



# **RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS**

## **ANNEE 2016**

**DDT / Agence Nationale de l'Habitat – Délégation Locale de Saône-et-Loire.**

- Programme d'Actions Territorial 2016

**Spécial N°IDE-9**  
**Le 8 mars 2016**

## Programme d'actions territorial 2016

### Le contexte

Le programme d'actions territorial constitue le support opérationnel pour l'attribution des aides de l'ANAH en faveur de la réhabilitation du parc privé. Il définit les principes d'action dans le cadre du contexte local. L'attribution d'une subvention de l'ANAH n'est pas un droit, et la CLAH fixe les conditions de son intervention, conditions qui sont rappelées dans ce programme d'action territorial.

Le département de Saône-et-Loire comptait 554 720 habitants en 2009. Il comprend trois agglomérations principales :

- le Grand Chalon : 37 communes en 2016 (suite aux fusions de communes), représentant une population de 106 015 habitants. Le Grand Chalon a renouvelé en 2013 sa délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre pour une nouvelle période de 6 ans. Elle a confié à l'ANAH la gestion des aides à l'habitat privé, et élabore son propre Programme d'action territorial.
- la Communauté urbaine Le Creusot Montceau (CCM) : elle compte désormais 27 communes, avec une population de 90 584 habitants en 2009 ;
- la Communauté d'agglomération du Mâconnais Val de Saône (CAMVAL) : 26 communes qui totalisent une population de 61 833 habitants en 2009.

En dehors de ces agglomérations, auxquelles on peut ajouter quelques villes de plus de 10 000 habitants, le département comprend des zones rurales importantes, dans lesquelles le niveau des ressources des habitants est faible. On enregistre donc traditionnellement un nombre élevé de dossiers de propriétaires occupants. Le vieillissement de la population se traduit également par de nombreux dossiers d'adaptation du logement

La plupart des communes du département de Saône-et-Loire sont classées en zone C, sauf les 11 communes de l'unité urbaine de Chalon-sur-Saône et les 6 communes de l'unité urbaine de Mâcon, classées en zone B2.

Le parc ancien de résidences principales, construit avant 1948, représente 47,4% des résidences principales, dont 60,8% pour les propriétaires occupants, et 17,9 % pour le secteur locatif privé (secteur locatif social : 17%).

Le département ne connaît pas de forte tension locative, sauf dans les agglomérations de Chalon et de Mâcon, où les niveaux de loyers sont plus élevés. L'offre de logements semble suffisante, mais n'est pas toujours en adéquation avec la demande : nombreux petits logements, qui connaissent un turn-over important, des grands logements au loyer trop élevé, les locataires éventuels préférant alors l'accession à la propriété, et une qualité des logements qui, bien que nettement améliorée, reste parfois insuffisante.

Par ailleurs, depuis la fin de l'année 2008, on observe en Saône-et-Loire et particulièrement sur les villes de Mâcon et Chalon-sur-Saône, un nombre important de logements locatifs vacants.

Les travaux d'élaboration du plan départemental de l'habitat ont permis de dégager des enjeux propres au territoire de Saône-et-Loire. Sur les 6 grandes orientations du plan, 4 concernent l'activité de l'ANAH dans le département :

- l'orientation « favoriser les parcours résidentiels des jeunes ménages » se traduit notamment par le maintien voire le développement d'une offre locative y compris en secteur rural où les petits logements en location font défaut,

- l'orientation « donner la priorité aux logiques d'amélioration de la qualité de l'habitat existant et de régénération du tissu urbain existant par rapport à l'étalement urbain » entre dans le cadre des nouvelles priorités de l'ANAH qui axe sont intervention sur les logements dégradés dont une partie non négligeable est vacante ; sur des tissus urbains complexes, l'outil privilégié serait l'OPAH RU,
- l'orientation « lutter contre la précarité énergétique des ménages » rejoint un thème majeur d'intervention de l'agence,
- l'orientation « intégrer systématiquement le vieillissement démographique dans les différentes formes de réponse à la problématique habitat » est issue du constat d'un très fort vieillissement démographique en Saône-et-Loire.

Par ailleurs, 5 grands profils de territoires ont été définis afin de guider l'intervention publique en matière d'habitat. Si par exemple, l'offre nouvelle de logements est privilégiée sur des « pôles d'échange » ou des « bourgs-centres », l'intervention sur le tissu existant constitue la toile de fond de l'action publique en Saône-et-Loire. L'intervention de l'agence est ainsi légitimée sur un parc globalement ancien et dégradé afin de permettre son adaptation.

## **I – Bilan de l'activité de la délégation en 2015 (hors délégation de compétence)**

### **➤ I – 1 / Bilan financier**

L'enveloppe initiale du département de Saône-et-Loire, hors délégation de compétence, s'élevait à 5 723 839 euros en 2015. A celle-ci s'est ajoutée une enveloppe dans le cadre du programme Habiter Mieux d'un montant de 1 413 593 euros.

Au 31 décembre 2015, ces enveloppes ont été consommées à hauteur de 5 722 826€ pour l'ANAH soit 6 % de plus qu'en 2014 et de 1 356 827€ pour le FART, soit une baisse de 38 % qui s'explique par la baisse des aides accordées en 2015 (2 000€) par rapport à 2014 (3 500€).

729 logements ont été réhabilités en 2015, 39 logements locatifs et 690 logements de propriétaires occupants. Ceci représente une quasi stabilité du nombre de logements financés par rapport à l'année précédente. Le nombre de logements locatifs financés est de même stable par rapport à 2014.

On note une bonne couverture du territoire en OPAH qui se concrétise comme en 2014 par le financement de 46 % des dossiers sur ces opérations (contre 48 % en 2014, 23 % en 2013 et 10% en 2012) ; 72 % des logements locatifs financés l'ayant été dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG. Le déséquilibre récurrent observé précédemment entre secteur diffus et programmé tend à se résorber sensiblement en 2015. Malgré cela les marges de progressions restent importantes, notamment au niveau locatif au regard des objectifs contractualisés avec les collectivités dans le cadre des OPAH et PIG.

#### **En ce qui concerne les objectifs fixés par l'ANAH pour l'année 2015 :**

- en ce qui concerne les logements indignes et les logements très dégradés, 118 % des objectifs pour les PB ont été atteints (19/16 contre 28/38 en 2014) et 83 % des objectifs pour les PO (15/18 contre 12/13 en 2014),
- 99% des objectifs en matière de l'adaptation au handicap de logements occupés par leurs propriétaires ont été réalisés – hors double-comptes – (197/198), résultat stable par rapport à 2014.
- 103% des objectifs en matière de lutte contre la précarité énergétique ont été atteints, hors double-compte (492/477), malgré des objectifs qui ont fortement augmentés par rapport à ceux de 2014, (de 369 à 477) .

Il est à noter que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la comptabilisation de la réalisation des objectifs de l'ANAH se fait sans double-comptes. Ainsi un dossier qui présenterait 2 caractéristiques (par exemple un logement indigne financé aussi au titre d'Habiter Mieux) ne sera comptabilisé qu'au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

### **➤ I – 2 / Bilan des évaluations énergétiques reçues en 2015**

Depuis 2011 et la mise en place de la nouvelle réglementation de l'Anah et du programme habiter Mieux, de nouvelles exigences en matière énergétique ont été fixées.

L'augmentation très importante du nombre de dossiers dans le cadre du programme Habiter Mieux en 2014 et la stabilité en 2015, ont permis d'élargir le nombre de logements soumis à une évaluation énergétique avant et après travaux.

