

# PROGRAMME D'ACTION TERRITORIAL

À COMPTER DU 14 AVRIL 2023

de la délégation locale de l'Anah du département d'Eure-et-Loir

en faveur de la rénovation du parc de logements privés

## PRÉAMBULE

En application des dispositions réglementaires des articles R.321-10, R.321-10 -1 et R.321-11 du code de la construction et de l'habitation, le **programme d'action (PA)** visé au chapitre 1<sup>er</sup> du A du règlement général de l'Anah (RGA) est le document de référence sur lequel sont basées localement les décisions des aides pour l'amélioration de l'habitat. Il précise les conditions d'attribution des aides de l'agence, dans le respect des orientations générales de l'agence et des enjeux locaux tels qu'ils ressortent des documents de programmation disponibles (PLH, PDALHPD, PDH, connaissance du marché local).

Il constitue un cadre opposable pour formaliser la hiérarchisation des actions et des priorités d'intervention sur le territoire, au service de la régulation budgétaire. Il est pluriannuel.

Il est établi par le délégué de l'Anah dans le département et est soumis pour avis à la CLAH (commission locale d'amélioration de l'habitat). Cette commission, présidée par le délégué local de l'Anah dans le département ou son représentant, est composée de personnes représentant les propriétaires, les locataires, les associés collecteurs de l'Union d'économie sociale du logement (Action Logement), et de personnes qualifiées pour leur compétence dans le domaine du logement et dans le domaine social et de l'accompagnement du handicap.

Il fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs.

Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par le délégué de l'agence dans le département, dans la limite des droits à engagement correspondant, et dans le cadre du programme d'actions.

En Eure-et-Loir, le programme d'action est établi par le Préfet, délégué local de l'Anah. Il décline les objectifs chiffrés du territoire pour l'habitat privé au regard des enjeux et fixe les actions menées pour l'année considérée.

Sont également constitutifs du programme d'actions bien que non annexés au présent document :

- le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat ;
- les délibérations du conseil d'administration de l'Anah ;
- les circulaires instructions et autres documents à valeur réglementaire établis par l'Anah ;
- la circulaire annuelle, fixant les orientations pour la programmation des actions et des crédits de l'Anah ;
- le rapport d'activité annuel.

**La subvention de l'Anah n'est pas de droit. Conformément à l'article 11 du RGA, la décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. 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 délégation locale d'Eure-et-Loir applique les règles générales, telles qu'elles sont définies au plan national, selon les termes de la dernière circulaire de programmation n° C2023/01 du 13 février 2023 relative aux priorités 2023 pour la programmation des actions et des crédits d'intervention de l'Anah.

## I / Orientations stratégiques

### A/ Priorités nationales

Les ambitions sont renforcées sur l'ensemble des politiques de réhabilitation de l'habitat privé. Les orientations 2023 de l'Anah définies dans la circulaire C 2023-01 « Priorités 2023 pour la programmation des actions et des crédits d'intervention de l'Anah » sont de :

- (1) **Poursuivre la mise en place du service public de la rénovation de l'habitat France Rénov' pour apporter une offre d'information et de conseil sur tout le territoire pour tous les usagers**  
Chaque région élabore et met en œuvre une feuille de route territoriale sous le pilotage de la DREAL. Un des axes est d'accompagner le déploiement de Mon Accompagnateur Rénov' pour un démarrage opérationnel à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023 (agrément obligatoire), et l'intégration de ses missions dans les dispositifs opérationnels au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2024.
- (2) **Renforcer l'accompagnement des propriétaires et copropriétaires pour atteindre les objectifs ambitieux des programmes nationaux qui concourent à la rénovation de l'habitat privé**
  - Les rénovations énergétiques performantes sont encouragées par l'augmentation des aides MaPrimeRénov' Sérénité et MaPrimeRénov' Copropriété ;
  - Les objectifs pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie sont augmentés pour répondre au souhait de vieillir à son domicile, en amont de la mise en place de l'aide unifiée et simplifiée MaPrime Adapt'.
- (3) **S'assurer d'une gestion continue des crédits délégués en conformité avec les objectifs déclinés dans la programmation**
  - La fongibilité n'est pas permise en début de gestion ;
  - Un traitement spécifique pour les crédits MPR' Copropriétés est mis en place.

Les aides et dispositifs Anah contribuent à apporter des réponses aux grandes priorités nationales que sont :

- (1) la lutte contre la précarité énergétique
  - l'aide « **MaPrimeRénov' Sérénité** » s'accroît pour accompagner la rénovation énergétique globale des logements pour les ménages modestes et très modestes. Le plafond de travaux est porté à 35 000€ face à l'inflation des devis ;
  - le dispositif **MaPrimeRénov' (MPR) Copropriété** pour toutes les copropriétés effectuant des travaux avec un gain énergétique de 35 % est maintenu et amélioré avec un doublement des primes aux PO modestes et très modestes et le plafond de travaux subventionnable est augmenté à 25 000€ par logement ;
  - le dispositif national MaPrimeRénov', géré nationalement, aide l'ensemble des ménages occupants ou bailleurs, par des forfaits progressifs en fonction des ressources et par geste, dans un parcours de travaux par étape.
- (2) la lutte contre les fractures territoriales avec les plans nationaux pilotés par l'ANCT :
  - le plan « action Cœur de ville » (ACV) et sa deuxième phase pour les villes moyennes, inclut des interventions sur l'habitat privé dans les centres anciens. La mise en œuvre des engagements sur le volet coercitif, sur l'accompagnement des copropriétés en difficultés et les objectifs en habitat indigne et dégradé, inclus dans les OPAH-RU, est plus particulièrement suivie ;
  - le plan « **Petites Villes de Demain** » pour les villes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités, permet la contractualisation d'opération de revitalisation du territoire avec un volet habitat, à articuler avec les dispositifs programmés de l'Anah.
- (3) la lutte contre les fractures sociales :
  - le **recyclage et la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** sont priorisés sur les secteurs programmés ;
  - l'aide **Habiter Facile** pour l'adaptation des logements privés à la perte d'autonomie est accrue en vue du passage à MaPrimeAdapt' ;

- Les aides aux propriétaires bailleurs visent à favoriser l'accès au logement aux ménages modestes et intermédiaires à un niveau de marché inférieur au loyer local, avec le dispositif LOC'Avantages. Elles s'inscrivent dans le **plan national logement d'abord** via l'intermédiation locative, par la mobilisation du parc privé à des fins sociales et les projets en MOI ;
- le **plan national de lutte contre la vacance des logements** : pour la remise sur le marché de logements durablement vacants et/ou la mobilisation d'autres types de logements et locaux vacants ;
- **l'humanisation des structures d'hébergement**

(4) la prévention et le redressement des copropriétés

- le plan national « **Initiative Copropriétés** » (suivi régional) a des moyens en hausse pour répondre aux besoins notamment des copropriétés en difficultés et des copropriétés fragiles, avec une attention aux copropriétés en secteur NPNRU, et en dispositif programmé de type OPAH-RU, OPAH-CD, plan de sauvegarde.

## B/ Priorités locales

### 1) Le parc privé dans le diagnostic du PDH de 2020

Le département, avec 431.997 hab en 2018 (INSEE) est stable (0 % de croissance entre 2013 et 2018) et présente des disparités territoriales :

- Les deux principales agglomérations autour de Chartres et Dreux sont fédérées en communauté d'agglomération de 136 243 hab en 2018 pour Chartres Métropole et 114 862 habitants pour le Pays de Dreux. Les deux autres principales villes du département sont Châteaudun et Nogent-le-Rotrou avec plus de difficultés et une tendance au déclin démographique ;
- Le département est également partagé entre les franges franciliennes (quart Nord-Est) sous influence de l'Île-de-France, avec une pression sur le secteur immobilier plus importante, et le Perche à l'ouest, plus rural, qui s'articule autour de bourgs-centres structurés mais à renforcer.

Le parc de résidences principales est constitué de 185 040 logements en 2018, en majorité individuels (74%). Une part est en copropriétés, construites à 80 % avant 1975 et majoritairement occupées par des locataires. Le parc en copropriétés est variable selon les territoires avec une part plus importante sur Chartres Métropole (23 % du parc de logements), 11 % sur les portes Euréliennes, 9 % sur le Pays de Dreux. 7,9 % du parc est vacant.

Le parc privé est relativement ancien, 66 % ayant été construit avant 1982 et 35 % avant 1948. Le Cœur de Beauce et le Perche se démarquent par l'importance de leur parc ancien.

Le potentiel de logements en situation de précarité énergétique construits avant 1975 était, en 2013, de 103 500 logements. La proportion de PO éligibles aux aides de l'Anah sur ce parc ancien, est élevée (42 %).

La part des propriétaires occupants est majoritaire (66 %) mais avec des disparités, variant de 78 % sur le Cœur de Beauce ou le Pays de Combray et Courvillois, à 58 % sur Chartres Métropole. Les locataires du parc privé représentent en moyenne départementale 17 % des ménages (15,3 % les locataires du parc HLM), mais seulement 13 % en Cœur de Beauce, tandis que la proportion est élevée dans le Dunois (17 %), le Perche (18 %) et Chartres Métropole (19 %).

Concernant le revenu des ménages, une importante disparité territoriale est constatée entre l'Est où les revenus sont plus élevés, et l'Ouest aussi bien pour les propriétaires occupants (PO) que pour les ménages locataires du parc privé. Les PO ont cependant des revenus plus élevés que les locataires du parc privé, 6 % vivant sous le seuil de pauvreté, tandis que 21 % des locataires du parc privé sont dans cette situation.

33 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah.

## 2) Les secteurs d'intervention prioritaire pour l'attribution des aides de l'Anah

### (a) les programmes nationaux ACV, PVD, ORT

Les communes incluses dans un programme national Action Cœur de ville ou PVD sont prioritaires (cf carte des dispositifs opérationnels et de revitalisation en annexe 3).

Pour ACV, 3 communes sont concernées, Chartres et Nogent-le-Rotrou ont été retenues et ont mis en place une OPAH-RU, et Dreux avec une OPAH-RU en cours de définition.

Pour PVD, 18 communes ont intégré le plan « Petites Villes de Demain » dont 10 sont incluses dans un dispositif programmé, 8 restent en secteur diffus.

La commune de Châteaudun, en ORT et avec une OPAH-RU en cours est également prioritaire.

