides et les coordonnées de de SOLIHA, opérateur en charge de l'animation du dispositif.

Plaquette d'information : des plaquettes ont été retravaillées (logo Tours agglomération), rééditées et redistribuées dans chaque commune, dans les MDS, CCAS et à l'ALEC 37.

Journaux communaux : un modèle d'article a été adressé à chaque commune pour être inséré dans le bulletin municipal. Cet article était illustré d'exemples de projets financés dans le cadre du PIG, notamment un projet PO-amélioration thermique financé dans le cadre du programme Habiter Mieux, un projet PO-adaptation et un projet PB de réhabilitation globale d'un logement locatif.

Sites internet : Certaines communes ont mis en ligne sur un espace dédié au projet Habitat+ l'article et les exemples transmis.

Référents-PLH des communes : 15 réunions.

- du 15 Mars et le 30 Juin : rencontre des référents PLH de la quasi-totalité des communes de l'agglo. Au cours de cette rencontre étaient présents selon la disponibilité des uns et des autres : DGS, élu à l'urbanisme, élu au CCAS, police municipale,...

Le but était de rappeler les objectifs du PIG et de mobiliser les équipes dans le cadre d'une année supplémentaire d'animation et d'aides aux travaux, de prendre en charge ou faire le point sur des situations repérées et/ou traitées.

De réalimenter le stock de plaquettes d'information à l'attention des élus et habitants : plaquette projet Habitat+, plaquette SOLIHA Bien vivre chez soi dans un logement adapté, dépliant Action logement : « Votre logement ? Parlons-en », « VISALE », « Un coup de pouce pour ce loger ? » dépliant ALEC 37.

Maisons de la Solidarité : 4 réunions

- du 15 Mars et le 30 Juin : rencontre des équipes sur chaque site avec rappel des objectifs du PIG, des financements mobilisables et de rappeler les modalités de prise en charge et d'accompagnement des projets des propriétaires dans le cadre de la prolongation du PIG d'une année.

UDAF: 5 réunions

- 1^{et} semestre r : rencontre des 5 équipes territorialisées de l'agglomération.

Rencontre des syndics, conseils syndicaux et copropriétaires : 8 réunions

28 Février et 1 Mars 2017 : rencontres du Syndic BROSSET puis du Conseil syndical de copropriété pour la résidence MONTAIGNE : Présentation des aides aux travaux avec ALE37.

22 Mars 2017 : participation à P'tit Déjeuner Syndics organisé par ALE37, présentation des dispositifs d'aides Anah aux copropriétés, échanges avec les syndics présents.

3 avril et 18 Mai 2017 : rencontre du Syndic FONCIA et du Conseil syndical de copropriété et présentation en AG pour la résidence BELVEDERE. Présentation des aides aux travaux avec ALE37.

6 avril 2017 : participation au retour d'expérience sur le projet de rénovation du GRAND-MAIL.

3 Octobre 2017 : participation à la réunion d'information « Aides à la rénovation thermique des copropriétés », échanges avec les personnes présentes : représentants de conseils syndicaux, représentants UNPI, ... avec ALE37.

9. LA GESTION DE LA QUALITÉ ET LES CONTRÔLES

L'instruction du 29 février 2012 stipule la nécessité pour l'Anah de faire du renforcement du contrôle l'une de ses orientations stratégiques et de mettre en place un dispositif lui permettant de constater et de garantir la régularité de l'attribution des subventions.

Selon le courrier de la Directrice générale de l'Anah du 7 octobre 2015, l'instruction du 29 février 2012 est aménagée par la mise en place du nouveau module contrôle.

Selon l'instruction du 26 juillet 2016, relative au contrôle hiérarchique des procédures d'attribution de subventions versées au titre de l'Anah et du programme Habiter Mieux, les services instructeurs sont invités à formaliser ou actualiser les modalités retenues concernant le contrôle hiérarchique.