532 logements, dont 36 de propriétaires bailleurs et 496 de propriétaires occupants ont fait l'objet d'une évaluation énergétique avant et après travaux en 2015 ; tous dans le cadre du programme Habiter Mieux. Le tableau ci-dessous fait apparaître le gain énergétique pour les logements :

E.7. Etiquettes énergie	Travaux éligibles	par logements	Subvention Anah	Subvention Fart	dans les logmts	Logts Fart ASE	énergétique (Gwh/an)	Gain énergétique moyen
Total	10226176	19222	4329607	1287188		532	11,206	41,00%
Etiquettes existante/projetée : D -> C	426312	16397	206415	63007		26	0,231	36,00%
Etiquettes existante/projetée : D -> D	26747	13374	10341	5557		2	0,019	29,00%
Etiquettes existante/projetée : E -> B	153861	38465	44168	7200		4	0,074	67,00%
Etiquettes existante/projetée : E -> C	556622	24201	208957	57807		23	0,392	53,00%
Etiquettes existante/projetée : E -> D	1646798	16634	727340	233226		99	1,002	33,00%
Etiquettes existante/projetée : E -> E	103036	17173	48759	13112		6	0,046	26,00%
Etiquettes existante/projetée : F -> B	41950	41950	14683	1600		1	0,03	78,00%
Etiquettes existante/projetée : F -> C	184875	30813	69033	16939		6	0,153	64,00%
Etiquettes existante/projetée : F -> D	1094449	21047	439725	127794		52	1,238	47,00%
Etiquettes existante/projetée : F -> E	1594067	15783	721030	248477		101	1,362	32,00%
Etiquettes existante/projetée : F -> F	21258	21258	10000	2556		1	0,014	25,00%
Etiquettes existante/projetée : G -> C	465422	77570	137546	10556		6	0,373	84,00%
Etiquettes existante/projetée : G -> D	799319	44407	288586	40300		18	0,717	68,00%
Etiquettes existante/projetée : G -> E	1266808	17595	577375	181738		72	1,994	47,00%
Etiquettes existante/projetée : G -> F	1091823	15824	483328	165263		69	1,703	36,00%
Etiquettes existante/projetée : G -> G	752829	16366	342322	112056		46	1,86	37,00%

  

E.6. Gain énergétique	Gain énergétique moyen							
Total	10226176	19222	4329607	1287188		532	11,206	41,00%
gain énergie de 25 à 35%	3521266	14672	1611646	584761		240	100,00%	3,276
gain énergie de 35 à 50%	3118703	18132	1379292	414979		172	100,00%	3,469
gain énergie supérieur à 50%	3586207	29885	1338669	287448		120	100,00%	4,461

La mise en œuvre du programme Habiter Mieux, avec l'obligation de réaliser un gain énergétique d'au moins 25% après travaux, a permis d'obtenir un gain moyen de 41% dans les évaluations énergétiques réalisées en 2015.

On constate en outre que 211 logements ayant fait l'objet d'une évaluation énergétique étaient en classe énergétique G avant travaux. Parmi eux 46 logements sont restés en classe G, soit 21%. Ceci démontre que l'Anah, au travers du programme Habiter Mieux a réussi à toucher les propriétaires occupants de « passoires thermiques », qui sont le cœur de cible de ce programme.

## II – Les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets

Le Conseil d'administration de l'ANAH du 22 septembre 2010 a adopté le nouveau règlement d'intervention de l'ANAH, applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Depuis cette date, les priorités de l'ANAH ont été recentrées.

Le conseil d'administration de l'ANAH a fixé le 5 décembre 2012 les priorités pour l'année 2013 en ce qui concerne les crédits d'aide à l'amélioration de l'habitat privé et d'humanisation des structures d'hébergement. Ces priorités restent d'actualité pour l'année 2016 :

- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- le redressement des copropriétés en difficulté ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement

Par ailleurs, du fait du nouveau mode de financement de l'ANAH (via la mise aux enchères des quotas carbone) nécessite que l'agence puisse justifier du financement de mesures visant à une amélioration de l'efficacité énergétique et de l'isolation des logements. Ainsi, l'ANAH a élargi par une instruction en date du 8 janvier 2013 son exigence en matière de recours à une évaluation énergétique avant et après travaux pour les dossiers de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs.

La mise en œuvre de ces priorités nationales à l'échelon du département en 2016 devra s'articuler avec la délégation de la gestion des aides à l'habitat privé par l'Etat et l'Anah au Grand Chalon sur son territoire. Le Grand Chalon a établi son programme d'action ainsi que ses priorités pour l'année 2016 sur son territoire. Depuis 2015, conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, le Grand Chalon est compétent pour la validation des conventions sans travaux sur son territoire.

Les engagements sur les projets de réhabilitations de logements privés soumis à la délégation locale de l'ANAH se feront donc en respectant les enveloppes budgétaires et en fonction des modalités et règles de priorité suivantes :

## **II – 1 / Les orientations pour la définition d'une politique locale dans le domaine de la réhabilitation privée**

### **➤ II – 1 – 1 / Repérage et traitement du logement indigne, insalubre et indécent**

Cette priorité est affichée dans toutes les études d'OPAH en cours ainsi que dans les OPAH récentes (OPAH de Charolles, OPAH de Marcigny et Semur-en-Brionnais, OPAH-RU de Mâcon, OPAH de la CCM, OPAH du Pays Clayettois) comprenant un volet de lutte contre l'habitat indigne, avec un partenariat actif avec les associations et intervenants locaux. À noter que la loi ALUR renforce l'action de la CAF qui peut, en cas de logement indigne, consigner les APL pour obliger le propriétaire bailleur à réaliser les travaux.

### **➤ II – 1 – 2 / Lutter contre la précarité énergétique des propriétaires occupants**

La lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants est une priorité de l'ANAH depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011. L'agence se voit confier une enveloppe de 1,15 milliard d'euros sur 7 ans pour traiter 300 000 logements dont les propriétaires sont en situation de précarité énergétique dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux ».

Au niveau départemental, depuis la signature du contrat local d'engagement le 4 février 2011 et de son avenant de prorogation le 31 janvier 2014, le partenariat s'est élargi et renforcé et regroupe désormais une trentaine d'institutions autour de l'ANAH et de l'Etat. Le succès grandissant du programme a cependant conduit la délégation locale à prioriser les aides dans le cadre du dispositif en direction des ménages très modestes. Cette priorisation sera reconduite en 2016.

### **➤ II – 1 – 3 / Favoriser la maîtrise des charges, le développement durable et la qualité de manière générale**

La réglementation applicable depuis 2011 s'appuie pour l'essentiel sur les critères d'intervention de l'ANAH mis en place depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 en matière d'éco-conditionnalité des aides de l'Agence. Depuis cette date, les aides de l'ANAH sont accordées en priorité aux projets respectant les exigences de la réglementation thermique élément par élément ou du crédit d'impôt pour dépenses en faveur des économies d'énergie et du développement durable.

La délégation locale a décidé d'être plus restrictive que les préconisations nationales en ce qui concerne l'exigence énergétique minimale après travaux pour les dossiers de réhabilitations de logements locatifs. Il sera demandé en effet d'atteindre l'étiquette énergie D du DPE après travaux. Cependant, pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> et les logements occupés, une tolérance pourra être accordée après avis de la CLAH au vu des caractéristiques du logement et de la performance des matériels installés, sous réserve que le logement atteigne une consommation énergétique après travaux inférieure à 300Kwh/m<sup>2</sup>/an.

Pour les propriétaires occupants demandant une aide dans le cadre du dispositif Habiter Mieux la délégation locale suit la règle nationale, à savoir une amélioration énergétique des performances du logement d'au moins 25%. Les projets qui n'entrent pas dans ce cadre ne sont plus prioritaires au niveau local.

### **➤ II – 1 – 4 / Conventionnement des logements locatifs sans travaux :**

Hors des logements classés en étiquette F et G du DPE, qui sont exclus du dispositif, les propriétaires de logements locatifs peuvent demander à la délégation locale de bénéficier d'un conventionnement sans travaux de leur logement afin de bénéficier de l'avantage fiscal afférent suivant le niveau de loyer applicable aux différentes zones.

➤ **II – 1 – 5 /Prime d'intermédiation locative (PIL) :**

Une prime de 1 000 € peut être octroyée jusqu'au 31 décembre 2017 au propriétaire bailleur qui s'engage à confier son logement conventionné à une structure d'intermédiation locative ou une Agence immobilière sociale (AIS) pour une durée d'au moins 3 ans. Ce dispositif expérimental vise à favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux sous protection internationale au titre de l'asile.

➤ **II – 1 – 5 / Adaptation des logements et le maintien à domicile pour les personnes à mobilité réduite et des personnes âgées**

Depuis 2013, l'autonomie est un axe prioritaire d'intervention pour l'ANAH. De ce fait, la délégation locale de l'ANAH a vu ses objectifs en matière d'autonomie maintenus à un niveau important. Le partenariat entre la CNAV et l'Anah signé en 2014 a renforcé l'intervention de l'agence sur cette thématique pour cette année.