### (b) les secteurs programmés (cf III)

L'Anah a contractualisé des conventions avec Chartres Métropole (OPAH-RU, OPAH, PIG), la Communauté de communes du Grand Châteaudun (OPAH et OPAH-RU), la communauté de communes du Perche (OPAH-RU de Nogent-le-Rotrou et Authon du Perche), la communauté de communes Entre Beauce et Perche (OPAH), la communauté de communes Cœur de Beauce (OPAH), l'Agglomération du Pays de Dreux (OPAH-multi-sites sur 6 communes dont 3 dans l'Eure), la communauté de communes du Bonnevalais (PIG), l'Interco Normandie Sud Eure (OPAH dans l'Eure et pour la commune de Montigny/Avre).

### (c) en diffus, les bourgs-centres

Le protocole de partenariat « Action bourgs-centres en Eure-et-Loir » réunit le Conseil Départemental, l'État, le Conseil Régional et la Banque des territoires pour conduire une politique d'investissement globale et coordonnée en faveur des bourgs-centres euréliens. La réhabilitation de l'habitat ancien et la reconquête des logements vacants pour stimuler l'activité des centres-bourgs, corrélée au maintien et au développement de l'activité commerciale, sont deux orientations retenues dans ce protocole partenarial. 18 de ces communes sont également identifiées PVD. À celles-là s'ajoutent 5 communes dans le protocole bourgs-centre non PVD, en secteur diffus. (cf carte en annexe)

## 3) Les thématiques prioritaires dans le département (et cf II-B sur les règles locales) :

### (a) la rénovation énergétique avec MPR' Sérénité et MPR Copropriétés

La hausse du plafond de travaux, d'autant plus lorsqu'elle est répercutée dans les dispositifs opérationnels du département, devrait être de nature à relancer la dynamique de la rénovation globale pour les ménages modestes, soutenus par MPR' Sérénité.

Pour répondre à la progression des objectifs, la dynamique s'appuie sur la communication nationale et l'animation locale autour de tous les acteurs, la délégation locale, le service public France Rénov', les collectivités, les opérateurs et l'ADIL. À partir du 1<sup>er</sup> septembre 2023, tous les projets MPR' Sérénité devront être accompagnés par un accompagnateur (MonAccompagnateur'Rénov) agréé.

Pour MPR Copropriétés les primes pour les propriétaires occupants modestes ont été doublées pour soutenir le reste à charge et leur permettre de s'engager dans les projets. L'aide MPR Copropriétés, bénéficie à tous les copropriétaires pour des travaux en parties communes qui conduisent à un gain énergétique d'au moins 35 %. L'aide socle est complétée par des primes de sortie de passoire thermique, des primes « basse consommation » et des primes individuelles pour les PO modestes et très modestes.

### (b) l'adaptation des logements à la perte d'autonomie

L'augmentation des objectifs en secteurs programmés sera facilitée lorsqu'une dynamique positive est constatée et que les besoins sont exprimés. Une progression en secteur diffus est également attendue avec l'habilitation de deux nouveaux opérateurs.

(c) les interventions sur les copropriétés dans le cadre du « Plan initiative copropriétés » (PIC).

Le PIC se décline au travers de plusieurs outils : l'accompagnement des copropriétés fragiles dans le cadre du POPAC de Chartres Métropole, l'accompagnement au redressement pris en charge dans le volet copropriétés dégradées de l'OPAH-RU de Chartres, de l'OPAH de Chartres-Lucé-Mainvilliers, et l'élaboration du plan de sauvegarde de la copropriété Tallemont de Mainvilliers.

Les copropriétés qui sollicitent une aide devront être immatriculées au registre des copropriétés et leurs données mises à jour. L'attestation de mise à jour annuelle sera exigée.

Le financement des copropriétés en suivi régional est prioritaire. La liste est à consolider pour le 1<sup>er</sup> juillet 2023.

(d) Le « Plan Logement d'abord » – les projets de PB liés à l'intermédiation locative

L'atteinte des objectifs de conventionnement de logement en intermédiation locative repose sur l' AIS régionale portée par SOLIHA, et les principales associations agréées pour l'intermédiation locative comme le FAC à Chartres, le GIP Relais Logement à Dreux, Habitat et Humanisme. Le conventionnement sans travaux est à promouvoir. Il n'est pas plafonné en volume et peut venir compléter l'offre locative abordable, sur tout le département.

(e) Le service France Rénov' (francerenov.gouv.fr) et l'accompagnement des bénéficiaires

L'information, le conseil et l'orientation de tous les types d'usagers (PO, PB, Syndicat de copropriétés), est essentiel et partagé entre l'Espace Conseil France Rénov' (ECFr) du Département pour la rénovation énergétique, le guichet unique de Chartres Rénov'Habitat (tous les types d'usagers, tous types d'intervention), et l'ADIL pour l'orientation des demandeurs dans le Service en ligne (monprojet.anah.gouv.fr).

Les demandeurs, PO ou PB, sont orientés selon leur situation vers l'opérateur-conseil en charge de l'accompagnement des usagers en dispositif opérationnel, et vers les opérateurs agréés et habilités pour le diffus : SOLIHA opérateur historique, INHARI, communauté de communes du Perche, Dévelop'toit, LOIRE FUTURE, BEL'AVIE et MERCI JULIE pour l'adaptation (cf carte en annexe 4).

L'accompagnement des copropriétés dans le cadre de MPR Copropriétés se fait sur la base d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage passé avec le syndicat des copropriétaires, ou pour le compte d'une collectivité. Aucun agrément ni habilitation n'est requis. Le prestataire est référencé sur le site monprojet.anah.gouv.fr

D'autres acteurs interviennent dans les champs d'actions de l'Anah : les collectivités locales maîtres d'ouvrage des dispositifs opérationnels, le Conseil Départemental avec le SLIME pour lutter contre la précarité énergétique, la MDA dans le cadre de la prévention de la perte d'autonomie et les actions soutenues par la conférence des financeurs, le pôle LHI pour le traitement des situations d'habitat indigne, l' AIS et les associations agréées pour l'IML, les co-financeurs potentiels comme les caisses de retraites (CARSAT, MSA, CNRACL ...) et complémentaires (Malakoff Humanis AGIR-ARCO, ...), la MDA pour l'APA et la prestation de compensation du handicap, Action Logement pour toutes ses interventions en faveur du logement des salariés. Ces acteurs participent à l'information et au repérage des ménages selon leur champ d'intervention.

## II – Les objectifs du département et les règles locales

### A/ Programmation initiale 2023 des aides de l'Anah en Eure-et-Loir

#### 1) Les orientations régionales

Le Préfet de région suite à la consultation du CRHH a notifié la programmation 2023 en précisant *que les objectifs initiaux pour 2023 sont ambitieux par rapport aux réalisations 2022, en particulier ceux pour la rénovation thermique avec l'aide MaPrimeRénov'Sérénité, et ceux pour l'adaptation à la perte d'autonomie, qui sont en forte augmentation.*

Les orientations suivantes sont à suivre :

- Poursuivre le déploiement des opérations programmées, en étant vigilant à la réalisation d'actions de repérage, avec une coordination à assurer avec les **Espaces conseil France Rénov**, en particulier pour favoriser les dossiers de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie couplés avec des travaux de rénovation énergétique,
- Prospector et accompagner les **syndicats des copropriétés** qui nécessitent des travaux de rénovation énergétique pouvant bénéficier d'aides de **MaPrimRénov Copro**,
- Dans le cadre du nouveau dispositif **Loc' Avantage**, optimiser les circuits d'information sur l'intermédiation locative auprès des propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement en effectuant des travaux d'économie d'énergie, comme de ceux qui le conventionnent sans travaux, pour faciliter la mise en oeuvre de ce volet du **Plan Logement d'Abord**.

2) Les objectifs notifiés par le Préfet de Région (31 mars 2023)

dotations et objectifs "ordinaires" *	4 993 566 €	Montant moyen de subvention/dossier	Enveloppe
PB tous objectifs	26	20 871 €	542 646 €
PO objectifs logements indignes et très dégradés	15	27 699 €	415 485 €
PO objectifs logements énergie MPRS	187	13 546 €	2 533 102 €
PO objectifs logements autonomie	250	3 606 €	901 500 €
<b>TOTAL toutes interventions</b>	<b>478</b>		

<b>IML Anah</b>	<b>16</b>
-----------------	-----------

Réserve copropriétés dégradées-prévisions 2ème semestre	357 500 €	(à suivre selon la maturité des projets, et dotation nationale complémentaire)
<b>Copropriétés dégradées – objectifs</b>	<b>13</b>	
Réserve MPRCopropriétés-prévisions 2ème semestre	1 056 250 €	

\* réserve régionale de 16 PB, 14 PO LHI, 167 PO MPRS , 236 PO autonomie

**B/ Règles locales et mesures pour atteindre les objectifs dans le cadre de la dotation déléguée**

Il est nécessaire de respecter les coûts moyens de subvention dans un souci de maîtrise de l'enveloppe budgétaire, en cohérence avec les objectifs assignés, tout en préservant la qualité des projets subventionnés et sans mettre en difficultés les ménages bénéficiaires.

**Les travaux retenus au titre des dépenses subventionnables doivent respecter la liste des travaux subventionnables définie par la délibération du Conseil d'Administration de l'Anah n°2010-61 du 30 novembre 2010.**

Sont donc décrites ci-dessous les règles locales applicables aux demandes de subventions.

## 1) Propriétaires occupants – aides aux travaux

### ◦ Travaux d'amélioration de la performance énergétique

Les spécificités locales retenues sont les suivantes :

#### - Travaux d'installation de pompes à chaleur (PAC) Air/Air

L'installation d'une PAC air-air, appelée également « climatisation réversible » (chaud en hiver et froid en été), est finançable sous réserve d'être le seul mode de chauffage dans les pièces où elle est installée. Le devis et la facture préciseront la dépose des équipements de chauffage existant qu'elle remplace. Un contrôle sur place à l'achèvement des travaux sera systématique pour le vérifier.

#### - Travaux d'isolation thermique uniquement par des isolants minces

Ces travaux ne sont pas prioritaires.

#### - Travaux complémentaires à une intervention prioritaire non retenus dans la dépense éligible :

création d'un plancher en combles perdus

remplacement à neuf des gouttières et descentes dans un projet d'ITE\* ou d'isolation des combles

dépose et repose d'éléments extérieurs tels que store, marquise, parabole dans le cas d'ITE

habillage des dessous de toit en ITE\*

peinture des soubassements en ITE \*

peinture sous toiture en ITE\*

travaux de rehausse de toiture dans le cas d'un sarking\*\*

changement des menuiseries dans les pièces annexes (sous-sol, grenier, caves, vérandas ...) ou création

\*ITE : Isolation thermique par l'extérieur

\*\*Le sarking est une technique d'isolation thermique et acoustique consistant à surélever la toiture pour y intégrer un complexe isolant. Cette isolation par l'extérieur présente l'intérêt de ne pas empiéter sur les volumes intérieurs.