Selon l'instruction du 6 février 2017, révise l'instruction du 26 juillet 2016 afin de garantir la régularité et la qualité des procédures d'attribution des subventions et demandé une mobilisation de l'ensemble de la chaîne hiérarchique afin de permettre une meilleure prise en compte des risques

Dans cette perspective, la délégation locale doit élaborer une politique de contrôle pluriannuelle qui doit permettre de définir une stratégie de contrôle en lien avec les problématiques de l'habitat privé.

Cette politique est destinée notamment à assurer les règles déontologiques du traitement impartial et égal des demandes.

Cette politique de contrôle qui comprend des contrôles internes et externes s'articule avec :

- le dispositif d'instruction
- les relations avec les opérateurs

Cette politique de contrôle pluriannuelle sera présentée pour son volet contrôle externe dès son élaboration à la CLAH de Tours Métropole Val de Loire.

1/ la définition d'une politique de contrôles pluriannuels

Cette définition incombe comme le plan et les bilans annuels au délégué de l'Anah en délégation de type 2. La politique de contrôle élaborée devra être formalisée dans un document et envoyée pour information à la direction générale de l'Anah et au délégataire.

Le volet contrôles externes de ce document devra faire l'objet d'une présentation à la CLAH.

La politique de contrôle devra être revue tous les 3 ans.

2/ Contrôle sur place (externe):

L'identification et le contrôle des dossiers sensibles

Les dossiers sensibles sont ceux qui, par leur nature et leurs enjeux, présentent un risque potentiel et justifient une attention particulière dans leur instruction.

Est classé sensible tout dossier :

- d'un montant de travaux subventionnable supérieur ou égal à 100 000€
- de travaux importants concernant une propriété en situation de démembrement
- d'une SCI non familiale

De plus, la convention de gestion des aides de l'A.N.A.H. incluse dans la convention-cadre de délégation des aides à la pierre précise dans son article 6-1 les modalités de contrôle à posteriori du respect des engagements souscrits par les bénéficiaires des aides auprès de l'ANAH et auprès de Tours Métropole Val de Loire.

Les visites sont systématiquement effectuées en binôme. Des photos seront prises à cette occasion et insérées dans le serveur informatique de l'unité Anah Habitat Indigne de la DDT 37, un sous-répertoire est créé au nom du propriétaire. L'opérateur sera invité à participer à ces visites.

8.1 Visites avant engagement

Pour vérifier l'existence, la nature et l'état du ou des locaux et leur conformité avec la description de l'état initial jointe à la demande de subvention, des visites avant engagement sont pratiquées. Elles visent également à comprendre le projet et apprécier son opportunité et son adéquation avec les objectifs et priorités de l'agence. Elles sont l'occasion de suggérer des modifications allant dans le sens des priorités de l'agence, en prenant bien garde au risque de se faire prescripteur.

La visite sur place avant engagement est formalisée par un rapport de visite daté et signé par l'instructeur, le rapport est visé par le chef d'unité et téléchargé par l'instructeur dans le module contrôle d'Opal.

Les visites à réaliser avant engagement concernent principalement les dossiers LHI PO et PB et les dossiers PB. Cependant tout dossier est susceptible d'être contrôlé avant l'engagement. L'instruction de l'engagement d'un dossier peut soulever des questions où la visite de contrôle avant engagement devient indispensable pour comprendre et vérifier les éléments du dossier.

8.2 Visites avant paiement:

Pour les dossiers locatifs (logements conventionnés avec travaux), des contrôles sur place sont pratiqués au moment de la demande de paiement d'acompte ou du solde, les visites de contrôle sur place sont quasi systématique,

Pour les dossiers PO, des contrôles sur place sont pratiqués au moment de la demande de paiement, pour les dossiers PO LHI la visite de contrôle après travaux est quasi systématique avant le paiement du solde. Pour les autres dossiers PO, les contrôles sur place suivent la règle du choix aléatoire des dossiers, voir d'un doute à l'instruction ou lors du contrôle de premier niveau.