➤ **II – 1 – 6 / Favoriser la création de logements locatifs à loyers maîtrisés dans les zones tendues**

La maîtrise des loyers dans les logements locatifs financés par l'ANAH est une obligation depuis 2011. De plus, les objectifs de l'ANAH en la matière sont recentrés sur la production de logements à loyers maîtrisés dans les zones tendues. Le département n'étant pas dans cette situation, la création de logements locatifs à loyers maîtrisés ne pourra résulter que du traitement d'une situation d'indignité, de logement très dégradé, d'adaptation au handicap, ou d'un changement d'usage.

Une priorisation des dossiers sera effectuée en favorisant principalement les loyers sociaux et très sociaux. Tous les projets devront prendre en compte la maîtrise des charges et le développement durable.

Afin de limiter les dépenses liées au logement, le loyer des logements maîtrisés est plafonné au niveau de loyer correspondant à une surface de 120 m<sup>2</sup> au maximum, quelle que soit la surface du logement. L'attention est portée sur la limitation des surfaces, pour éviter des dépenses liées au logement (loyer et charges) trop élevées.

Ces orientations sont traduites dans les critères de priorité 2016, arrêtés par la CLAH du 2 mars 2016. Les critères de priorité pour les propriétaires bailleurs précisent les communes où peut être pratiqué un loyer intermédiaire après travaux (zones très limitées).

(copie ci-après)

La CLAH a arrêté les grilles des loyers très sociaux, sociaux et intermédiaires pour les conventions avec travaux. Ces grilles, sont révisées en 2016 afin de moduler les loyers en fonction de la surface des logements ; un coefficient de structure faisant varier le loyer plafond départemental en fonction de la surface.

➤ **II – 3 / Les critères de priorité 2016**

Pour les dossiers déposés complets à partir du 7 mars 2016, les critères de priorité suivants s'appliquent :

**CRITERES DE PRIORITE POUR L'ANNÉE 2016  
APPLICABLES AU 7 MARS 2016**

**CLAH DU 2 MARS 2016  
(DÉPARTEMENT HORS COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE GRAND CHALON)**

**Propriétaires bailleurs**

Rappel : tous les logements locatifs subventionnés par l'ANAH doivent être décents après travaux.

**DOSSIERS PRIORITAIRES**

**Priorité de rang 1** : dans les secteurs programmés

- Les dossiers de sortie d'habitat indigne ou très dégradé :
  - Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé : situation d'insalubrité, de péril, ou de forte dégradation constatée par grille nécessitant des travaux lourds dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré
  - Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat : travaux de petite LHI (insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin)
  - Travaux de sortie suite à une injonction de la CAF ou du juge (mise aux normes de décence), ou de la mise en œuvre d'une procédure RSD.
  - Travaux sur un logement dégradé, dont la dégradation du bâti aura été constatée sur grille
- Les dossiers de travaux d'économie d'énergie permettant un gain d'au moins 35% dans les logements locatifs peu ou pas dégradés
- Les dossiers de travaux spécifiques pour l'adaptation des logements occupés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite sur production des justificatifs exigés par l'ANAH..
- Les dossiers pour les primes d'intermédiation locative.

**Priorité de rang 2** (*en fonction des dotations disponibles, de l'intérêt du projet et par ordre de priorité*)

- les dossiers cités ci-dessus en diffus
- Les dossiers de changement d'usage ou de création de logements en combles, avec obligation de pratiquer un loyer conventionné social, suivant avis préalable rendu par la CLAH.
- Les dossiers présentés par des AFUL ou en OIR sont soumis pour avis préalable à la CLAH qui décide de l'opportunité d'engager le dossier au vu de la disponibilité des crédits et de l'intérêt socio-économique du projet.

**Les dossiers ne rentrant pas dans ces catégories ne sont pas financés.**

**Conditions à appliquer obligatoirement aux logements rentrant dans les critères de priorité**

**1. Condition liée au type de loyer à pratiquer :**

Tous les logements financés par l'ANAH devront faire l'objet d'un loyer maîtrisé (logements à loyer très social, social, ou intermédiaire), selon les conditions définies par la CLAH. Les loyers intermédiaires ne sont possibles, dans la limite du plafond de loyer fixé par la CLAH, que dans la zone B de Chalon/Saône et son agglomération, et de Mâcon et de son agglomération **avec l'obligation de réaliser au moins 50% de loyer social ou très social dans les opérations de 2 logements et plus.**

**2. Condition liée à la performance énergétique du logement :** l'équivalence de la classe énergétique D du DPE devra être respectée après travaux pour tous les logements financés par l'ANAH. (E pour les conventions sans travaux)



DELEGATION DE SAONE-ET-LOIRE

## CRITERES DE PRIORITE POUR L'ANNÉE 2016

APPLICABLES AU 7 MARS 2016

CLAH DU 2 MARS 2016

(DÉPARTEMENT HORS COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE GRAND CHALON)

**Propriétaires occupants**

**DOSSIERS PRIORITAIRES**

### Priorité de rang 1

- Les dossiers de sortie d'habitat indigne ou très dégradé pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes :
  - Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé : situation d'insalubrité, de péril, ou de forte dégradation constatée par grille nécessitant des travaux lourds dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré
  - Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat : travaux de petite LHI (insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin)
- Les dossiers de propriétaires occupants très modestes visant une amélioration de la performance énergétique du logement à hauteur de 25%. (Dossiers ouvrant droit à l'ASE dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux »).
- les dossiers de propriétaires occupants modestes résidant en copropriétés ou dans une OPAH-RU, ou dans les programmes de revitalisation de centre bourg, visant à une amélioration de la performance énergétique du logement à hauteur de 25%. (Dossiers ouvrant droit à l'ASE dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux »).
- Les dossiers de travaux spécifiques pour l'adaptation des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite sur production des justificatifs exigés par l'ANAH pour les ménages correspondants aux plafonds de ressources très modestes et modestes.

### Priorité de rang 2 : *(en fonction de l'opportunité, de l'atteinte des objectifs, des dotations disponibles, et par ordre de priorité)*

- 2-1 – Les dossiers de travaux permettant de résoudre une situation de « dégradation moyenne », constatée sur la base d'un rapport comprenant la grille de dégradation de l'habitat (indicateur de dégradation compris entre 0,35 et 0,55).
- 2-2 – Les dossiers de travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un financement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale versé directement au propriétaire occupant, et dans la limite de la subvention octroyée par cette dernière.
- 2-3 – Les dossiers de propriétaires occupants modestes ayant pour seul objet des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement à hauteur de 25%. (Dossiers ouvrant droit à l'ASE dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux »).
- 2-3 – Les dossiers de travaux en parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire, en particulier dans le cas des copropriétés en difficulté.
- 2-3 – Les dossiers de travaux présentés par les locataires pour les dossiers autonomie.

**Les dossiers ne rentrant pas dans ces catégories ne sont pas financés.**

#### **Conditions à appliquer obligatoirement aux logements rentrant dans les critères de priorité :**

Tout propriétaire occupant devra justifier de l'occupation du dit-logement pendant une période d'au moins un an précédant la demande à titre de résidence principale sauf exception soumise à l'avis préalable de la CLAH. Cette disposition ne s'applique pas dans les opérations programmées dans lesquelles l'un des objectifs est de repeupler la ville centre.

## ➤ **II – 4 / Les règles de fonctionnement de la délégation de Saône-et-Loire**

Conformément à l'article 11 du Règlement Général de l'ANAH, la décision d'attribution de la subvention ou de rejet de la demande d'aide est prise par le délégué de l'agence dans le département en application des programmes d'actions, des délibérations du conseil d'administration, et le cas échéant, au vu des engagements spécifiques souscrits par le demandeur.

La décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique du projet. Cet intérêt est évalué en fonction notamment des dispositions et des priorités du programme d'actions.

En cas d'absence ou d'insuffisance d'intérêt du projet, l'aide apportée par l'ANAH peut être refusée, minorée ou soumise à des conditions supplémentaires ayant trait à la consistance du projet ou à des engagements particuliers du propriétaire.

La décision est prise après avis préalable de la commission dans les cas et suivant les dispositions prévues par le règlement intérieur de la CLAH.