#### - Travaux simultanés de réfection et d'isolation de la toiture

Les travaux de réfection de la toiture ne sont pas éligibles. Les coûts des travaux d'échafaudage et de dépose de la couverture, communs aux travaux de réfection et d'isolation de toiture, font l'objet d'une surveillance. Leur prise en charge dans la dépense éligible pourra être plafonné dans le cas de coûts exagérément élevés.

#### - Travaux sur une toiture fuyarde

Si des désordres dans la toiture étaient démontrés par l'opérateur (photos et rapport), sachant qu'il est conseillé de traiter une toiture fuyarde afin de préserver les travaux d'isolation projetés, les travaux d'étanchéité d'une partie de cette dernière (écran sous-toiture, reprise partielle de la charpente, remplacement de tuiles, de gouttières) pourront être financés au titre des travaux induits. La dépense éligible de ces travaux sera prise en compte dans la limite d'un plafond égal à 50 % des travaux d'isolation.

### ◦ Travaux d'autonomie

Les spécificités locales retenues sont les suivantes, au-delà de la liste des travaux recevables (délibération du Conseil d'Administration de l'Anah n°2010-61 du 30 novembre 2010) :

#### ESPACE SANITAIRES

#### - Plafonnement de la dépense éligible dans le cas de travaux d'adaptation de la zone de douche

Dans un dossier adaptation, le montant des travaux de remplacement d'une baignoire ou d'une douche non adaptée par une douche accessible, **au même emplacement**, incluant la dépose de la baignoire (ou de la douche), les travaux de plomberie, la mise en place d'un receveur extra plat, l'étanchéité des supports de la

zone de douche, la faïence limitée à l'espace douche, les barres d'appui, le siège mural rabattable, les parois de douche, est plafonné à 5 000€ HT.

Dans le cas de spécificités techniques comme la nécessité de mise en place d'un coffrage pour encastrement de la tuyauterie, réalisation d'un décaissement de la dalle pour encastrement du receveur afin d'obtenir un seuil à zéro ou l'installation d'une pompe de relevage, la dépense éligible maximale est portée à 7 000€ HT.

#### - Travaux induits, hors plafonnement, suite à la mise en place d'une douche adaptée :

La mise en place d'une douche adaptée peut nécessiter :

- des travaux de déplacement du radiateur, du meuble vasque ou lavabo et de la robinetterie, de la machine à laver permettant d'améliorer la circulation,
- des travaux de changement de fenêtre non étanche située dans la zone de douche,
- des petits travaux électriques nécessaires à la mise en conformité.

Ces travaux induits, **au coût limité**, peuvent être pris en charge dans la dépense éligible selon justification dans le diagnostic autonomie. Si un meuble vasque non PMR est installé après déplacement, le coût de la fourniture prise en charge, sera limité à 30 % du montant HT du meuble vasque.

A l'inverse, la réfection de la totalité des murs, l'isolation des murs, le remplacement total de la faïence, la réfection des peintures, l'installation d'une VMC, ne sont pas considérés comme des travaux induits. Ils ne sont par principe pas éligibles dans un dossier d'adaptation.

#### - Mobilier adapté de salle de bain

Le mobilier de salle de bain ne figure pas dans la liste des travaux recevables (colonne de rangement, meuble vasque, miroir). Par exception, la fourniture et la pose d'un meuble vasque suspendu ou PMR avec rangements pourra être pris en charge dans le cas où le besoin est justifié.

#### - Carrelage ou revêtement sol

Le changement de revêtement de sol peut être pris en charge sur la totalité de la surface de la pièce d'eau dans le cas de mise en place d'un revêtement de sol antidérapant (classe R10/R11/R12 sur le devis), afin de limiter les risques de chute.

### CUISINE

#### - Travaux d'adaptation de cuisine

Le mobilier de cuisine ne figure pas dans la liste des travaux recevables. Par exception, lorsque des travaux d'adaptation sont nécessaires dans le cas de handicap ou de perte d'autonomie importante (GIR 2 à 4), la mise en place de mobilier de cuisine PMR (plans de travail évidés, évier à cuve fond plat, rangements bas coulissants) peut être pris en charge, au cas par cas, dans la dépense éligible, et selon les justifications apportées dans le diagnostic. Cette prise en charge pourra également être sollicitée dans le cas d'une évaluation à GIR 5, accompagnée de pathologie au niveau des épaules avec une station debout pénible.

La fourniture de l'électroménager, même spécialisé, est par principe exclue.

### AMÉNAGEMENTS AUTRES

#### - Création d'une unité de vie et aménagement de la circulation intérieure

Lorsque l'accès à l'étage de la salle de bain ou de la chambre n'est plus possible pour des raisons de perte d'autonomie ou de handicap, l'aménagement d'une unité de vie en rez-de-chaussée doit être privilégiée pour assurer le maintien à domicile de façon pérenne.

La pose d'un monte-escalier pour accéder à l'étage ne sera admise que si l'espace en rez-de-chaussée ne permet pas d'installer une unité de vie pour des raisons techniques ou de manque de place. Un coût trop élevé de l'aménagement peut également être une justification acceptable.

La pose d'un monte-escalier intérieur pour accéder au sous-sol ne sera admis que si le sous-sol est considéré comme l'accès principal au domicile.



### - Changement de volets par des volets roulants motorisés

Ce type de travaux doit impérativement s'intégrer dans une analyse globale des besoins d'adaptation du logement aux difficultés rencontrées par le ménage, conduisant à des propositions de travaux hiérarchisés. Le diagnostic doit également mettre en évidence les difficultés de la personne à utiliser les volets actuels (problème de sécurité, difficultés de manipulation...) et identifier ce poste de travaux comme prioritaire pour le ménage.

La prise en charge se limitera aux volets du rez-de-chaussée (ou niveau de vie) et de la chambre des occupants si elle est située à l'étage.

### - Adaptation de l'accès extérieur

L'installation d'une gâche électrique, d'un visiophone ou d'un interphone pourront être pris en charge si le diagnostic autonomie met en évidence des difficultés pour gérer les entrées et sorties des visiteurs.

#### ◦ **Travaux lourds**

Les spécificités locales retenues sont les suivantes :

### - Accession à la propriété de biens dégradés

L'Anah soutient la revitalisation des cœurs de ville et centres-bourgs, ce qui est généralement traduit dans un dispositif d'OPAH ou OPAH-RU pour des communes ciblées. Dans ce cas, les travaux consécutifs à l'acquisition récente d'un bien très dégradé et vacant pourront être financés en travaux lourds après avis de la délégation locale. En dehors de cette situation, les projets seront orientés vers un dossier d'amélioration énergétique.

Il est par ailleurs rappelé que l'Anah ne finance pas la réhabilitation de logements à l'état de ruines.

### - Prise en compte des dossiers LHI en travaux lourds ou en travaux d'amélioration

Pour orienter les projets, il est nécessaire de faire la distinction entre les travaux lourds et les travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (« petite LHI »).

En effet, l'application du plafond majoré n'a pas de caractère automatique. Lorsque le projet vise à résoudre une situation d'habitat indigne grave ou de dégradation très importante, nécessitant de mettre en oeuvre des travaux lourds, l'aide est attribuée dans les limites du plafond majoré.

#### • **Constatation de l'état de logement indigne ou très dégradé et travaux lourds :**

S'il n'y a pas d'arrêté d'insalubrité ou d'arrêté de mise en sécurité (hors procédure d'urgence non finançable par l'Anah), l'existence avérée d'une situation est constatée sur la base d'une grille d'évaluation, réalisée par un opérateur qualifié dans le cadre d'un rapport ad'hoc.

- La forte dégradation du logement est avérée lorsque le coefficient de cotation de la grille de dégradation est au moins égal à 0,55.
- Si le logement est occupé, la grille d'évaluation de l'insalubrité peut être utilisée. Si le coefficient d'insalubrité est entre 0,40 et 1, la situation d'insalubrité est avérée.

Ces deux situations nécessitent un traitement global du logement. **Pour les PO, une hiérarchisation des travaux avec le ménage sera réalisée, pour trouver la meilleure adéquation entre un programme de travaux, les financements mobilisables et la capacité financière du ménage.**

- Lorsque le coefficient d'insalubrité obtenu est entre 0,30 et 0,40, c'est-à-dire en zone intermédiaire, le dossier de travaux pourra être traité en travaux lourds si le montant des travaux est important. Sinon il sera traité en travaux d'amélioration « petite LHI ».

#### • **Les travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (logement occupé) :**

Il s'agit de travaux identifiés dans un arrêté d'insalubrité ou d'arrêté de mise en sécurité (hors procédure d'urgence non finançable par l'Anah), ou résultant de la constatation d'une situation sur la base d'une grille d'insalubrité, dont le coût et l'ampleur ne nécessitent pas l'application du plafond majoré (travaux inférieurs à 20 000€ HT). **Pour les PO, une hiérarchisation des travaux sera réalisée avec le ménage, pour trouver la meilleure adéquation entre un programme de travaux, les financements mobilisables et la capacité financière du ménage.**

Il s'agit également de travaux réalisés dans un logement à la suite d'un arrêté pris pour des travaux de sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation (hors procédure d'urgence non finançable par l'Anah), d'une notification de travaux de suppression du risque saturnin ou d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP).

Les autres travaux éventuellement compris dans le projet sont pris en compte au taux qui leur est propre pour les PO.

**Pour orienter en amont les projets, l'opérateur sollicite la délégation locale pour un avis préalable. Les membres de la CLAH pourront être consultés ainsi que le PDLHI le cas échéant. Il s'agit de mettre en place un process pour traiter les situations complexes de PO avec l'opérateur chargé de l'accompagnement et de la qualification de la situation, d'autant plus dans les cas où le ménage s'est signalé.**

◦ Autres travaux

Les dossiers « autres travaux » recevables ciblant les ménages très modestes concernent :

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

**2) Propriétaires bailleurs (PB) : aides aux travaux avec avis préalable et conventionnement**

◦ Secteurs prioritaires (cf carte des centres bourgs en annexe 5)

Les aides aux travaux en direction des PB sont fléchées majoritairement pour des projets situés dans :

- les communes déficitaires SRU (Lèves, Champhol, Le Coudray, Maintenon)
- les communes relevant des programmes nationaux Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain,
- les copropriétés relevant du plan Initiative copropriétés,
- les OPAH-RU contractualisées,
- les communes intégrées dans le protocole bourgs-centre CD/Etat/Région/CDC,
- les centres bourgs identifiés comme étant des pôles supérieurs, intermédiaires ou de proximité au sens de l'INSEE,
- les communes repérées comme pôle structurant dans les PLH (les bourgs des pôles principaux du PLH du Pays Drouais déjà inclus dans les centres-bourgs auxquels s'ajoutent Saussay et Thimert-Gatelles)
- les communes incluses dans d'autres dispositifs, comme « French Mobilité » en Cœur de Beauce (les bourgs des 3 pôles principaux dans le département déjà inclus dans les centres-bourgs que sont Voves, Janville/Toury, Orgères en Beauce, le pôle Artenay/Poupry/Dambron, et les bourgs des 6 pôles d'appui Sainville/Garancière en Beauce, Ouarville, Fresnay l'Evêque, Sancheville, Varize, Terminières).