Un compte rendu de contrôle est obligatoirement réalisé (selon le modèle d'Opal), par l'instructeur du dossier et inséré dans le module contrôle du dossier.

8.3 Le plan de contrôles annuel:

Le plan de contrôle annuel des visites sur place est exprimé en pourcentage des dossiers engagés et payés pour solde pour les dossiers de propriétaires occupants (PO), propriétaire bailleur (PB) et Conventionnement sans travaux (CST).

Le plan du bilan de contrôle N doit faire l'objet d'une présentation à la CLAH, chaque début d'année N+1 et doit être envoyée à la MCAI au plus tard le 31 mars de chaque année.

Il devra faire la synthèse des rapports annuels sur les contrôles internes et externes.

L'objectif 2018 des visites sur place se décline selon les pourcentages suivants :

- propriétaires occupants (PO) 3 % des dossiers PO 2017

- propriétaire bailleur (PB) 20 % des dossiers PB 2017

- Conventionnement sans travaux (CST) 10 % des dossiers conventionnés en 2018

10.LES CONDITIONS DE SUIVI, D'ÉVALUATION ET DE RESTITUTION ANNUELLE DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE CE PROGRAMME

Le suivi de la production tout au long de l'année, par rapport aux objectifs, et de l'avancement de la consommation des dotations se fait à l'aide d'un tableau récapitulatif des données, réalisé par la délégation

locale, qui est présenté aux membres de chaque session ou CLAH. Il comporte notamment une partie prévisionnelle prenant en compte les engagements qui seront effectués à l'issue de la session ou de la CLAH.

Les données de bilan proviennent d'«info centre » qui est un outil de recherches statistiques relié à l'application de gestion « op@l » des dossiers et des crédits.

Le bilan annuel est présenté sous forme de tableaux, histogrammes et comparatifs de données. Il est présent dans :

- le programme d'action territorial (PAT)

Par ailleurs, le bureau d'étude, chargé du suivi-animation du Programme d'intérêt général (PIG) fera également un suivi et un bilan annuel de son activité, qui sera présenté en commission solidarités de Tours Métropole Val de Loire.

Ainsi, Tours Métropole Val de Loire a un regard sur les actions mises en œuvre à partir des sources de données provenant de la délégation locale et des données via l'animateur du PIG.

Par ailleurs, le bilan des actions sur le parc privé est également présenté dans le cadre du suivi du PLH.

Les bilans de réalisation sur le volet parc privé font partie des bilans effectués dans le cadre des bilans annuels et pluriannuels de la délégation de compétence de l'attribution des aides à la pierre.

11. LES PARTENAIRES

La mise en œuvre du Projet Habitat+ donne lieu à l'édification d'un partenariat très actif.

Sont présents :

- Tours Métropole Val de Loire et ses 22 communes membres.
- L'A.N.A.H.
- SOLIHA
- Le Conseil Départemental et ses maisons départementales de la solidarité
- Touraine Action logement
- Le GIC
- La D.D.C.S.
- La C.A.F.
- L'A.R.S.
- Les professionnels de l'immobilier (U.N.P.I. / F.N.A.I.M. / Chbre Synd.Notaires.)
- Association Jeunesse et Habitat
- La FICOSIL
- L'U.D.A.F.
- La DDFiP
- Les compagnons bâtisseurs

Des rencontres entre les partenaires ont lieu régulièrement et des séances d'information sur le dispositif peuvent être réalisées auprès des membres des divers organismes.