En conséquence, en plus des critères de priorité, la CLAH de Saône-et-Loire a fixé un certain nombre de règles d'attribution des subventions. Ces règles sont indiquées ci-dessous :

Rappels : - la subvention ANAH n'est pas de droit  
 - les logements locatifs subventionnés par l'ANAH doivent être décents après travaux  
 - la réglementation applicable à un dossier est celle qui est en vigueur à la date de la réception du dossier complet

Le délégué de l'Agence dans le département décide de l'engagement des dossiers classés en priorité 2 selon l'atteinte des objectifs, les crédits disponibles et l'opportunité.

### **1 - Avis préalable de la CLAH dans les cas suivants :**

Les cas de saisine de la CLAH du département pour avis préalable sont définis dans le règlement intérieur de la commission.

### **2 - Règles locales de recevabilité pour les dossiers spécifiques :**

- 1-1 – Dossiers insalubrité : le délégué de l'Agence dans le département décide de la prise en compte de l'insalubrité si la grille ANAH fait apparaître une insalubrité avérée, correspondant à un coefficient supérieur à 0.4 ou sur production d'un arrêté d'insalubrité.

Pour que les travaux de lutte contre l'insalubrité soient pris en compte pour les propriétaires sous condition de ressources, ceux-ci doivent occuper leur logement à la date de dépôt du dossier à l'ANAH (arrêté d'insalubrité).

Dans le cas de dossiers locatifs déposés pour financement en travaux de petite LHI, si le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité, une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage ou une prestation de maîtrise d'œuvre complète sera exigée par la délégation locale de l'ANAH pour pouvoir bénéficier d'une subvention.

1-2 – Le délégué de l'Agence dans le département décide de l'engagement des dossiers par changement d'usage sous réserve du respect des conditions suivantes :

- logements situés dans centres bourgs ou à proximité, et non dans des écarts
- obligatoirement loyer conventionné social pour tous les logements

Les changements d'usage sont soumis à avis préalable de la CLAH du département.

- 1-3 Pour les logements déjà conventionnés avec l'Etat à l'APL, avis préalable de la CLAH. Ces dossiers ne sont prioritaires que s'ils revêtent un caractère exceptionnel et que les travaux présentés sont significatifs en termes d'enjeux. Les logements devront être conventionnés par l'ANAH et le propriétaire devra reprendre les engagements restant à courir dans la convention initiale,

Pour les logements déjà conventionnés avec l'ANAH, les dispositions de l'article R321-30-1 du code de la construction et de l'habitation s'appliquent (nouvel engagement de 9 ans).

- 1-4 - Division d'un logement : avis préalable de la CLAH.

### **3 - Respect de normes de qualité des logements :**

- surface minimale d'un logement : 16 m<sup>2</sup> au moins, et 9 m<sup>2</sup> au moins pour une pièce isolée.
- dans chaque logement, une pièce principale doit avoir une surface d'au moins 9 m<sup>2</sup> sous 2,20 m de hauteur sous plafond (HSP), et aucune pièce ne doit avoir une surface inférieure à 7 m<sup>2</sup> sous 2,20 m de HSP.
- pièces principales : doivent avoir un ouvrant à l'air libre ou donner sur un volume vitré ouvrant à l'air libre.
- en cas de création de logement en combles : les pièces à vivre doivent bénéficier d'ouvertures verticales (vue) et non uniquement de fenêtres de toit.
- aération – ventilation : si possible VMC ou ventilation naturelle permettant le renouvellement de l'air – système d'évacuation de l'air vicié des pièces de service non ouvertes à l'extérieur. Grilles d'entrée d'air dans les pièces sèches.
- dans le cas de travaux de menuiseries en double vitrage, exigence d'une VMC et d'une isolation suffisante en partie haute.
- obligation de sas entre les sanitaires et l'espace cuisine et la pièce où se prennent les repas
- logements de plus de 2 pièces : les WC doivent être indépendants de la salle de bain, avec un accès direct (possibilité que les WC et la salle d'eau soient dans la même pièce pour les logements d'une ou 2 pièces).
- chauffage électrique : il est demandé un DPE après travaux permettant d'atteindre la classe D pour les propriétaires bailleurs. Pour les propriétaires occupants, les matériels de chauffage installés devront respecter la réglementation thermique élément par élément. Pour les logements locatifs, le propriétaire devra installer obligatoirement des chauffages électriques à chaleur douce dans les pièces à vivre.
- pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> et les logements occupés, une tolérance pourra être accordée après avis de la CLAH au vu des caractéristiques du logement et de la performance des matériels installés, sous réserve que le logement atteigne une consommation énergétique après travaux inférieure à 300 Kwh/m<sup>2</sup>/an.
- lorsqu'une évaluation énergétique est demandée avant et après travaux pour les dossiers de propriétaires bailleurs, en dehors des secteurs en OPAH ou PIG, et que leur réalisation n'est pas possible (changement d'usage...), il est demandé par la CLAH l'obtention du label LRE de Promotelec, ou équivalent, respectant au minimum l'équivalence de la classe D du DPE.
- en cas de chauffage collectif : compteur de calories pour répartition des charges.
- WC type « sanibroyeur » : dans ce cas, l'ensemble du projet n'est pas recevable.
- Pour les logements construits avant 1948 bénéficiant d'une convention sans travaux, ou faisant l'objet d'une demande de prorogation de la convention, obligation de fournir un CREP attestant qu'il n'y a pas d'exposition au plomb pour les locataires.
- Pour les logements locatifs, obligation de prévoir l'installation d'un détecteur de fumée dans chaque logement subventionné ;
- Conventonnement des logements locatifs sans travaux : Hors des logements classés en étiquette F et G du DPE, qui sont exclus du dispositif, les propriétaires de logements locatifs peuvent demander à la délégation locale de bénéficier d'un conventonnement sans travaux de leur logement afin de bénéficier de l'avantage fiscal afférent suivant le niveau de loyer applicable aux différentes zones.

#### **4 – Les autorisations réglementaires nécessaires pour la réalisation des travaux sont demandées avant engagement du dossier**

Ces autorisations concernent les documents d'urbanisme, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'il y a lieu, l'autorisation du SPANC pour l'assainissement individuel.

#### **5 – Les dossiers de logements à loyers conventionnés avec et sans travaux sont plafonnés à 120 m<sup>2</sup> de surface fiscale pour le calcul du loyer.**

#### **6 – La délégation locale ne finance plus de dossiers de logements à loyer libre**

**La délégation locale ne finance plus les dossiers de propriétaires occupants déposés pour des travaux d'économie d'énergie qui n'entrent pas dans le programme « Habiter Mieux ».**

#### **7 – Dispositions locales concernant les travaux recevables :**

- Les travaux de changement de sols : sols souples (moquettes, linoléums) sont non subventionnés.
- Les travaux de peinture ne sont pas subventionnés (sauf pour les réhabilitations complètes dans les PST).
- Les travaux somptuaires ou manifestement surévalués ne sont pas subventionnés.
- Les travaux qui ne participent pas directement à l'éligibilité du projet aux subventions de l'Anah ne sont pas subventionnables, hormis les travaux induits d'importance limitée liés à ces travaux prioritaires.

#### **8 – Pièces à fournir dans un dossier**

Pour les dossiers de plus de 100 000€, il est demandé un plan de financement de l'opération faisant apparaître l'équilibre de l'opération et l'accord de prêts.

#### **9 – Modalités de gestion d'un dossier agréé**

- Acomptes : paiement d'acomptes limité à 3 acomptes, représentant au maximum 50% de la subvention.
- Lorsqu'il y a une maîtrise d'œuvre prévue, le paiement d'acompte ne peut intervenir que sur production d'un état d'avancement de celle-ci établi par le maître d'œuvre.
- Le paiement de la subvention ne peut intervenir qu'après production du bail de location et des ressources des locataires.
- Réduction de la subvention non admise en cas d'abandon du conventionnement : retrait de la subvention.
- Le non-respect des critères de priorité en application et/ou du projet déposé sont soumis à l'avis de la CLAH.

#### **10 – Prorogations**

Les prorogations de conventions initiales sont accordées par périodes triennales dans la limite de la durée de l'engagement initial.