◦ Avis préalable

Les projets susceptibles de faire l'objet d'une demande de subvention sont soumis à avis préalable, à solliciter avant dépôt d'une demande de subvention par l'intermédiaire de l'opérateur-conseil. Chaque projet est étudié selon trois critères d'appréciations et pourra faire l'objet de négociations :

- 1) territorial (localisation en territoire identifié comme prioritaire, territoire avec un dispositif opérationnel contractualisé avec l'Anah),
- 2) sur le plan social (niveau de loyer sollicité par le PB, logement occupé, demande de loyer accessoire),
- 3) technique (qualité du projet de travaux, agencement des pièces, ouvertures suffisantes, ...).

**L'avis préalable est délivré sous réserve de l'instruction du dossier et de la disponibilité des crédits. L'engagement est susceptible d'être décalé dans le temps.**

◦ Transformation d'usage

La transformation d'usage, qui relève des « autres travaux » n'est pas prioritaire. Les projets sont étudiés au cas par cas, au regard de l'intérêt de créer une offre nouvelle, et de la qualité du projet.

3) Syndicat de copropriétaires : aides aux copropriétés en difficultés (délibération n°2022-53a CA du 22/12/2022)

- Il est rappelé que l'attribution de l'aide est conditionnée à la réalisation préalable d'un diagnostic complet de la copropriété, l'élaboration de la stratégie de redressement et la définition d'un programme de travaux. Ces éléments sont régulièrement communiqués à l'Anah préalablement au dépôt de la demande d'aide aux travaux.

- Dans le cas de travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'un volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH, le taux de subvention de base est de 35 %, ou 50 % dans certaines situations. L'opportunité de financer au taux majoré est apprécié par l'autorité décisionnaire au vu des justificatifs.

- pour les copropriétés en difficulté (en dehors des travaux de rénovation énergétique) et si la situation de la copropriété le nécessite, le recours au mixage des aides doit permettre de diminuer les quotes-parts des propriétaires occupants modestes et très modestes et d'inciter les propriétaires bailleurs à pratiquer les loyers conventionnés.

- Dans les copropriétés mixtes incluant la présence de bailleurs sociaux, quel que soit le nombre de lots appartenant au bailleur social, celui-ci doit être incité à céder tout ou partie de sa quote-part de subvention afin qu'elle puisse bénéficier aux propriétaires les plus modestes.

### **III/ Objectifs des dispositifs programmés (OPAH, PIG) en 2023**

#### **A / Les opérations programmées signées**

Le département est couvert par différents dispositifs opérationnels dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les EPCI. Ils regroupent 58 % des ménages éligibles aux aides de l'Anah du département (22 924 ménages/ 39 9559 ménages en 2017).

Les dispositifs en vigueur sont les suivants (cf carte en annexe 3) :

- **OPAH-RU de Chartres Coeur de ville** du 30/11/2020 au 29/11/2025 : l'objectif global sur 5 ans est d'aider 180 logements, dont 20 logements de PO, 160 logements de PB, 5 copropriétés en difficulté ou fragiles pour 32 logements ;
- **OPAH de Chartres Métropole** sur les 3 communes de l'ORT Chartres, Lucé Mainvilliers du 13 mai 2022 : l'objectif global sur 5 ans est à 440 logements, dont 360 logements de PO, 80 logements de PB, auxquels s'ajoutent la rénovation énergétique de 60 logements en copropriétés (MPR Copropriété fragiles) et 25 logements en copropriétés dégradées (aides au syndicat de copropriété). La sensibilisation, l'information et l'accompagnement des particuliers sont intégrés à la plateforme de rénovation énergétique « Chartres Rénov'Habitat », qui s'adresse à tous les ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation ;
- **PIG de Chartres Métropole** sur 63 communes de Chartres Métropole du 13/05/2022 au 13/05/2027 : l'objectif global sur 5 ans est à 570 logements, dont 565 logements de PO, 10 logements de PB. La sensibilisation, l'information et l'accompagnement des particuliers sont intégrés à la plateforme de rénovation énergétique « Chartres Rénov'Habitat », qui s'adresse à tous les ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation ;
- **OPAH-RU de l'ORT de Chateaudun** sur un périmètre infra-communal du 26/07/2021 au 25/07/2026 : l'objectif global sur 5 ans est d'aider 139 logements, dont 94 logements de PO, 45 logements de PB, et 36 logements en copropriétés fragiles ;

- **OPAH du Grand Châteaudun du 09/03/2020 au 8/03/2025** : l'objectif global sur 5 ans est d'aider 559 logements, dont 542 logements de PO, 15 logements de PB. L'avenant n°1 introduit un bonus écologique pour inciter à l'utilisation de matériaux bio-sourcés ;
- **OPAH-RU Nogent-le-Rotrou du 15/03/2021 au 14/03/2026** : l'objectif global sur 5 ans est d'aider 130 logements dont 50 de PO, 50 de PB et 5 copropriétés en difficultés pour 30 logements ;
- **OPAH Entre Beauce et Perche du 2/10/2020 au 1/10/2025** : l'objectif global sur 5 ans est fixé à 227 logements dont 214 PO et 13 PB ;
- **OPAH Cœur de Beauce du 10/06/2021 au 09/06/2026** : l'objectif global sur 5 ans est de 292 logements, dont 277 PO et 15 PB ;
- **OPAH multi-sites du Pays de Dreux sur 3 communes en Eure-et-Loir Anet, Brezolles, Chateaufort-en-Thymerais et 3 dans l'Eure, Nonancourt, Ezy/Eure, Ivry la Bataille, signée le 14/09/2021 pour un démarrage à la notification du marché de suivi-animation le 30/03/2022 pour 5 ans. L'objectif global est de 220 logements (153 PO et 67 PB) ;**
- **PIG du Bonnevalais du 11/10/2019 au 10/10/2024** : l'objectif global sur 5 ans est d'aider 204 logements, dont 192 logements de PO, 12 logements de PB .
- **OPAH de l'Interco Normandie Sud-Eure du 15/12/2021 à 2026, et son avenant du 20/12/2022 qui régularise l'intégration de la commune de Montigny/Avre en Eure-et-Loir.**

Les objectifs totaux et annuels moyens contractualisés par type d'intervention par dispositif sont les suivants :

	Type d'intervention- nombre de logements	PO rénovation globale	PO autonomie	PO LHI et TD	Sous-total PO	PB	TOTAL PO/PB	MPR/Copro	COPRO EN DIFFICULTES
OBJECTIFS	OPAH-RU de Chartres (signée le 30/11/2020)	10	6	4	20	160	180		32
moyenne/année	OPAH-RU de Chartres (signée le 30/11/2020)	2	1	1	4	32	36	0	6
OBJECTIFS	OPAH ORT Chartres Métropole (signée le 13/05/2022)	240	100	20	360	80	440	210	25
moyenne/année	OPAH ORT Chartres Métropole	48	20	4	72	16	88	42	5
OBJECTIFS	PIG Chartres Métropole	360	200	5	565	10	575		
moyenne/année	PIG Chartres Métropole	72	40	1	113	2	115	0	0
OBJECTIFS	OPAH-RU ORT Chateaudun (signée le 26/07/2021)	31	50	13	94	45	139		36
moyenne/année	OPAH-RU ORT Chateaudun (signée le 26/07/2021)	6	10	3	19	9	28	0	7
OBJECTIFS	OPAH du Grand Châteaudun (9/03/2020)	300	218	24	542	15	557		
moyenne/année	OPAH du Grand Châteaudun (9/03/2020)	60	44	5	108	3	111	0	0
OBJECTIFS	OPAH Entre Beauce et Perche (2/10/2020)	145	61	8	214	13	227		
moyenne/année	OPAH Entre Beauce et Perche (2/10/2020)	29	12	2	43	3	45	0	0
OBJECTIFS	OPAH-RU Nogent-le-Rotrou/Authon du Perche (15/03/2021)	21	11	18	50	46	96		30
moyenne/année	OPAH-RU Nogent-le-Rotrou/Authon du Perche (15/03/2021)	4	2	4	10	9	19	0	6
OBJECTIFS	OPAH Cœur de Beauce (démarrage 10/06/2021)	180	81	16	277	15	292		
moyenne/année	OPAH Cœur de Beauce (démarrage 10/06/2021)	36	16	3	55	3	58	0	0
OBJECTIFS	PIG du Bonnevalais (démarrage 11/10/2019)	107	80	5	192	12	204		
moyenne/année	PIG du Bonnevalais (démarrage 11/10/2019)	21	16	1	38	2	41	0	0
OBJECTIFS (obj 28)	OPAH multi-sites du Pays Drouais (démarrage 1/04/2022)	38	23	10	71	28	99		
moyenne/année	OPAH multi-sites du Pays Drouais (démarrage 2022)	8	5	2	14	6	20	0	0
OBJECTIFS	<b>OBJECTIFS OPAH/PIG</b>	<b>1432</b>	<b>830</b>	<b>123</b>	<b>2385</b>	<b>424</b>	<b>2809</b>	<b>210</b>	<b>123</b>
moyenne/année	<b>OBJECTIFS OPAH/PIG</b>	<b>286</b>	<b>166</b>	<b>25</b>	<b>477</b>	<b>85</b>	<b>562</b>	<b>42</b>	<b>25</b>

Le reste du département, non couvert par un dispositif opérationnel, est qualifié de secteur diffus. Il représente 42 % des ménages éligibles (16 635 ménages) et donc un vrai potentiel.

L'OPAH-RU de Dreux sera intégrée selon son démarrage prévu fin 2023.

## **B /Les dispositifs en copropriété**

Suite à la réalisation d'un diagnostic multi-critères sur la copropriété Tallemont de Mainvilliers, située dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, accompagné par l'ANRU, l'Etat et la commune ont décidé de lancer l'élaboration d'un **plan de sauvegarde** conduisant à un redressement et une requalification de la copropriété.-Le travail d'élaboration du plan de sauvegarde est en cours.

Chartres Métropole a signé une convention de **POPAC** (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) pour 3 ans le 16/07/2021.