- 6 JUIL. 2018 Le Président de Tours **Rauple Président**, **La Vice-Présidente déléguée**,

A. SCHALK-PETITOT

e premiera programa i mengendetti. Dan 11. dan dibaktura berlah 1900 kendedet dan dan berlah dan 1900 kelan be Dan Dan Banda berlam dan dibaktura berlah berlam 1925 yang langgan berlah kendederi berlah dan berlah dan bers

rander for en en en grande de la comparte de la parte de la proposición de la proposición de la comparte de la En la comparte de la proposición de la comparte de

តានៅ ឬក្រី ម៉ា ប៉ាន់ស្រី មី និងនៃសម្រួនស្រាស់ សមានកម្មវិធី ដូចជាតិ២ នៃ ដូចនិងអ៊ីធីន ដូចនម្ងេច។ ១២៣៦ នៅ ។

J. K. Harris and State of Stat

and the second and the second of the control of the second of the second

्वकर्तात स्वतिक विकेश है के कार कार्य कार कार स्वतिक कर्ता है। उसके स्वतिक के विकास के विकास के से बहुत है। इस सुनार स्वति की की कार्यकृति है है की सम्बन्धित है । इस सम्बन्धित है को सिन्द्र की किया है कि की सुनार की स्वतिक

. The Control of Complete state of the Compl

રાતમાં હતા જિલ્લામાં લાક મહાલો કાલ કરાયા કરાયા છે. મહાલે તેની મહિલાની મુંગર પ્રાથમિક લાગ મેરાકે લાગ તેનાનું સા ત્રારા કુંક કર્યા કરવા કરવા કરાયા કુંક કર્યા કુંક મામણ મહાનું કે મહાનું મુખ્ય કરી મુખ્ય કરી મુખ્ય કુંક કર્યા મ

oranie i Prakadit bies

ांगाच्या के के हुए कराई कहा, या पान विकेषित के देव के पहले के हैं के लिए कि कि एक एक उन्हें की ने हम हो है हमा

Contract Con

12. ANNEXES

ં મુખ્યત્વે છે. એ ફ્રેમ્સ્ટ મેટલ કે લાઇને સામાન લાઇને કે પ્રાપ્ત નિર્દેશ કરોડો કે લાઇ કરોડો છે. પૈકારો માટે પોલીસ કરોડો લાઇને કરોડો કે

त्तर विकास के राष्ट्र के एक ताल कि पाठ की गाँउ की कार्य कार्य के की की किया के राष्ट्र की विकास के राष्ट्र की विकास के समाने की समाने की समाने की समाने की समाने की समान की

and the first of the first of the second of the second

·食的 剪辑 第二十

Rounte Président, La Vice-Présidente délégues,

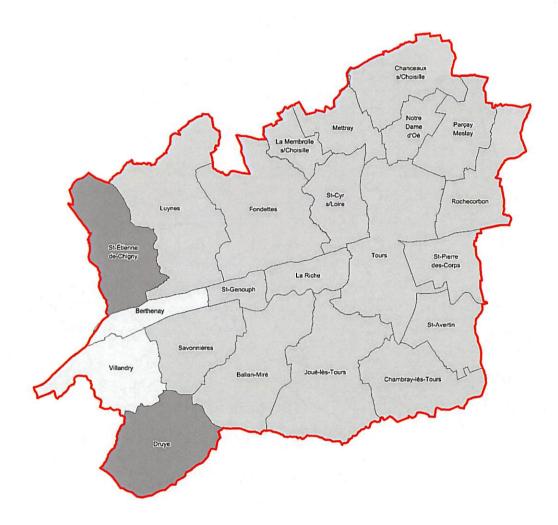
A-SCHALR PETTIOT

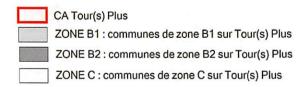
ANNEXE 1



Direction Départementale des Territoires Conventionnement Anah avec et sans travaux Répartition des communes par zone B1 - B2 - C Communauté d'Agglomération Tour(s) Plus à compter du 1er Janvier 2015







SUH/UPO-FEV 2015 - CB - SIG37_Echanges PTOF HABITAT_LOGEMENT ANAH.CONV_ANAH_TP_2015.WOR





Annexe 2



Conventionnement Anah avec et sans travaux Répartition par commune par zone B1 - B2 - C à compter du 1er janvier 2017 dans l'Indre-et-Loire



Direction Départementale des Territoires