#### **11 – Conditions à remplir pour considérer les travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif comme prioritaires**

Les travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif (ANC) pourront éventuellement être considérés comme prioritaires sous réserve du respect des conditions ci-après, dans la limite des crédits disponibles au titre de cette intervention :

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

- les travaux sont financés par l'Agence de l'eau ou 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) ;
- l'aide ANAH ne peut, en tout état de cause, être supérieure au montant de l'aide accordée par l'Agence de l'eau ;
- cas particuliers :

1/ dans le cas où le coût de la mise en conformité de l'installation d'ANC est supérieure au coût du raccordement à un réseau d'assainissement collectif, les travaux de raccordement à ce réseau peuvent être financés dans des conditions identiques à celles indiquées ci-dessus, le cas échéant en prenant en compte l'aide qui aurait pu être attribuée par l'Agence de l'eau si les travaux de mise en conformité d'ANC avaient été réalisés (l'éligibilité à l'aide de l'Agence de l'eau des travaux de mise en conformité et son montant théorique sont alors attestés par tout moyen).

2/ lorsque les travaux de mise en conformité sont réalisés, avec l'accord du propriétaire, dans le cadre du SPANC, l'aide de l'ANAH peut être accordée au propriétaire bien que la facture ne soit pas établie au nom de ce dernier ; l'aide de l'ANAH est calculée, dans les conditions indiquées ci-dessus, en prenant en compte le coût total HT des travaux de mise en conformité réalisés dans le cadre du SPANC sur l'installation concernée (coût avant imputation de l'aide de l'Agence de l'eau).

### **12 - conditions d'occupation du logement pour les propriétaires occupants :**

Sauf exception soumise à l'avis préalable de la CLAH, tout propriétaire occupant qui dépose un dossier de demande de subvention auprès de l'Anah pour des travaux dans un logement devra justifier de l'occupation du dit-logement pendant une période d'au moins un an précédant la demande à titre de résidence principale par la production de la taxe d'habitation à son nom pour le logement concerné par les travaux ou, à défaut, des factures d'énergie prouvant l'occupation à titre de résidence principale. En l'absence de ces éléments, le projet ne sera pas subventionnable.

Cette disposition ne s'applique pas dans les opérations programmées dans lesquelles l'un des objectifs est de repeupler la ville-centre.

Liste des opérations programmées non-concernées par ce dispositif :

- OPAH-RU de Mâcon (ensemble du territoire de l'OPAH)
- OPAH de la CCM (périmètre renforcé territorial)
- les programmes de revitalisation de centre bourg

## **III – Modalités financières d'intervention**

Le régime financier des aides applicable en Saône-et-Loire, hors délégation de compétence, est calé sur la grille d'intervention fixée par le Conseil d'administration de l'ANAH, à l'exception de la thématique détaillée ci-dessous :

### **➤ Dossier de logements locatifs à loyers maîtrisés**

Afin d'assurer la réalisation de logements locatifs à loyers maîtrisés en priorisant principalement les logements à loyers conventionnés sociaux et très sociaux, la CLAH a défini des taux d'intervention différenciés qui peuvent être inférieurs aux taux de subventions plafonds fixés au niveau national :

Types de loyers	Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé, travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, travaux pour l'autonomie de la personne	Réhabilitation d'un logement dégradé, transformation d'usage ou réhabilitation suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence
Loyer conventionné très social	35%	25%
Loyer conventionné social	35%	25%
Loyer intermédiaire (hors Chalon-sur-Saône)	25%*	20%*

\* le financement de logements à loyers intermédiaires ne peut se faire que dans la zone B2, tel que défini par la CLAH. Les dossiers de 2 logements et plus doivent par ailleurs comporter au minimum 50% de logements à loyers conventionnés pour être subventionnables.

## **IV – Le dispositif relatif aux loyers conventionnés**

### **➤ IV – 1 – La modulation des loyers en 2016**

Depuis 2005, des grilles des loyers très sociaux, sociaux et intermédiaires ont été mises en place pour les logements à loyer maîtrisé après travaux.

Depuis la décision de la CAH du 23 avril 2008, il existe une adaptation des loyers maîtrisés dans le département, qui est applicable depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2008. Cette décision et les barèmes de loyers correspondants, avec ou sans travaux, ont été actualisés et simplifiés pour l'année 2016. Ils sont annexés au présent programme d'action territorial.

**Pour l'année 2016, la CLAH départementale décide qu'il sera procédé à une ré-évaluation des loyers conventionnés social et très social dès la parution de la circulaire relative à la fixation des loyers dans les proportions fixées par celle-ci.**

**Pour le loyer intermédiaire, conformément à la circulaire de la directrice générale de l'Anah du 18 décembre 2014, la délégation locale procède à une modification du mode de calcul du loyer intermédiaire en se basant sur coefficient multiplicateur fixé au niveau national.**

**ADAPTATION DES LOYERS MAITRISES EN 2016  
DECISION DE LA COMMISSION LOCALE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT  
SEANCE DU 2 MARS 2016**

**APPLICABLE AU 7 MARS 2016**

Vu,  
les articles L 321-4 et L 321-8 du Code de la Construction et de l'Habitation  
l'article 31 du Code Général des Impôts  
l'Instruction fiscale n°5B-11-10 du 15 janvier 2010  
la circulaire DHUP du 30 décembre 2009  
l'instruction Anah 2007-04 du 31 décembre 2007  
les délibérations du Conseil d'administration de l'ANAH du 22 septembre 2010  
la circulaire de l'Anah du 18 décembre 2014

La commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) du département de Saône-et-Loire réunie le 10 février 2016 en sa forme ordinaire a adopté après une étude menée en conformité avec l'instruction 2007-4 la délibération suivante :

**1 : Définition des zones et des catégories<sup>1</sup>**

En l'absence d'un observatoire départemental des loyers, une étude locale des niveaux de loyers a été menée, basée sur les données de CLAMEUR, les baux des conventions sans travaux, des annonces de journaux, des études d'OPAH récentes, et enfin de l'enquête annuelle de la DDT sur le marché du logement, qui a permis de définir une subdivision du marché local par zones.

Depuis 2012 le département de Saône-et-Loire comprend un secteur en délégation de compétence : la Communauté d'agglomération Chalon Val de Bourgogne (CACVB), qui regroupe 39 communes, qui a renouvelé la délégation de compétence pour 6 ans.

La CLAH départementale est donc compétente pour se prononcer :

- Sur le département, hors territoire de la CACVB, pour les loyers maîtrisés dans les conventions avec travaux (zones B et C),
- Sur le département, hors territoire de la CACVB, pour les loyers maîtrisés dans les conventions sans travaux (zones B et C).

Les zones locales sont ainsi définies :

- **Zone 1** : les 6 communes de l'agglomération de Mâcon : Charnay-lès-Mâcon, Chevagny-lès-Chevrières, Hurigny, Mâcon, Sancé et Varennes-lès-Mâcon (classées en zone B2).

<sup>1</sup> Rappel : pas plus de 4 zones / les catégories ne sont pas obligatoires

- **Zone 2** : toutes les autres communes du département (classées en zone C).

Par ailleurs, une classification des logements en catégories est définie pour les loyers maîtrisés dans les conventions avec et sans travaux. Ce classement est établi par surface de logements, le type de logement n'étant pas significatif par rapport au montant du loyer, dans les logements anciens du département.

- catégorie 1= logements de moins de 35 m<sup>2</sup> de surface utile fiscale
- catégorie 2 =logements de 35 à 55 m<sup>2</sup> de surface utile fiscale
- catégorie 3 = logements de 56 à 95 m<sup>2</sup> de surface utile fiscale
- catégorie 3 = logements de 96 à 120 m<sup>2</sup> de surface utile fiscale

Les loyers sont plafonnés à 120 m<sup>2</sup> de surface utile fiscale.

## 2 : Loyers de marché

L'étude a permis de fixer pour les zones définies à l'article précédent les **loyers de marché pour chaque zone**.

Selon les données recueillies par l'étude locale qui a été menée, et par CLAMEUR, il apparaît que les loyers sont restés stables depuis 2008. Ceci est dû principalement au contexte national du marché locatif privé qui se répercute au niveau départemental avec l'arrivée d'une offre abondante de logements à des prix supérieurs au niveau de marché, conjugué à la baisse de la demande locative du fait de la tension sur le pouvoir d'achat des ménages candidats à la location.

Ces loyers de marché **en € au m<sup>2</sup>** de surface utile fiscale sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	<i>Zone 1</i>	<i>Zone 2</i>
<i>Loyer moyen</i>	<i>10.50</i>	<i>5.80</i>

## 3 : Loyers plafonds

En application de la décision du conseil d'administration de l'Anah du 6 décembre 2007, de l'Instruction 2007-4 du 31 décembre 2007 et de la circulaire du 18 décembre 2014, la CLAH a déduit des loyers de marché présentés à l'article précédent les loyers plafonds qui sont applicables à compter du 7 mars 2016.

Tous les dossiers de conventions sans travaux déposés à compter du 7 mars 2016 se voient appliquer ce loyer.

Cette décision est applicable jusqu'à ce que la CLAH adopte une autre décision ou qu'un texte pris dans les mêmes conditions mette fin à cette mesure.



- **3- 1-/ Conventonnement sans travaux** : Ensemble département, hors délégation de compétence Grand Chalon

La grille des loyers des conventions sans travaux est jointe en annexe à la présente décision

**Loyer intermédiaire** <sup>2</sup>(au m<sup>2</sup> de surface utile fiscale)

Le loyer intermédiaire n'est désormais possible que dans les communes situées en zone B2 de l'investissement locatif. Dans les autres communes, seuls les loyers conventionnés social et très social pourront être pratiqués.

Le loyer national plafond, fixé à 8.69€ pour la zone B2 étant supérieur au loyer qui peut être pratiqué en Saône-et-Loire au vu du loyer de marché, la CLAH décide de fixer ce loyer plafond local à 7,50€ par m<sup>2</sup>.

Le loyer des logements intermédiaire varie désormais en fonction de sa surface habitable fiscale, par application du coefficient multiplicateur suivant :

$$0,7+19/S$$

S : surface habitable fiscale du logement

Le résultat obtenu ne pouvant dépasser 1.20.

Voir la grille du loyer intermédiaire en annexe

**Loyer social dérogatoire** : néant

**Loyer social** <sup>3</sup>(au m<sup>2</sup> de surface utile fiscale)

Les loyers sociaux sont fixés dans les conditions ordinaires par la circulaire loyers 2016 de la DHUP

Catégories de logements	Zone 1 : Zone B2 département hors Grand Chalon		Zone 2 : Zone C	
	LC	LCTS	LC	LCTS
< à 35 m <sup>2</sup>	8,20 €	7,00 €	6,39 €	5,78 €
de 35 à 55 m <sup>2</sup>	6,98 €	6,43 €	6,02 €	5,71 €
de 56 à 95 m <sup>2</sup>	6,02 €	5,85 €	5,40 €	5,21 €
de 96 à 120 m <sup>2</sup>	6,02 €	5,85 €	5,40 €	5,21 €

- **3-2-/ Conventonnement avec travaux** : Ensemble département, hors délégation de compétence Grand Chalon

Les grilles des loyers très sociaux, sociaux et intermédiaires des conventions avec travaux sont jointes en annexe à la présente décision, ainsi que la liste des communes par zone.

Les niveaux de loyers sociaux et très sociaux sont donnés à titre indicatif, cependant les loyers sociaux et très sociaux demeurent fixés dans les conditions ordinaires par la circulaire loyers de la DHUP.

**Loyer social dérogatoire** <sup>45</sup>(au m<sup>2</sup> de surface utile fiscale)

Rappel : le loyer social dérogatoire peut être appliqué s'il correspond au loyer de marché moins 15% au moins, et si l'écart entre le loyer de marché et le loyer social est au moins de 30%.

<sup>2</sup> Rappel : le loyer intermédiaire ne peut exister partout cf. l'instruction

<sup>3</sup> Rappel : le loyer intermédiaire ne peut exister partout cf. l'instruction

<sup>4</sup> Rappel : le loyer social dérogatoire ne peut exister partout cf. l'instruction

<sup>5</sup> Rappel : le loyer intermédiaire ne peut exister partout cf. l'instruction

Les loyers constatés :

Source: DDT 71/ Observatoire des loyers privés année 2015	ZONE 1		ZONE 2	
	zone B2 aggro MACON		Zone C	
Types de logements	T1 – T2	T3 – T4	T1 – T2	T3 – T4
Loyer de marché médian tous logements	8,10		7,10	
Loyer de marché médian	9,10	7,59	8,83	7,25
Loyer marché - 15%	7,74	6,45	7,51	6,16
Loyer social dérogatoire	6,13	6,13	6,13	6,13
Plafond LI (marché - 10%)	8,55	5,99	9,14	6,3
% écart loyer marché / LS	45,8%	32,6%	49,3%	26,5%

La vérification de ces écarts entre loyer du marché et loyer social, par les informations disponibles ( Observatoire des loyers privés de la DDT 71 et conventions sans travaux), permet de constater que l'application du loyer social dérogatoire est possible pour les petits logements.

C'est ce qui a déjà été mis en pratique dans le département, des grilles des loyers sociaux et très sociaux ont été mises en place dès 2005. Depuis 2011, un coefficient de structure est appliqué pour les petits logements (inférieurs à 56 m<sup>2</sup>). Le loyer dérogatoire est utilisé comme butoir pour le coefficient de structure. Ce dispositif permet de conventionner des petits logements existants avec une bonne qualité de réhabilitation, ce qui n'était pas possible avant la mise en œuvre de cette grille.

(grilles des loyers sociaux et très sociaux jointes en annexes)

**Loyer intermédiaire** <sup>6</sup> (au m<sup>2</sup> de surface utile fiscale)

Applicable uniquement dans la zone 1 (6 communes de la Zone B2)

**Le loyer intermédiaire n'est désormais possible que dans les communes situées en zone B2 de l'investissement locatif. Dans les autres communes, seul les loyers conventionnés social et très social pourront être pratiqués.**

**Le loyer national plafond, fixé à 8.69€ pour la zone B2 étant supérieur au loyer qui peut être pratiqué en Saône-et-Loire au vu du loyer de marché, la CLAH décide de fixer ce loyer plafond local à 7,50€ par m<sup>2</sup>.**

**Le loyer des logements intermédiaire varie désormais en fonction de sa surface habitable fiscale, par application du coefficient multiplicateur suivant :**

$$0,7+19/S$$

**S : surface habitable fiscale du logement**

**Le résultat obtenu ne pouvant dépasser 1,20.**

**Voir la grille du loyer intermédiaire en annexe**

## **V – Intermédiation locative**

Une prime de 1 000 € peut être octroyée jusqu'au 31 décembre 2017 au propriétaire bailleur qui s'engage à confier son logement conventionné à une structure d'intermédiation locative ou une Agence immobilière sociale (AIS) pour une durée d'au moins 3 ans.

<sup>6</sup> Rappel : le loyer intermédiaire ne peut exister partout cf. l'instruction

## VI – Bilan et perspectives des opérations programmées dans le département

### ➤ VI – 1 / Bilan des opérations programmées en 2015

Le nombre d'opérations programmées en cours de suivi-animation au cours de l'année 2015 a sensiblement augmenté par rapport aux années précédentes.

**L'OPAH des communautés des communes de Semur-en-Brionnais et Marcigny** : L'OPAH a été lancée le 4 avril 2013. La deuxième année de suivi-animation a permis de financer 26 logements de propriétaires occupants dans le cadre du programme Habiter Mieux.

**L'OPAH de la Communauté de communes de Pays Clayettois (2014-2017)** : L'OPAH a été lancée le 25 novembre 2014. La première année de suivi-animation a permis de financer 25 logements propriétaires occupants. 1 logement très dégradé a ainsi pu bénéficier de subventions. Dans le cadre du programme Habiter Mieux, ce sont 25 logements qui ont bénéficié des aides du programme.

**L'OPAH de la communauté urbaine Le Creusot - Montceau** qui a débuté en décembre 2013. La deuxième année de suivi-animation a permis de financer 7 logements locatifs et 159 logements de propriétaires occupants. 10 logements très dégradés ont ainsi pu bénéficier de subventions. Dans le cadre du programme Habiter Mieux, ce sont 170 logements qui ont bénéficié des aides du programme, soit près de 2 fois plus que les objectifs qui avaient été fixés.

L'année 2014 a été marquée par la réalisation d'une étude sur les 8 nouvelles communes qui ont rejoint la CUCM au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Suite à la signature d'un avenant à la convention d'OPAH, elles ont intégré l'OPAH au 1<sup>er</sup> décembre 2014.

**L'OPAH de la Communauté de communes du Charolais (2015-2018)** : la première année de suivi-animation a permis de financer 14 logements propriétaires occupants dans le cadre du programme Habiter Mieux.

#### - **Le PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (2012-2015)** :

La dernière année de suivi-animation du PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique a permis de financer 16 logements de propriétaires occupants, dont 3 logements indignes ou très dégradés et 16 logements dans le cadre du programme Habiter Mieux.

- **L'OPAH de la Communauté de communes du Canton de Chauffailles (2012-2015)**: le nombre important de contacts et de dossiers reçus au cours de la deuxième année de suivi-animation de l'OPAH traduit l'attente des propriétaires du secteur pour un tel dispositif et l'attractivité des aides mises en place par les partenaires. En 2015, 3 logements locatifs et 24 logements de propriétaires occupants auront ainsi été subventionnés par l'Anah. 3 logements très dégradés ont ainsi pu bénéficier de subventions Dans le cadre du programme Habiter Mieux, ce sont 24 logements qui auront été financés en 2015 pour un objectif fixé initialement à 17 logements. Cette OPAH s'est terminée le 2 janvier 2016.

- **L'OPAH-RU de la Ville de Mâcon (2012-2016)** : La quatrième année de suivi-animation de l'OPAH a permis de financer 9 logements de propriétaires occupants sur le centre-ancien de Mâcon. La deuxième année marque une baisse importante du nombre de dossiers financés malgré un nombre de contacts toujours important.

En ce qui concerne l'action renforcée de la ville, une étude pour identifier les immeubles et îlots pouvant faire l'objet d'une procédure de type ORI a été réalisée et livrée au cours de l'année 2013. Celle-ci a conduit la ville à retenir, dans une première phase, 6 immeubles, sur lesquels la procédure coercitive sera lancée. Un arrêté de DUP a été pris par le préfet de Saône-et-Loire pour engager la procédure sur ces immeubles.

### ➤ VII – 2 / La lutte contre l'habitat indigne en 2015

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité de l'action nationale et locale de l'ANAH :

- pour le repérage et le financement de la remise aux normes des logements indignes,
- pour le financement de la suppression de l'accessibilité au plomb,

- pour remettre aux normes des logements insalubres, selon la grille d'insalubrité de l'ANAH.

Cette action est amplifiée dans les OPAH et PIG avec volet lutte contre l'habitat indigne, qui permettent la convergence des actions menées par les partenaires locaux.

#### - **OPAH et PIG territoriaux**

Chaque opération programmée doit comporter un objectif de repérage et de traitement des situations d'habitat indigne sur le territoire.

Ainsi, dans ces opérations, l'opérateur en charge du suivi-animation propose une réunion d'information des acteurs du champ de l'habitat et du champ social afin de les sensibiliser à cette problématique et les inciter à lui faire remonter des situations d'habitat indigne. Une fiche de signalement est en général établie afin de faciliter les remontées d'information à l'opérateur.

De plus, ces opérations programmées prévoient pour la majorité la tenue d'un comité technique qui a pour unique objet de traiter les situations d'habitat indignes qui ont été signalées.

#### - **Programme d'intérêt général (PIG) départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique**

##### ***La mise en place d'un dispositif***

Le Conseil général a décidé de lancer un nouveau PIG de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique en 2012. Le territoire couvert par le PIG est l'ensemble du département, dont la Communauté d'agglomération Le Grand Chalonnais (exclue du précédent PIG), à l'exception des territoires couverts par une opération programmée ou un PIG.

L'arrivée à échéance du dispositif le 31 décembre 2014 a conduit le Conseil général à lancer une évaluation du programme avec les partenaires. Actuellement, le Conseil général réfléchit aux pistes d'actions qui pourraient prendre la suite de ce dispositif dans les années à venir. Un prochain PIG sera lancé en 2016.

### ➤ **VII – 3 / La lutte contre la précarité énergétique en 2015**

Depuis la signature du contrat local d'engagement le 4 février 2011, qui a permis de décliner le programme Habiter Mieux en Saône-et-Loire, le dispositif s'est élargi et renforcé. Ainsi, au 31 décembre 2015, le programme comptait, outre l'ANAH et l'Etat, 27 partenaires. En 2014, le programme a été élargi à GrDF.

L'année 2015 a surtout été marquée par le succès très important qu'a rencontré le programme auprès du public dans le département, puisque ce sont 532 logements qui auront été financés cette année, dont 496 de propriétaires occupants. Ceci correspond à une légère baisse par rapport à 2014 (-4%).

Le dispositif aura permis de générer plus de 9,8 millions d'euros de travaux et d'aider les ménages à hauteur de 67% du coût des travaux en moyenne sur les dossiers de propriétaires occupants.

Le succès du dispositif aura conduit la délégation locale de l'Anah à prioriser les aides du programme en direction des ménages très modestes afin de pouvoir continuer à financer les dossiers des ménages les plus concernés par les situations de précarité énergétique.

L'année 2015 a été marquée par l'arrivée de nouvelles collectivités dans le programme, ce qui a élargi encore l'assise territoriale du dispositif et en a fait l'un des programmes les plus partenariaux en France.

### ➤ **VII – 4 / Les perspectives pour les opérations programmées en Saône-et-Loire**

(Carte des OPAH 2015 ci-jointe)

#### **1) Les OPAH en cours de suivi-animation**

Quatre opérations programmées sont en cours de suivi-animation au 1<sup>er</sup> janvier 2016 sur le département hors territoire de la délégation de compétence :

- **L'OPAH-RU de la Ville de Mâcon (2012-2016)**

- **L'OPAH du syndicat intercantonal de Semur en Brionnais et Marcigny pour l'amélioration de l'habitat (2013-2016)**

- **L'OPAH de la communauté de communes du Pays Clayettois (2014-2017)**

**- L'OPAH de la communauté de communes du Charolais (2015-2018)**

**2) Les études pré-opérationnelles en cours déboucheront sur un suivi-animation en cours d'année 2016**

- **les communautés de communes de Matour et sa Région et du Mâconnais-Charolais** : Cette volonté résulte notamment du diagnostic préalable au PLUI qui est en cours sur la communauté de communes de Matour et sa région. Ce diagnostic, qui a fait un état des lieux de l'habitat sur l'EPCI, a fait apparaître un potentiel à exploiter en matière de rénovation du bâti ancien sur le territoire. La communauté de communes Mâconnais-Charolais a réalisé en 2014 un diagnostic préalable afin de disposer des mêmes données sur son territoire, puis les 2 EPCI ont lancé une étude pré-opérationnelle en commun début 2015, avec comme objectif le lancement d'une OPAH en 2016 ou 2017.

**3) Les études pré-opérationnelles prévues**

Plusieurs collectivités ont pris des contacts en vue d'engager une étude pré-opérationnelle d'OPAH :

- **la ville de Tournus et la communauté de communes du Tournugeois** : la ville de Tournus a été lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt lancée par le ministère du logement et de l'égalité des territoires en 2014. Son projet, qui a été validé, prévoit notamment le lancement d'une OPAH sur son territoire. Une étude pré-opérationnelle est en cours avec pour perspectives le lancement du suivi-animation début 2016.

- **la communauté de communes du canton de Cuiseaux** : la commune du Cuiseaux et l'EPCI avaient répondu à l'appel à manifestation d'intérêt lancée par le ministère du logement et de l'égalité des territoires en 2014. Le projet prévoyait notamment le lancement d'une OPAH sur son territoire. Bien qu'il n'ait pas été retenu par le ministère, un accord a été trouvé entre la collectivité et l'Anah pour le lancement d'une étude pré-opérationnelle sur le territoire en 2015 avec pour perspectives le lancement du suivi-animation début 2016.

- **la communauté de communes du grand Autunois Morvan** : la communauté de commune a exprimé le souhait, fin 2014, de lancer une OPAH sur son territoire en 2016. ceci s'est traduit par la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur le territoire en 2015 avec pour perspectives le lancement du suivi-animation début 2016.

- **la Communauté de communes du Clunisois** : la communauté de communes a contacté la délégation locale de l'ANAH afin que cette dernière présente le dispositif d'opérations programmées de l'habitat, ce qui a été fait en juillet 2011. Il a été convenu que la communauté de communes devait tout d'abord étudier l'opportunité de réaliser une telle opération au vu notamment du potentiel de réhabilitation. C'est pourquoi, une étude préalable a été lancée fin 2012 afin d'apporter des éléments de réponse. Les résultats de cette étude qui datent de 2013 font état d'un potentiel suffisant pour la réalisation d'un PIG. La communauté de communes pourrait lancer en 2015 la seconde phase de l'étude, à savoir une étude pré-opérationnelle, afin de valider ces éléments et de traduire le potentiel relevé en objectifs en vue d'une opération programmée.

**Compte tenu des évolutions potentielles des périmètres des EPCI, certaines OPAH verront leur calendrier retardé.**

➤ **VII – 5 / Instruction des demandes de subvention pour la réduction de la vulnérabilité au risque inondations et aux risques technologiques**

La délégation ANAH a été sollicitée en 2009 pour participer à l'instruction des demandes de subvention pour des travaux de réduction de la vulnérabilité au risque inondation imposés par un PPR. Les modalités d'instruction des demandes de subventions ont fait l'objet d'une expérimentation en lien avec le Service de Prévention des risques de la DDT.

Cette mission nouvelle s'inscrit dans le cadre de la convention entre le MEDD et l'ANAH signée le 27 septembre 2006.

Une expérimentation a eu lieu au cours de l'année 2009 sur le PPRI de Louhans. Ceci se traduit par l'examen en comité conjoint (ANAH, Service de Prévention des risques de la DDT, préfecture) des

demandes de subventions faites par les propriétaires pour examiner la recevabilité du dossier aux subventions de réduction de la vulnérabilité au risque inondation et aux aides de l'ANAH.

Suite à l'examen sur le fond des dossiers, chaque financeur est chargé de l'instruction de la demande qui lui est faite, chacun d'eux doit tenir informé le comité des subventions accordées afin d'éviter tout sur-financement.

Un premier bilan de cette phase expérimentale qui s'est déroulée au cours de l'année 2009 est en cours avec l'ensemble des partenaires.

En 2013, une nouvelle expérimentation pourra être conduite sur la ville de Mâcon, du fait de la mise en œuvre de l'OPAH-RU sur un secteur concerné par un PPRI.

La circulaire de l'ANAH en date du 23 décembre 2015 indique les modalités de prise en compte des risques technologiques dans les programmes opérationnels de l'amélioration de l'habitat. Le département de Saône-et-Loire comporte plusieurs plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Toutefois, les sites sont éloignés des zones d'habitat. Seuls 4 logements se trouvent dans un périmètre rapproché d'un PPRT, cependant, ce document en cours d'élaboration, ne devrait pas être applicable avant 2017.

## **VIII – Suivi, évaluation et restitution annuelle des actions mises en œuvre**

La mise en œuvre des priorités et des mesures particulières définies dans le programme d'action territorial fera l'objet d'un suivi lors de chaque réunion de la commission afin de mesurer les effets sur la consommation des crédits d'une part et, d'autre part, de s'assurer de l'adéquation des priorités locales au contexte départemental.

Le programme d'action fera l'objet d'un bilan annuel qui sera transmis au délégué de l'Agence en région.

## **IX – Publication et date d'application**

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de Saône-et-Loire. Elle sera applicable à partir du 7 MARS 2016.

Un membre de la CLAH,

Le Président,

Signé : Isabelle GERBIER

Signé : Thomas CHERAMY

<b>Grille de loyers 2016 du département de Saône-et-Loire</b>
---

**1. Plafonds de loyers applicables**

Plafonds de loyers :	Loyer conventionné très social		Loyer conventionné social		Loyer intermédiaire	
	Zone B	Zone C	Zone B	Zone C	Zone B	Zone C
Circulaire(2016)	5,85 €	5,21 €	6,02 €	5,40 €	8,75 €	8,75 €
Dérogatoire (national)	7,00 €	5,78 €	8,20 €	6,39 €		
Dérogatoire (local)						
Plafonds fixés localement	-	-	-	-	7,50 €	

N.B. : Les plafonds de loyers conventionnés social et très social sont donnés **à titre indicatif**. Seuls les plafonds fixés par la circulaire annuelle de la DHUP engagent l'ANAH quant aux loyers à pratiquer.

**2. Plafonds de loyers conventionnés pour les conventions avec travaux et sans travaux**

Catégories de logements	Zone 1 : Zone B2 département hors CACVB		Zone 2 : Zone C	
	LC	LCTS	LC	LCTS
< à 35 m <sup>2</sup>	8,20 €	7,00 €	6,39 €	5,78 €
de 35 à 55 m <sup>2</sup>	6,98 €	6,43 €	6,02 €	5,71 €
de 56 à 95 m <sup>2</sup>	6,02 €	5,85 €	5,40 €	5,21 €
de 96 à 120 m <sup>2</sup>	6,02 €	5,85 €	5,40 €	5,21 €

Les logements dont la surface est supérieure à 120 m<sup>2</sup> ne pourront pas appliquer un loyer supérieur à :  
 - Zone 1 : 722,40€ pour le loyer conventionné social et 702 € pour le loyer conventionné très social.  
 - Zone 2 : 648 € pour le loyer conventionné et 625,20 € pour le loyer conventionné très social.

**3. Plafonds de loyers intermédiaires (LI) pour les conventions avec et sans travaux : uniquement en zone 1 : zone B2 du département**

surface	Loyer intermédiaire	surface	Loyer intermédiaire	surface	Loyer intermédiaire	surface	Loyer intermédiaire	surface	Loyer intermédiaire
		41	8,73 €	61	7,59 €	81	7,01 €	101	6,66 €
		42	8,64 €	62	7,55 €	82	6,99 €	102	6,65 €
		43	8,56 €	63	7,51 €	83	6,97 €	103	6,63 €
		44	8,49 €	64	7,48 €	84	6,95 €	104	6,62 €
		45	8,42 €	65	7,44 €	85	6,93 €	105	6,61 €
		46	8,35 €	66	7,41 €	86	6,91 €	106	6,59 €
		47	8,28 €	67	7,38 €	87	6,89 €	107	6,58 €
		48	8,22 €	68	7,35 €	88	6,87 €	108	6,57 €
		49	8,16 €	69	7,32 €	89	6,85 €	109	6,56 €
		50	8,10 €	70	7,29 €	90	6,83 €	110	6,55 €
		51	8,04 €	71	7,26 €	91	6,82 €	111	6,53 €
		52	7,99 €	72	7,23 €	92	6,80 €	112	6,52 €
		53	7,94 €	73	7,20 €	93	6,78 €	113	6,51 €
		54	7,89 €	74	7,18 €	94	6,77 €	114	6,50 €
		55	7,84 €	75	7,15 €	95	6,75 €	115	6,49 €
		56	7,79 €	76	7,13 €	96	6,73 €	116	6,48 €
		57	7,75 €	77	7,10 €	97	6,72 €	117	6,47 €
		58	7,71 €	78	7,08 €	98	6,70 €	118	6,46 €
39	8,90 €	59	7,67 €	79	7,05 €	99	6,69 €	119	6,45 €
40	8,81 €	60	7,63 €	80	7,03 €	100	6,68 €	120	6,44 €

**Pas de Loyer intermédiaire possible en dehors de la zone B2**

**Les loyers sont plafonnés à 120 m<sup>2</sup> de surface habitable fiscale**

Les logements dont la surface est supérieure à 120 m<sup>2</sup> ont un loyer plafonné : ils ne pourront pas appliquer un loyer supérieur à : 824,40€ en zone 1 pour le loyer intermédiaire.

**4. ZONAGE**

ZONAGE		Communes concernées
<b>ZONE 1</b>	zone B2 département (hors Grand Chalon)	Mâcon, Charney-lès-Mâcon, Sancé, Hurigny, Chevagny-lès-Chevières, Varennes-lès-Mâcon
<b>ZONE 2</b>	Zone C département (hors Grand Chalon)	Toutes les autres communes du département hors CACVB