Les OPAH-RU intègrent un volet copropriétés ainsi que l'OPAH sur les communes en ORT de Chartres Lucé et Mainvilliers.

## **IV/ Dispositif LOC'Avantages (à partir du 1<sup>er</sup> mars 2022)**

Le dispositif de conventionnement, Loc'Avantages, est une réponse sur les territoires pour développer une offre en logement abordable, tout particulièrement là où elle est insuffisante.

Pour le propriétaire bailleur, l'avantage fiscal se traduit par **une réduction d'impôt** de 15 % sur les revenus locatifs en loyer intermédiaire, 35 % en loyer social, majorée de 5 % dans le cas d'intermédiation locative (IML) et portée à 65 % dans le cas de loyer très social avec IML. Il s'applique à compter de la date de prise d'effet de la convention sans pouvoir être antérieur au 1/01/2022.

La durée du conventionnement, avec ou sans travaux, est fixée à 6 ans.

Les 3 niveaux de loyers applicables sont fixés nationalement par décret, à la commune, sur la base d'une décote par rapport à la valeur estimée de loyer de marché (cf annexes 9 et 9 bis) et application d'un coefficient de structure (CS égal à 0,7 + 19/S, plafonné à 1,2). Le simulateur de loyer <https://www.monprojet.anah.gouv.fr> permet de connaître selon l'adresse le loyer Loc'Avantages pour les 3 niveaux de conventionnement. Le loyer est exprimé en surface habitable dite « fiscale » (S est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8m<sup>2</sup> par logement).

Les propriétaires bailleurs peuvent par ailleurs recourir davantage au loyer social, d'autant plus en intermédiation locative qui est fortement encouragée. Outre la majoration des réductions d'impôt, elle ouvre droit à des primes (PIL) en loyer social (LOC2) et très social (LOC3) cumulables :

PIL : 1 000€

PIL en mandat de gestion : 1 000€

PIL de 1 000€ pour un logement d'une surface inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>

## **V/ Contrôle**

Pour 2023, le **plan de contrôle** est arrêté et transmis à l'Anah. Il contient des objectifs de contrôles externes, et de contrôles internes selon la politique de contrôle triennale.

Les contrôles sur place peuvent être réalisés avant engagement des dossiers ou bien avant paiement. Ces visites permettent de vérifier que les travaux ont été réalisés et que les engagements des bénéficiaires sont

effectifs. Pour les demandes de conventionnement sans travaux, les visites permettent de s'assurer de la décence des logements.

Un bilan annuel est réalisé et communiqué à la mission de contrôle des engagements de l'Anah.

## **VI/ Suivi de l'activité**

Le suivi de l'activité s'appuie sur l'outil national de l'Anah qui rassemble les informations concernant les demandes, de l'inscription dans le service en ligne, à l'instruction, l'engagement de la subvention et le paiement. Un suivi est effectué après chaque session d'engagement, pour un suivi de la programmation et alimenter le dialogue de gestion. Il est partagé avec la commission locale de l'habitat au moins une fois par an.

### **Le délégué de l'Anah dans le département**

Le Directeur Départemental  
des Territoires d'Eure et Loir  
  
**Guillaume BARRON**

## **Annexes**

- 1) Glossaire et définitions
- 2) bilan 2022
- 3) carte des OPAH et PIG
- 4) carte des opérateurs
- 5) carte des centres bourgs
- 6) taux de subvention PO
- 7) taux de subvention PB
- 8) taux de subvention MaPrimeRénov' Copropriétés
- 9) plafonds de ressources PO
- 10) dispositif fiscal Loc'Avantages pour les PB  
carte des loyers de marché pour Loc'Avantages
- 11) plafonds de ressources locataires Loc'Avantages

## Annexe 1 - GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

**AIS** : agence immobilière sociale

**AMO** : (mission) Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

**ANCT** : Agence nationale de la cohésion des territoires

**PO** = Propriétaire Occupant

**PB** = Propriétaire Bailleur

**LHI** = Lutte contre l'Habitat Indigne

**LTD** = Logement Très Dégradé

**LD** = Logement Dégradé

**PPPI** = Parc Privé Potentiellement Indigne

**LI** = Loyer Intermédiaire

**LCS** = Loyer Conventionné Social

**LCT** = Loyer Conventionné Très Social

**Autonomie** = désigne les travaux destinés à adapter les logements à une perte d'autonomie avérée, résultant d'un handicap ou du vieillissement

**Énergie** = désigne les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements

**Habiter Mieux** = Programme d'aide à la rénovation thermique des logements

**MOI** : maîtrise d'ouvrage d'insertion (activité exercée pour réhabiliter des logements à des fins sociales)

**OPAH** = Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat

**OPAH-RU** = Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain

**ORT** : Opération de revitalisation du territoire

**PIG** = Programme d'Intérêt Général

**POPAC** : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

**DIIF** = Dispositif d'intervention Immobilière et Foncière

**VIR** = Vente d'Immeuble à Rénover

### **Logement indigne :**

Cette notion recouvre 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. Le traitement de ces logements relève des pouvoirs de police exercés par les maires et le préfet.

### **Insalubrité :**

Si l'état du logement ou ses conditions d'occupation présentent un danger pour la santé et la sécurité des occupants, le logement peut être déclaré insalubre. Dans ce cas, une procédure est mise en œuvre par les pouvoirs publics. L'appréciation de l'insalubrité est faite au cas par cas, après visite des lieux par un professionnel.

### **Habitat très dégradé :**

Cette notion renvoie à des logements en mauvais état. Le niveau de dégradation d'un logement ou d'un immeuble est apprécié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat de l'Anah. Cet outil permet d'évaluer la dégradation des différents ouvrages et équipements composant le bâti. Elle ne tient pas compte de l'aspect sanitaire, environnemental, d'usage ou d'occupation. Elle vise uniquement à pointer la dégradation physique du bâti et s'applique à tout type d'habitat. L'application de cette grille conduit à un indicateur de dégradation. A partir d'un indice à 0,35 la dégradation est considérée comme moyenne, au-delà de 0,55 le logement est considéré comme très dégradé.

### **Précarité énergétique** : définition loi n°2010-788 du 12/07/2010 (Grenelle II)

Est en situation de précarité au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

### **Logement décent** : décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié

Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Un logement est décent si :

- la sécurité des locataires est assurée,
- la santé des locataires est préservée,
- les équipements essentiels sont fournis : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal etc
- il est protégé contre les infiltrations d'air parasites et permet une aération suffisante,
- il est exempt de nuisibles ou parasites.



## Annexe 2 – Bilan d'activité 2022

- Dotation initiale des aides de l'Anah : 3 796 334€, dont 383 090€ d'ingénierie (hors PVD)

- Objectifs initiaux (hors copropriétés dégradées) pour le département et la Région Centre-Val de Loire :

2022	PB	PO LHI et TD	PO autonomie	PO Énergie	TOTAL PO et PB	Syndicat copropriétaires MPR' Copropriétés	IML Anah
<b>Objectifs Eure et Loir</b>	<b>20</b>	<b>12</b>	<b>154</b>	<b>160</b>	<b>346</b>	<b>147</b>	<b>6</b>
<i>Objectifs Région Centre</i>	<i>154</i>	<i>139</i>	<i>1422</i>	<i>1 411</i>	<i>3 126</i>	<i>362</i>	<i>35</i>
<i>Part E-et-L</i>	<i>13 %</i>	<i>9 %</i>	<i>11 %</i>	<i>11 %</i>	<i>11 %</i>		<i>17 %</i>

- Réalisation par intervention pour le département :

Interventions prioritaires par bénéficiaires	2022- Nombre de logements			Taux de réalisation		Part
	Objectifs initiaux	Objectifs révisés	Résultats	taux/prog initiale	taux/prog révisée	E-et-L/ région
<b>TOTAL LOGEMENTS AIDES</b>			<b>381</b>			
<u>PB</u> toutes interventions	<u>20</u>	<u>30</u>	<u>21</u>	105 %	70%	22%
<u>PO</u> logements indignes et très dégradés	12	7	7	58 %	100%	10%
<u>PO</u> logements énergie	160	158	128	80 %	81%	10%
<u>PO</u> logements autonomie	154	176	167	108 %	95%	11%
<u>Syndicat MPR Copropriétés fragiles</u>			43			
<u>Syndicat MPR Copropriétés</u>			8			
<u>Syndicat Copropriétés en difficultés</u>			7			

-Crédits consommés incluant les aides à l'ingénierie : 4 068 367€ engagés dont 3,458 M d'€ de subventions aux travaux et 610 457€ pour l'ingénierie (suivi-animation, études, chefs de projet, programme ETEHC)

Interventions prioritaires	Résultats	Consommation	montant moyen constaté/dossier	MMS initial Région
<b>TOTAL LOGEMENTS AIDES</b>	<b>381</b>	<b>3 449 604 €</b>	<b>9 054 €</b>	
<u>PB</u> toutes interventions	<u>21</u>	369 403 €	17 591 €	19 300 €
<u>PO</u> logements indignes et très dégradés	7	181 938 €	25 991 €	22 300 €
<u>PO</u> logements énergie	128	1 802 687 €	14 083 €	12 323 €
<u>PO</u> logements autonomie	167	554 799 €	3 322 €	3 266 €

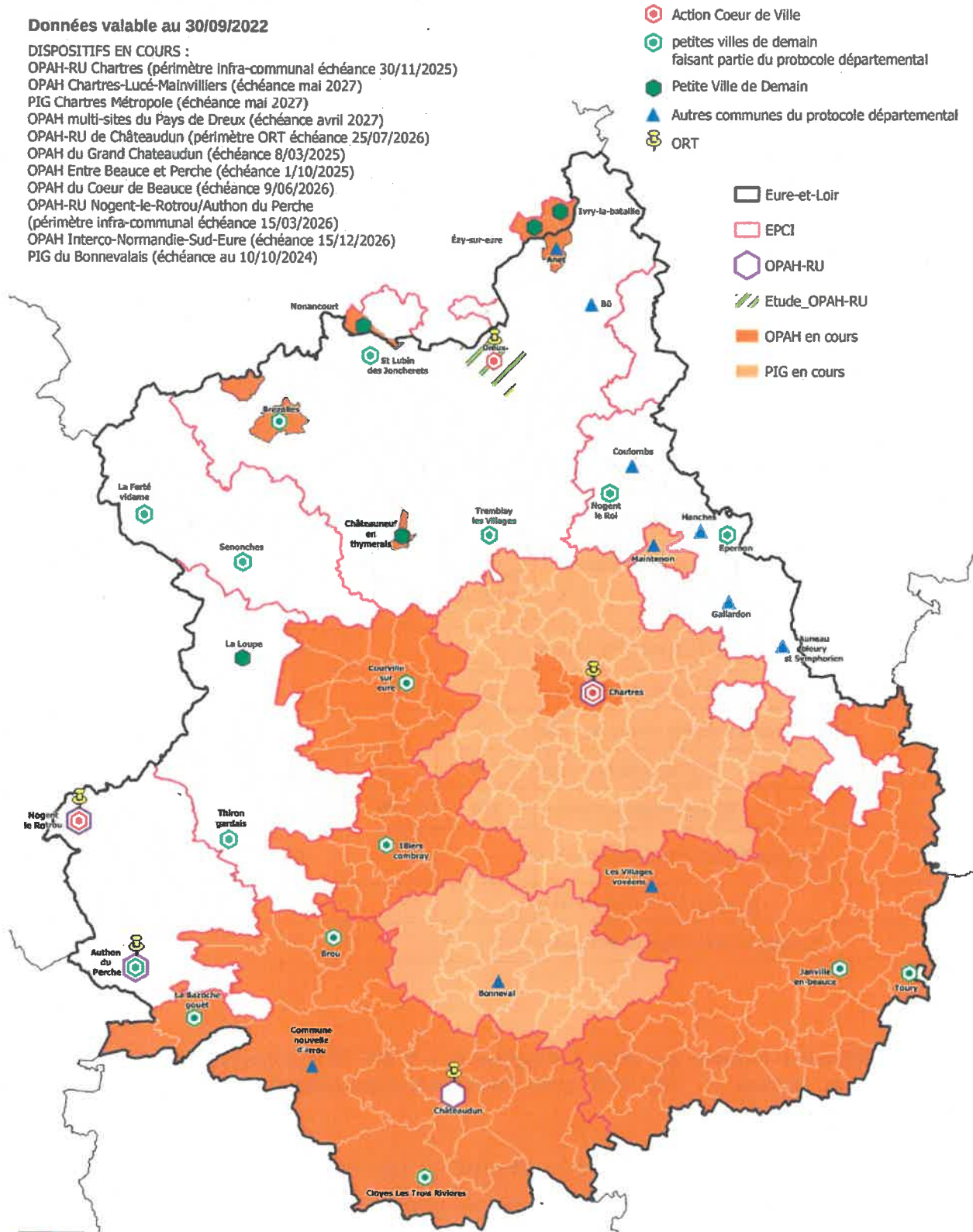
## Annexe 3 - Carte des OPAH et PIG

### Dispositifs d'amélioration de l'habitat privé et de revitalisation ACV, PVD, protocole départemental

Données valable au 30/09/2022

#### DISPOSITIFS EN COURS :

- OPAH-RU Chartres (périmètre Infra-communal échéance 30/11/2025)
- OPAH Chartres-Lucé-Mainvilliers (échéance mai 2027)
- PIG Chartres Métropole (échéance mai 2027)
- OPAH multi-sites du Pays de Dreux (échéance avril 2027)
- OPAH-RU de Châteaudun (périmètre ORT échéance 25/07/2026)
- OPAH du Grand Chateaudun (échéance 8/03/2025)
- OPAH Entre Beauce et Perche (échéance 1/10/2025)
- OPAH du Coeur de Beauce (échéance 9/06/2026)
- OPAH-RU Nogent-le-Rotrou/Authon du Perche (périmètre infra-communal échéance 15/03/2026)
- OPAH Interco-Normandie-Sud-Eure (échéance 15/12/2026)
- PIG du Bonnevalais (échéance au 10/10/2024)



- Action Coeur de Ville
- petites villes de demain faisant partie du protocole départemental
- Petite Ville de Demain
- ▲ Autres communes du protocole départemental
- ORT

- Eure-et-Loir
- EPCI
- OPAH-RU
- Etude\_OPAH-RU
- OPAH en cours
- PIG en cours

**DDT 28**  
 Service connaissance des territoires et prospective (SCTP)  
 Bureau des Systèmes d'Information Géographique (BSIG)  
 17 Place de la République  
 CS 40517  
 28 008 CHARTRES Cedex  
 Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 36 37 03

Date de réalisation de la carte : 14 oct. 2022

Cartographie issue de BD PARCELLAIRE ©  
 © IGN - Paris  
 Protocole IGN interministériel 2011  
 reproduction interdite  
 Sources des données : DDT28 / SAUH / BH - INSEE  
 Nom du fichier : R103\_SCTP05\_SIGPROJETS1  
 HABITAT\_POLQ\_VILLEVAUTRE/OPAH\_PVD\_ACV.qgz

## Annexe 4 – Carte des opérateurs

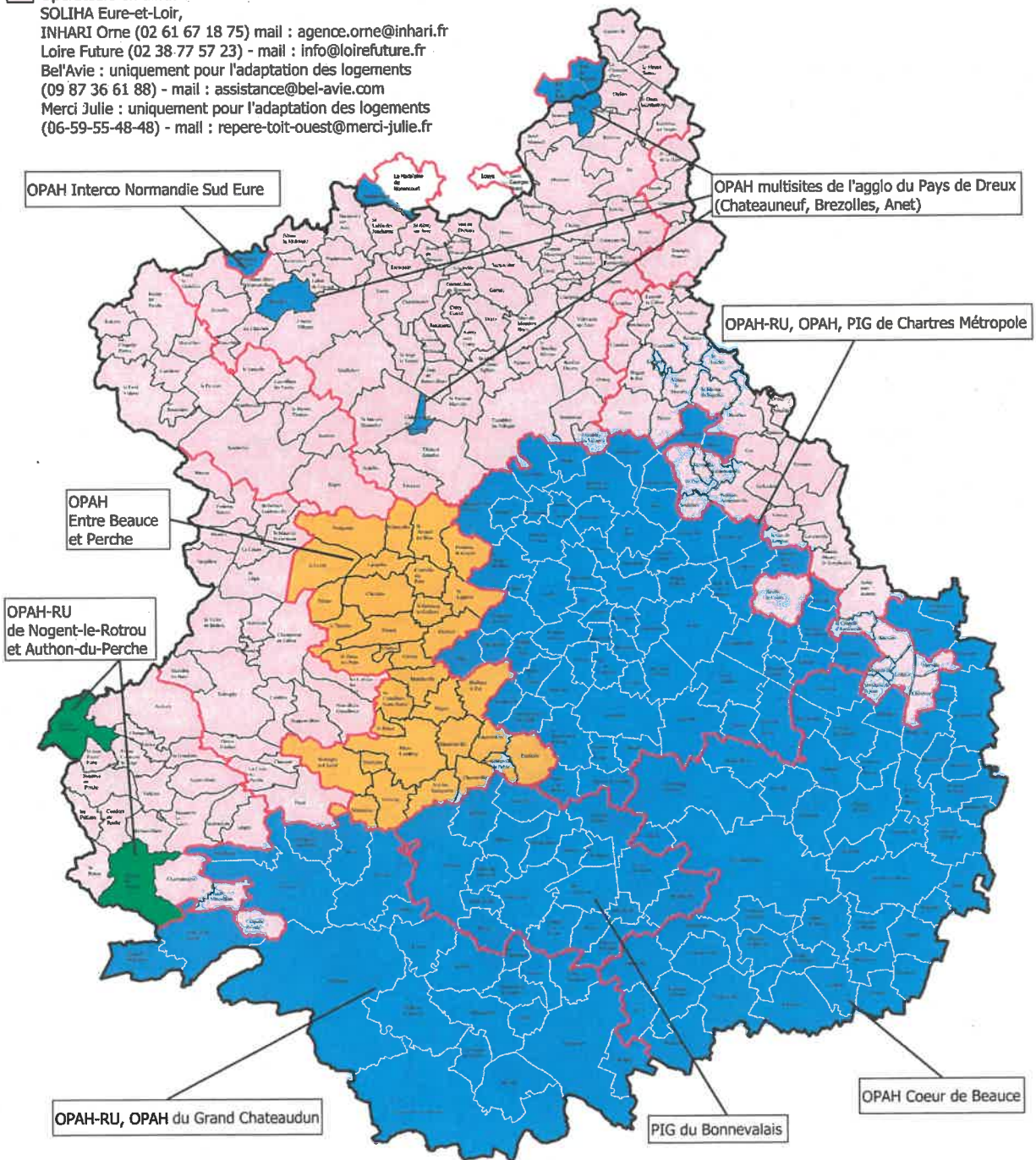
### Demandes de subventions auprès de l'Anah - Opérateurs en charge de l'accompagnement des propriétaires occupants ou bailleurs privés

- SOLIHA Eure-et-Loir (02 37 20 08 58) - mail : [contact28@solihha.fr](mailto:contact28@solihha.fr)
- INHARI Orme (02 61 67 18 75) - mail : [opah.entrebeauceetperche@inhari.fr](mailto:opah.entrebeauceetperche@inhari.fr)
- Communauté de Communes du Perche (02 37 52 18 82) - mail : [habitat@cc-perche.fr](mailto:habitat@cc-perche.fr)

Données valables au 29/11/2022

- Opérateurs en diffus :  
 SOLIHA Eure-et-Loir,  
 INHARI Orme (02 61 67 18 75) mail : [agence.orme@inhari.fr](mailto:agence.orme@inhari.fr)  
 Loire Future (02 38 77 57 23) - mail : [info@loirefuture.fr](mailto:info@loirefuture.fr)  
 Bel'Avie : uniquement pour l'adaptation des logements  
 (09 87 36 61 88) - mail : [assistance@bel-avie.com](mailto:assistance@bel-avie.com)  
 Merci Julie : uniquement pour l'adaptation des logements  
 (06-59-55-48-48) - mail : [repere-toit-ouest@merci-julie.fr](mailto:repere-toit-ouest@merci-julie.fr)

- Secteur Diffus
- Limites d'EPCI



**DDT 28**  
 PRÉFET DE L'EURE-ET-LOIR  
 17 Place de la République  
 CS 40517  
 28 008 CHARTRES Cedex  
 Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 36 37 03



Date de réalisation de la carte : 18 avr. 2023

Cartographie issue de BD Parcellaire ©  
 © IGN - Paris  
 Protocole IGN Interministériel 2011  
 reproduction interdite  
 Sources des données : DDT 28  
 Nom du fichier :  
 HABITAT\_POLQ\_VILLEHABITAT\_INDIGNEVOPAH  
 Operateurs\_Anah.qgz



# Annexe 5 - Carte des centres bourgs

## Communes pôles en Eure-et-Loir et plan nationaux Action Coeur de ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD)

Classification des communes pour l'attribution des aides de l'Anah aux propriétaires bailleurs selon le programme d'action territorial en vigueur

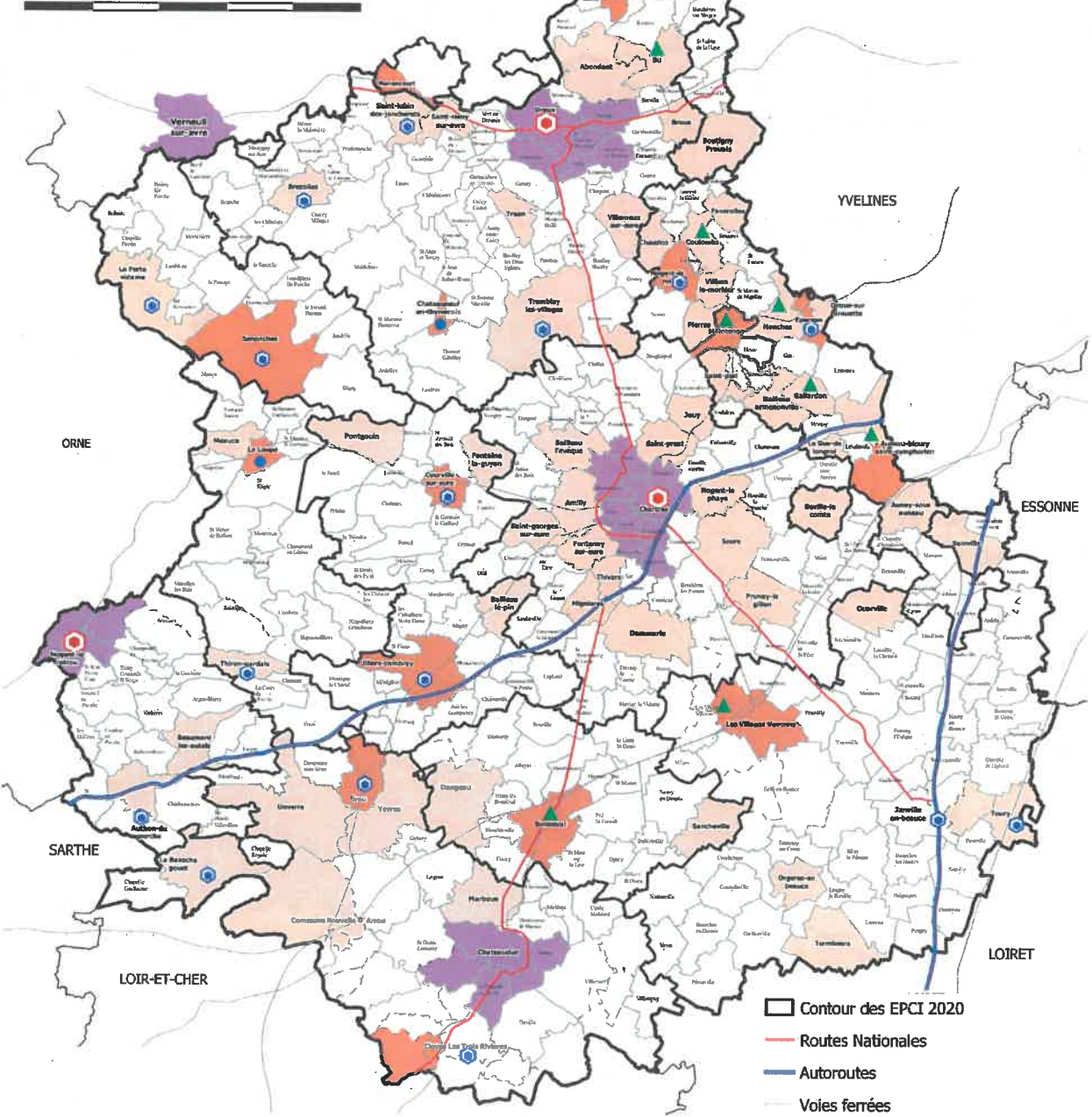
- Pôles supérieurs (Unités urbaines)
- Pôles intermédiaires
- Pôle de proximité
- Limites de communes fusionnées

- Action Coeur de Ville
- Communes petites villes de demain faisant partie du protocole départemental
- Petite Ville de Demain
- Autres communes du protocole départemental

### Pôles de proximité. Intermédiaires et supérieurs

L'INSEE répartit les équipements et services en 3 gammes (selon leur fréquence sur leur territoire et la proximité du service rendu) proximité (30 équipements), intermédiaire (34) et supérieure (35) qui servent notamment à définir la typologie des pôles d'équipements, entre par exemple les petits pôles de proximité ruraux (commerces alimentaires, ...) et les pôles supérieurs urbains (services hospitaliers, ...). Selon l'INSEE, une commune est un pôle dès lors qu'elle réunit au moins la moitié des équipements de la gamme considérée

0 6 12 18 24 30 km EURE



- Contour des EPCI 2020
- Routes Nationales
- Autoroutes
- Voies ferrées

**DDT 28**  
**PREFET DE L'EURE-ET-LOIR**  
 Service connaissance des territoires et prospective (SCTP)  
 Bureau des Systèmes d'Information Géographique (BSIG)  
 17 Place de la République  
 CS 40517  
 28 008 CHARTRES Cedex  
 Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 36 37 03

Date de réalisation de la carte : 06 avr. 2021

Cartographie issue de BD PARCELLAIRE ©  
 © IGN - Paris  
 Protocole IGN Interministériel 2011  
 reproduction interdite  
 Sources des données : DDT28 / SAUH / BH - INSEE  
 Nom du fichier : Centres\_bourgs\_prog\_lgts2018.qgs

## Annexe 6 - Taux de subvention PO

<b>PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b> <b>Taux applicables aux dossiers déposés à compter du 1/01/2023</b> (cf. Délibération 2022-49 du CA 22/12/2022 – Régime des aides applicables aux PO)					
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximum de la subvention	Ménages éligibles Selon leurs ressources	Primes complémentaires	
				Exigences énergétiques	Montant de la prime
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000€ HT	50%	Tous ménages très modestes ou modestes	Étiquette E minimum (sauf exceptions) Prime « sortie de passoire thermique »* Prime « Basse consommation »*	1 500€ 1 500€ (Cumul possible)
Projet de travaux de rénovation énergétique «MA PRIME RÉNOV' SÉRÉNITÉ»	35 000€ HT	50%	très modestes	Gain énergétique de 35 % + non augmentation GES + Étiquette E minimum Prime « sortie de passoire thermique »* Prime « Basse consommation »*	1 500€ 1 500€ (Cumul possible)
		35%	modestes		
Autres projet de travaux	20 000€ HT	50%	Tous ménages très modestes ou modestes		
		50%	très modestes		
		35%	modestes		
		35%	très modestes		
	Autres travaux (non prioritaires cf. PAT)	20%	modestes (uniquement dans le cas de travaux en partie communes concernant une copropriété en difficulté, dans le cadre d'un dispositif programmé)		

### TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE :

- Les travaux de rénovation énergétique financés, doivent être réalisés par des entreprises qualifiés RGE (reconnu garant de l'environnement), lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux, y compris en travaux lourds. Les travaux visés dans la délibération 2021-61 du 30/11/2010, dont les conditions d'éligibilité renvoient aux exigences du CITE, doivent être réalisés conformément aux caractéristiques techniques prévues à l'article 15 (III) de la loi n°2019-1479 du 18 décembre 2019.

#### \* Prime « sortie de passoire thermique » :

Consommation énergétique avant travaux correspondant à une étiquette comprise entre « F » ou « G » et au moins « E » après travaux

#### \* Prime « basse consommation » :

Consommation énergétique avant travaux correspondant à une étiquette comprise entre « G » et « C » et consommation après travaux équivalent à une étiquette « A » ou « B »

## Annexe 7 - Taux de subvention PB

Tableau 2 – PROPRIETAIRES BAILLEURS - Plafonds de travaux et taux applicables aux dossiers déposés à partir du 1/01/2023  
(cf. Délibération 2022-50 du CA 22/12/2022 – Régime des aides applicables aux PB)

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximum de subvention	Prime Habiter Mieux si gain de 35 %	Prime éventuelle**		Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide	
					Prime à l'intermédiation locative	Conventionnement	Evaluation énergétique et éco-conditionnalité	
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1 000€ HT/m2 dans la limite de 80 m2 de surface fiscale par logement	35%	1500€ par logement 2000€ si sortie de passoire thermique*				
Projet de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750€ HT/m2 dans la limite de 80 m2 de surface fiscale par logement	35%	1500€ par logement 2000€ si sortie de passoire thermique*	1000 € si	Convention à loyer social ou très social (LOC 2 ou LOC 3) Et Recours à un dispositif d'intermédiation locative (location sous-location ou mandat de gestion) Et Logement situé en zone B1 ou B2 ou C Cumul possible avec : Prime de 1000 si mandat de gestion  Prime de 1 000€ si logement d'une surface inférieure ou égale à 40 m²	sauf cas exceptionnels sur décision du délégué de l'agence dans le département, engagement de conclure une convention avec un engagement de location de 9 ans	- obligation générale de produire une évaluation énergétique - niveau de performance exigé après travaux (sauf cas exceptionnels) : étiquette D en principe (étiquette E possible dans des cas particuliers)
	Travaux pour l'autonomie de la personne							
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		25%					
	Travaux de rénovation énergétique permettant un gain de 35 %		25%					
	Travaux suite à une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou d'un contrôle de décence		25%					
	Transformation d'usage (non prioritaire)		25%		1500€ par logement en OPAH RU uniquement 2000€ si sortie de passoire thermique*			

### \* Travaux de sortie de passoire thermique :

- travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 % et dont l'état initial du logement présente un niveau de performance énergétique correspondant à l'étiquette F ou G et une consommation énergétique projetée après travaux équivalent au moins à l'étiquette « E » inclus

- Les travaux de rénovation énergétique financés, doivent être réalisés par des entreprises qualifiés RGE (reconnu garant de l'environnement), lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux, y compris en travaux lourds.  
Les travaux visés dans la délibération 2021-61 du 30/11/2010, dont les conditions d'éligibilité renvoient aux exigences du CITE, doivent être réalisés conformément aux caractéristiques techniques prévues à l'article 15 (III) de la loi n°2019-1479 du 18 décembre 2019.

\*\* voir la délibération 2022-50 pour la prime de réduction de loyer ou la prime liée à un dispositif de réservation au profit des publics prioritaires

## Annexe 8 – Subvention MaPrimeRénov' Copropriété

**Tableau 3 – SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES**  
**Plafonds de travaux et taux applicables aux dossiers déposés à partir du 1/01/2023**  
 (cf. Délibération 2022-52 du CA 22/12/2022 – Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétés  
 Pour des travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov' Copropriété)

	Plafonds des travaux/ dépenses subventionnables (montants HT) (Hors copropriétés en difficultés)	Taux maximum de l'aide	+ Prime (cumulables) Par logement ou, le cas échéant, par PO éligible
Travaux	25 000€ par logement	25 % (aide socle) Sous réserve d'un gain énergétique minimum de 35 %	<p><b>Pour toutes les copropriétés</b></p> <p>Prime « sortie de passoire thermique » 500€ Consommation énergétique avant travaux correspondant à une étiquette comprise entre « F » ou « G » et au moins « E » après travaux</p> <p>Prime « Basse consommation » 500€ Consommation énergétique avant travaux correspondant à une étiquette comprise entre « G » et « C » et consommation après travaux équivalent à « A » ou « B »</p> <p>Prime individuelle (demande collective faite par un mandataire commun) PO très modeste : 3000€ PO modestes : 1500€</p> <p><b>Pour les copropriétés fragiles ou en difficultés<sup>1</sup></b></p> <p>Prime de 3000€ (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)</p>
AMO	600€ par logement	30 % avec financement minimum de 900€	

<sup>1</sup> Cf. délibération n°2022-53 a) dédiée au régime d'aides pour les syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficultés

- Toute opération intégrant des travaux de rénovation énergétique globale, doit être réalisé par des entreprises qualifiés RGE (reconnu garant de l'environnement), lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux. Les travaux doivent être réalisés conformément aux caractéristiques prévues à l'article 15 II de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019.

## Annexe 9 - Plafonds de ressources PO 2023

### PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS DE LOGEMENTS DE PLUS DE 15 ANS

**PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES à compter du 1er janvier 2023**  
**(revenu fiscal de référence de l'année n-1,**  
**n-2 uniquement si l'avis d'impôt n-1 ou l'avis de situation déclarative n-1 n'est pas**  
**disponible lors du dépôt du dossier à l'Anah)**

Nombre de personnes composant le ménage et occupant le logement	Plafond de ressources = somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes vivant au foyer du demandeur	
	Ménages aux ressources «très modestes »	Ménages aux ressources «modestes »
AUTRES REGIONS		
1 personne	16 229 €	20 805 €
2 personnes	23 734 €	30 427 €
3 personnes	28 545 €	36 591 €
4 personnes	33 346 €	42 748 €
5 personnes	38 168 €	48 930 €
par personne supplémentaire	4 813 €	6 165 €



## Annexe 10 – LOC'AVANTAGES, dispositif fiscal de valorisation immobilière à destination des PB

Conventionnement avec l'Anah sur une période de 6 ans.

Trois niveaux de loyer sont définis réglementairement, correspondant à l'évaluation du loyer de marché de chaque commune diminué de 15 % (LOC1), 30 % (LOC2), 45 % (LOC3)

	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML*)
(LOC1)	15%	20%
(LOC2)	35%	40%
(LOC3)	Néant	65%

\* intermédiation locative : location avec un organisme agréé en vue de la sous-location ou par mandat de gestion confié à une agence immobilière sociale AIS, qui garantit le paiement du loyer et la remise en état du bien

# Annexe 10 bis – LOC'AVANTAGES – Carte des loyers de marché

## Loc'Avantages en EURE-ET-LOIR

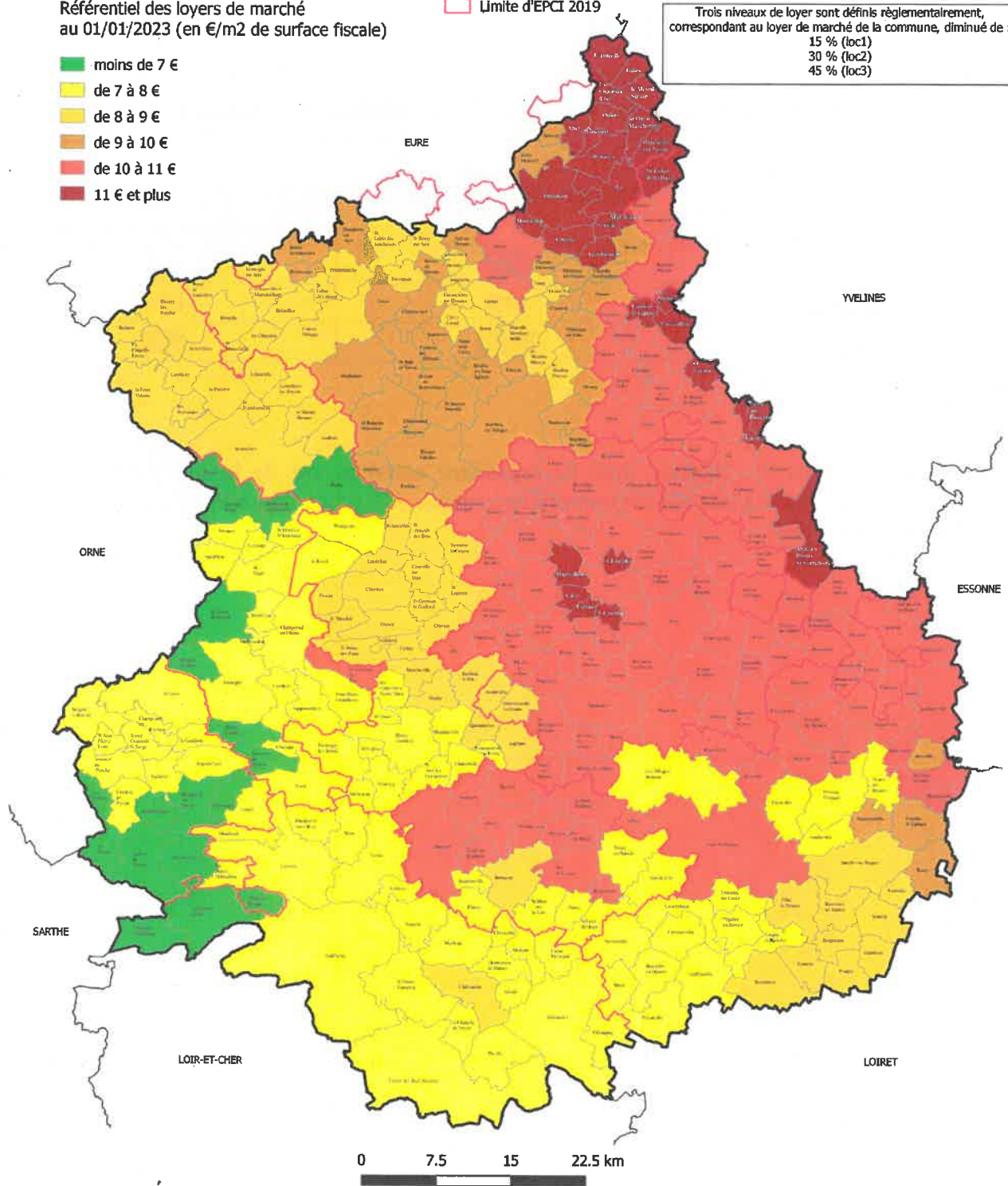
Dispositif fiscal de conventionnement du parc locatif privé

Référentiel des loyers de marché  
au 01/01/2023 (en €/m<sup>2</sup> de surface fiscale)

□ Limite d'EPCI 2019

Trois niveaux de loyer sont définis réglementairement,  
correspondant au loyer de marché de la commune, diminué de :  
15 % (loc1)  
30 % (loc2)  
45 % (loc3)

- moins de 7 €
- de 7 à 8 €
- de 8 à 9 €
- de 9 à 10 €
- de 10 à 11 €
- 11 € et plus



DDT 28

17 Place de la République  
CS 40517  
28 008 CHARTRES Cedex  
Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 36 37 03

Date de réalisation de la carte : 30 janv. 2023

Catographie Issue de BD PARCELLAIRE ©  
© IGN - Paris  
Protocole IGN interministériel 2011  
reproduction interdite  
Sources des données : DDT 28/Anah  
Nom du fichier : R103\_SCTP105\_SIG\PROJETS\HABITAT\_POLQ\_VILLE\PL\_SOCIAL\LOC\_AVANTAGES

**Annexe 11 - dispositif Loc'Avantages, plafonds de ressources locataires pour les baux conclus en 2022 (décret n°2022-465 du 31 mars 2022)**

**LOCATION INTERMEDIAIRE (LOC 1)**

Catégorie ménage	Lieu de situation du logement (RFR au titre des revenus n-2 ou n-1)	
	Zone B1	B2 et C
Personne seule	32 084 €	28 876 €
Couple	42 846 €	38 560 €
Couple ou personne seule, ayant 1 personne à charge <sup>(1)</sup>	51 524 €	46 372 €
Couple ou personne seule, ayant 2 personnes à charge <sup>(1)</sup>	62 202 €	55 982 €
Couple ou personne seule, ayant 3 personnes à charge <sup>(1)</sup>	73 173 €	65 856 €
Couple ou personne seule, ayant 4 personnes à charge <sup>(1)</sup>	82 465 €	74 219 €
Personne supplémentaire	9 200 €	8 277 €

**LOCATION SOCIALE (LOC 2)**

Catégorie ménage	Lieu de situation du logement (RFR au titre des revenus n-2 ou n-1)	
	Zone B1	B2 et C
Personne seule	23 488 €	21 139 €
Couple	31 368 €	28 231 €
Couple ou personne seule, ayant 1 personne à charge <sup>(1)</sup>	37 721 €	33 949 €
Couple ou personne seule, ayant 2 personnes à charge <sup>(1)</sup>	45 539 €	40 985 €
Couple ou personne seule, ayant 3 personnes à charge <sup>(1)</sup>	53 571 €	48 214 €
Couple ou personne seule, ayant 4 personnes à charge <sup>(1)</sup>	60 376 €	54 338 €
Personne supplémentaire	+ 6 736 €	+ 6 061 €

**LOCATION TRÈS SOCIALE (LOC 3)**

Catégorie ménage	Lieu de situation du logement (RFR au titre des revenus n-2 ou n-1)	
	Zone B1	B2 et C
Personne seule	12 918 €	11 626 €
Couple	18 822 €	16 939 €
Couple ou personne seule, ayant 1 personne à charge <sup>(1)</sup>	22 633 €	20 370 €
Couple ou personne seule, ayant 2 personnes à charge <sup>(1)</sup>	25 183 €	22 665 €
Couple ou personne seule, ayant 3 personnes à charge <sup>(1)</sup>	29 466 €	26 519 €
Couple ou personne seule, ayant 4 personnes à charge <sup>(1)</sup>	33 207 €	29 886 €
Personne supplémentaire	+ 3 704 €	+ 3 333 €

**(1) Personne à charge :**

enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes

