

# PROGRAMME D'ACTION TERRITORIAL

À COMPTER DU 6 mai 2022

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° C2021/01 du 15 février 2021 relative aux priorités 2021 pour la programmation des actions et des crédits d'intervention de l'Anah.

## I / Orientations stratégiques

### A/ Priorités nationales

Les priorités des interventions 2022 de l'Anah définies dans la circulaire C 2022-01 « Priorités 2022 pour la programmation des actions et des crédits d'intervention de l'Anah » se résument ainsi:

- 1) la lutte contre la précarité énergétique :
  - l'aide « Habiter Mieux Sérénité » se transforme en « **MaPrimeRénov' Sérénité** » pour les PO modestes et très modestes et accompagne la rénovation énergétique globale pour lutter contre la précarité énergétique et les passoires thermiques.
  - le dispositif **MaPrimeRénov' (MPR) Copropriété** pour toutes les copropriétés effectuant des travaux avec un gain énergétique de 35 % se poursuit ;
  - le dispositif national MaPrimeRénov', géré nationalement, aide l'ensemble des ménages 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) avec un suivi des objectifs et engagements inclus dans les OPAH-RU, et l'accompagnement selon les stratégies locales des projets de DIIF, VIR rénovation de façades et transformation d'usage des rez-de-chaussée inactifs en copropriétés
  - le plan « **Petites Villes de Demain** » (villes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités) avec la contractualisation des ORT et le volet habitat associé.
- 3) la lutte contre les fractures sociales :
  - la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé autant pour les PO que les PB et les interventions à l'îlot en lien avec la requalification des centres anciens et des centres bourgs
  - le maintien à domicile des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap ;
  - le plan national logement d'abord, par la mobilisation du parc privé à des fins sociales à travers la prise en compte du nouveau dispositif de conventionnement Loc'Avantages 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 ;
  - **humanisation des structures d'hébergement**
- 4) la prévention et le redressement des copropriétés :
  - le plan national « Initiative Copropriétés » (suivi régional) avec une attention à l'identification des copropriétés en secteur NPNRU et leur intégration dans les projets de renouvellement urbain ;
  - le registre d'immatriculation des copropriétés à compléter et à mettre à jour annuellement
- 5) l'ingénierie :
  - augmentation des moyens pour les besoins liés au plan « Petites Villes de Demain » et MPR Copropriété.

### B/ Priorités locales

Les orientations 2022 pour l'Eure-et-Loir au regard du bilan d'activité 2021 et des priorités nationales se traduisent dans le contexte local par un soutien continu :

- aux dispositifs programmés contractualisés avec l'Anah, en veillant à les insérer dans les objectifs et enveloppes budgétaires fixés au département ;

- aux projets de revitalisation des villes ACV, PVD, ou avec une ORT (ingénierie, chefs de projets), et l'adaptation des dispositifs actuels selon les enjeux ;
- au développement d'une offre locative privée sur les secteurs prioritaires grâce à Loc'Avantages, en bonne articulation avec Action Logement ;
- au développement du conventionnement sans travaux avec l'appui de l'ADIL, de l'AIS et d'Action Logement, afin de créer une offre locative à des fins sociales ;
- à la promotion des aides à l'humanisation des structures d'hébergement en collaboration avec la DDETSPP ;
- à la promotion de MPR Copropriétés avec le réseau de conseil France Rénov' ;
- à la promotion de MPR et notamment MPR'Sérénité pour apporter une réponse globale au traitement des passoires énergétiques ;
- à la synergie avec les services du conseil départemental et la MDA pour faire connaître les aides de l'Anah et faciliter l'accès aux bénéficiaires potentiels ; la définition de projets de maintien à domicile ambitieux est également à promouvoir ;
- à l'accentuation du travail de repérage de situations d'habitat indigne dans les nouvelles OPAH, conjugué aux actions portées par le pôle LHI ;
- à l'élaboration du plan de sauvegarde sur la copropriété Tallemont de Mainvilliers en accord avec le projet de mutation urbanistique du centre-ville et le protocole ANRU ;
- à l'accompagnement des territoires à la définition de dispositifs opérationnels adaptés, selon les documents PDH, PDALHPD, PLH, PLUi/PLUiH.
- À l'articulation avec les actions en matière de lutte contre l'habitat indigne (action 12 du PDALHPD), de lutte contre la précarité énergétique (action 13 du PDALHPD), ou de la prévention de l'autonomie.
- au déploiement du service France Rénov' vers un guichet unique de la rénovation de l'habitat, en partenariat avec la région Centre Val de Loire, les structures locales existantes porteuses du service que sont SOLIHA (Espace Conseil d'Eure-et-Loir), Chartres Métropole (guichet unique de l'habitat), l'ADIL (ex PRIS Anah), les Accompagnateurs'Rénov, et les EPCI.

#### 1) Diagnostic du PDH sur le parc privé actualisé

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) Secteurs d'intervention prioritaire pour l'attribution des aides de l'Anah

### (a) les programmes nationaux ACV et PVD

Chartres, Dreux et Nogent-le-Rotrou ont été retenues dans le programme Action Cœur de ville. Les OPAH-RU de Chartres et Nogent-le-Rotrou/Authon du Perche sont contractualisées, ainsi qu'une OPAH-RU sur l'ORT de Châteaudun. Une nouvelle OPAH sur le périmètre de l'ORT de Chartres élargie aux trois communes de Chartres Lucé et Mainvilliers est signée.

Les 18 communes intégrant le plan « Petites Villes de Demain », sont connues, et les études de revitalisation en cours devraient permettre de définir les actions à mettre en œuvre pour l'habitat.

### (b) les secteurs programmés

L'Anah a contractualisé des conventions d'OPAH avec la Communauté de communes du Grand Châteaudun, la communauté de communes Entre Beauce et Perche, le Cœur de Beauce, le Pays Drouais pour une OPAH-multi-sites sur 6 communes. Elle a signé une convention de PIG avec la communauté de communes du Bonnevalais et Chartres Métropole.

### (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 (cf carte en annexe).

## 3) Priorisation thématique sur la rénovation énergétique avec MPR' Sérénité et MPR Copropriétés

Pour lutter contre la précarité énergétique, l'aide à la rénovation énergétique a évolué depuis 2021 vers des travaux présentant un gain énergétique de 35 % avec pour cœur de cible la sortie de passoire énergétique. L'aide est attractive particulièrement en OPAH pour les PO dès lors que le projet concerne plusieurs types

de travaux, avec un accompagnement gratuit pour les propriétaires et des aides complémentaires de la part des collectivités. À partir du 1/07/2022 les PO seront accompagnés sur le découplage des CEE et pourront directement les valoriser. Les travaux les plus ambitieux pourront, sous conditions, être éligibles aux dispositifs « coup de pouce » Rénovation globale (qualification RGE de l'opérateur Anah obligatoire pour la réalisation d'un audit).

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, basse consommation et des primes individuelles pour les PO modestes et très modestes.

#### 4) Le « Plan initiative copropriétés »

Le plan initiative copropriétés (PIC) se poursuit : plusieurs copropriétés sous procédure de mise en sécurité à Chartres sont identifiées, ainsi que la copropriété Tallemont de Mainvilliers dont l'élaboration du plan de sauvegarde est lancée.

#### 5) 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 s'appuie sur l' AIS régionale portée par SOLIHA, et les partenariats mis en place avec les différents acteurs de l'hébergement, du logement et secteur du social.

Les principales associations agréées pour l'intermédiation locative dans le département peuvent également y contribuer (le FAC à Chartres, le GIP Relais Logement à Dreux, Habitat et Humanisme).

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

### A/ Programmation initiale 2022 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 2022 en précisant que les aides de l'Anah évoluent, avec la transformation d'Habiter Mieux en MaPrimeRénov'Sérénité pour accompagner des rénovations globales pour les ménages modestes et ainsi lutter contre la précarité énergétique. Il convient également de favoriser le traitement des passoires thermiques. Ce critère sera utilisé pour répartir la réserve nationale de 5000 logements constituée par l'Anah.

Les orientations suivantes sont à suivre :

- Poursuivre le déploiement des opérations programmées, en étant très 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 (14 avril 2022)

### PROGRAMMATION INITIALE 2022

dotations et objectifs "ordinaires"	3 796 334 €	Montant moyen de subvention/dossier
dont dépenses d'ingénierie hors PVD*	383 090 €	
PB tous objectifs	20	19 300 €
PO objectifs logements indignes et très dégradés	12	22 300 €
PO objectifs logements énergie**	160	12 323 €
PO objectifs logements autonomie	154	3 266 €
<b>TOTAL toutes interventions</b>	<b>346</b>	
Copropriétés MPR autres énergie	147	(crédits plan de relance)
<b>IML Anah</b>	<b>6</b>	

Dotation en réserve régionale Copropriétés dégradées	459 500 €	(à confirmer selon maturité projets)
<b>Copropriétés dégradées – objectifs</b>	<b>34</b>	

\*crédits de relance fléchés sur les PVD non compris, délégués au fur et à mesure des consommations constatées

\*\* 141 PO et 12 PB sont en réserve régionale pour les réalisations sur les villes PVD à l'échelle de la région

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

Il est nécessaire globalement de respecter les coûts moyens 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.

Sont donc décrites ci-dessous les règles locales pour répondre à cet objectif.

#### 1) Propriétaires occupants – aides aux travaux

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

Les spécificités locales retenues sont les suivantes :

- Minoration des taux de subventions pour les pompes à chaleur (PAC) Air/Air

Les taux de subventions pour l'installation de PAC air-air sont minorés à **15 %** pour les ménages modestes et **30 %** pour les ménages très modestes.

L'installation d'une PAC air-air, appelées également « climatisation réversible » (chaud en hiver et froid en été), doit répondre impérativement aux besoins de chauffage du logement pour être financée. 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. De plus, conformément à la méthodologie 3CL-DPE 2021 utilisée pour l'évaluation énergétique, la consommation après travaux intègre la consommation liée au refroidissement.

- Travaux non prioritaires :

Isolation thermique par des isolants minces uniquement

- 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.

- Toitures fuyardes

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 :

**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 (cf § lavabo et robinetterie), de la machine à laver permettant d'améliorer la circulation,
- des travaux de changement de fenêtre bois dans la zone de douche en fenêtres PVC,
- des petits travaux électriques nécessaires à la mise en conformité.

Ces travaux induits, au coût limité, seront pris en charge dans la dépense éligible selon justification dans le diagnostic autonomie.

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.

#### - Mobilier 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, uniquement dans le cas où l'installation de mobilier spécifique adapté à un handicap ou à la perte d'autonomie (meuble vasque suspendu ou PMR avec rangements) est nécessaire, la fourniture et la pose pourront être prises en charge dans la dépense éligible.

#### - Lavabo et robinetterie

Lorsque le déplacement du lavabo ou son remplacement est justifié dans le diagnostic autonomie, la dépose, la fourniture et pose d'un nouvel équipement PMR peuvent être prises en charge dans la dépense éligible.

Suite à la nécessité de déplacement, si un meuble vasque non PMR est installé, le coût retenu sera limité à 30 % du montant HT du meuble vasque.

#### - 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

La dépose du mobilier existant, les travaux de plomberie, les travaux électriques et la mise en place de mobilier de cuisine PMR (plans de travail évidés, évier à cuve fond plat, rangements coulissants) sont pris en charge dans la dépense éligible.

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 privilégié 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 de place ou techniques. 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.

#### - Volets roulants motorisés

Ce type de travaux doit s'intégrer dans une analyse globale des besoins d'adaptation du logement aux difficultés rencontrées par le ménage. Le diagnostic doit mettre en évidence les difficultés de la personne à utiliser les volets (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

La motorisation d'un portail ou portillon extérieur, sera pris en charge si le diagnostic autonomie met en évidence des difficultés à les manipuler et identifie ce poste de travaux comme prioritaire pour le ménage. L'installation d'une gâche électrique, d'un visiophone ou d'un interphone seront 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 péril (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 péril (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 de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif sous injonction de mise en conformité lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement 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

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

- les communes déficitaires SRU
- dans les communes relevant des programmes nationaux Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain,
- dans les copropriétés relevant du plan Initiative copropriétés,
- dans les OPAH-RU contractualisées,
- dans les communes intégrées dans le protocole bourgs-centre CD/Etat/Région/CDC,
- dans les centres bourgs identifiés comme étant des pôles supérieurs, intermédiaires ou de proximité au sens de l'INSEE (cf carte en annexe 4),
- 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, Terminiers).

◦ Avis préalable

Les projets susceptibles de faire l'objet d'une demande de subvention sont soumis à avis préalable que le demandeur sollicite avant dépôt d'une demande de subvention par l'intermédiaire de l'opérateur-conseil ou par une demande de conventionnement avec travaux sollicitée dans le service en ligne (site [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr))

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.

◦ Coordination avec Action Logement Services

Sur les communes ACV, il est nécessaire de partager une programmation commune entre l'Anah et Action Logement Services, pour favoriser le financement des projets et rechercher si besoin des crédits et objectifs complémentaires auprès du niveau régional.

En effet, dans le cas de mono-propriétés, Action Logement Services peut apporter ses financements en contre-partie d'une réservation des logements pour les salariés du secteur privé. Le conventionnement Anah est nécessaire à hauteur d'au moins 75 % des logements.

Par ailleurs, il sera recherché une mixité sociale dans ces projets cofinancés, de façon à créer une offre locative sociale.

◦ 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 travaux

- 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.
- Le financement des travaux d'urgence pour assurer la sécurité des occupants peut atteindre 100% des dépenses HT si la copropriété fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

### III/ Objectifs des dispositifs programmés (OPAH, PIG) en 2022

#### 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 (signature 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 --/05/2022 au --/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 292 logements, dont 277 PO et 15 PB.
- **OPAH multi-sites du Pays de Dreux** sur 3 communes en Eure-et-Loir Anet, Brezolles, Chateauneuf-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 .

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)	6	10	4	20	160	180		32
moyenne/année	OPAH-RU de Chartres (signée le 30/11/2020)	1	2	1	4	32	36	0	6
OBJECTIFS	OPAH ORT Chartres Métropole	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 Coeur de Beauce (démarrage 10/06/2021)	180	81	16	277	15	292		
moyenne/année	OPAH Coeur 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 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	OBJECTIFS OPAH/PIG	1428	834	123	2385	424	2809	210	123
moyenne/année	OBJECTIFS OPAH/PIG	286	167	25	477	85	562	42	25

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.

## **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.

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

Le Directeur Départemental  
des Territoires d'Eure et Loir

  
**Guillaume BARRON**

## C /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.

La collectivité Chartres Métropole s'est également engagée dans l'information et la formation des acteurs de la copropriété sur la conduite de projets de rénovation énergétique, dans le cadre du programme ETEHC (engager la transition énergétique dans l'habitat collectif privé) financée par l'Anah. Les petites copropriétés sur le périmètre de l'ORT de Chartres-Lucé-Mainvilliers sont concernées.

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

Le nouveau 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 à l'adresse <https://www.anah.fr/locavantages> permet de connaître à la commune 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 et très social 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 2022, le **plan de contrôle** est arrêté et transmis à l'Anah. Il contient des objectifs de contrôles externes, et de contrôles internes, en vue de certifier les comptes au niveau national.

Les contrôles sur place sont réalisés régulièrement 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.

## **Annexes**

- 1) Glossaire et définitions
- 2) bilan 2020
- 3) carte des OPAH et PIG
- 4) carte des centres bourgs
- 5) taux de subvention PO
- 6) taux de subvention PB
- 7) Taux de subvention MaPrimeRénov' Copropriétés
- 8) plafonds de ressources PO
- 9) dispositif fiscal Loc'Avantages pour les PB  
carte des loyers de marché pour Loc'Avantages
- 10) plafonds de ressources locataires Loc'Avantages

## Annexe 1 - GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

**AIS** : agence immobilière sociale

**AMO** : (mission) Assistance à Maitrise 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** : maitrise 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 2021

- Dotation initiale des aides de l'Anah : 3 899 880€, dont 668 292€ d'ingénierie

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

2020	PB	PO LHI et TD*	PO autonomie**	PO Énergie	TOTAL	MPR Copropriétés	Total Habiter Mieux	IML Anah
<b>Objectifs Eure et Loir</b>	<b>22</b>	<b>17</b>	<b>157</b>	<b>148</b>	<b>344</b>	<b>63</b>	<b>169</b>	<b>12</b>
Objectifs Région Centre	165	139	1247	1171	2 213	488	1396	90
Subventions de référence	19 060 €	22 300 €	3 100 €	13 387 €				

\* enveloppe PO LHI/TD fongible avec PB LHI/TD/D

- Réalisation par intervention pour le département :

Interventions prioritaires	2020	2021			moyenne aide/dossier
	Résultats	Objectifs initiaux	Résultats	taux	
PO objectifs logements indignes et très dégradés	1	17	5	29%	29 313 €
PO objectifs logements énergie	218	148	178	120%	12 769 €
PO objectifs logements autonomie	106	157	121	77%	3 122 €
PO mise aux normes assainissement non coll.			1		
<b>PO toutes interventions</b>	<b>325</b>	<b>322</b>	<b>305</b>		
<b>PB toutes interventions</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>	18 991 €
<b>TOTAL logements toutes interventions</b>	<b>348</b>	<b>344</b>	<b>326</b>	<b>95%</b>	
<i>Dont total Habiter Mieux</i>	237	169	200	118%	
<b>IML Anah avec ou sans travaux (prise d'effet en 2021)</b>		12	13	108%	
Aides au syndicat MPR Copropriétés			32		2 578 €
Aides au syndicat Copropriété en difficulté	5		5		16 983 €

-Crédits consommés incluant les aides à l'ingénierie : 3 770 869€ engagés dont 3,387 M d'€ de subventions aux travaux et 383 348€ pour l'ingénierie (suivi-animation, études, chefs de projet)

# Annexe 3 - Carte des OPAH et PIG

## Dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat privé en Eure-et-Loir

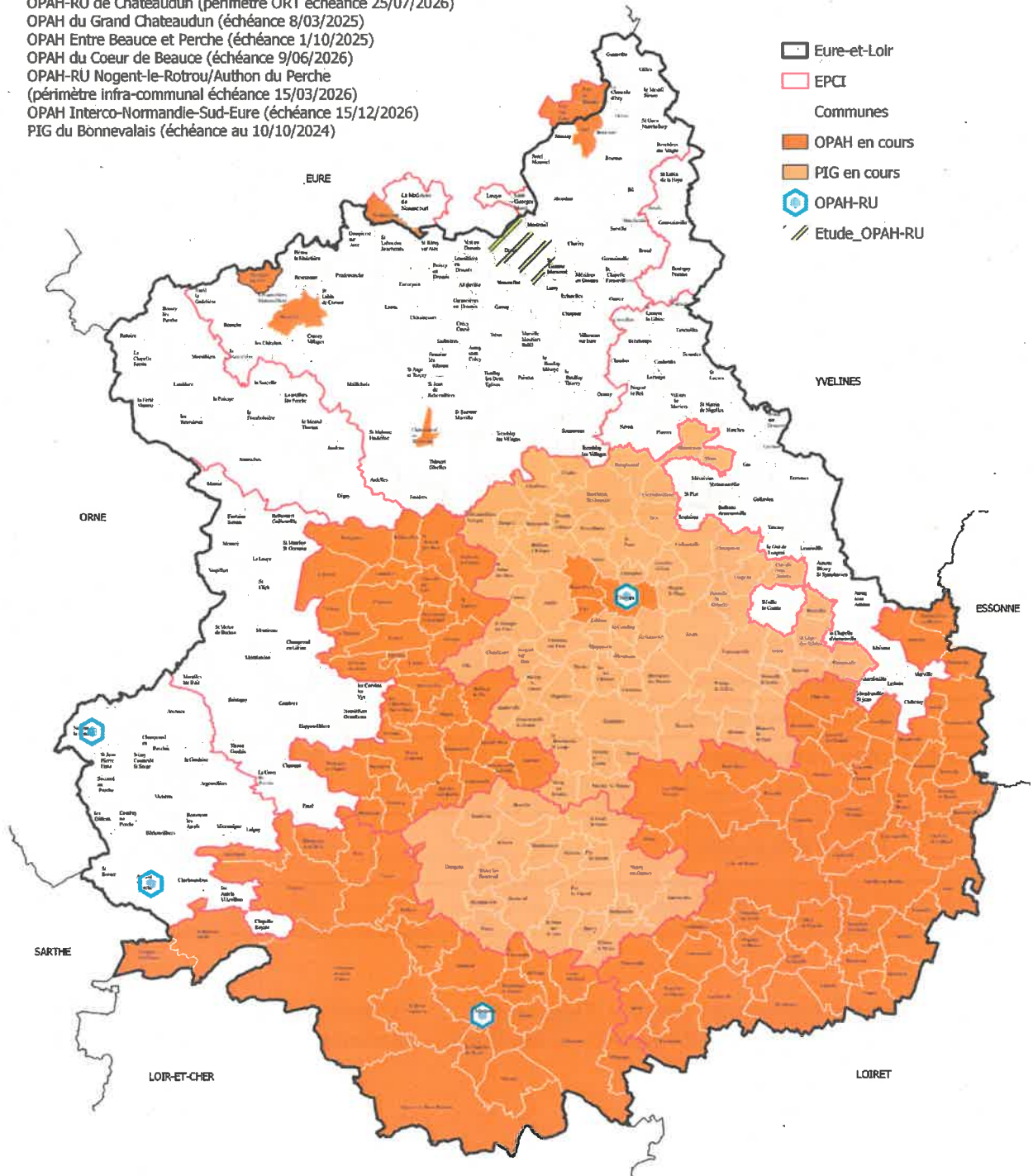
Données valable au 01/05/2022

### 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 Châteaudun (échéance 8/03/2025)
- OPAH Entre Beauce et Perche (échéance 1/10/2025)
- OPAH du Cœur 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)

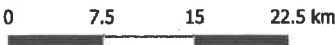
### DISPOSITIFS A L'ETUDE

OPAH-RU : Dreux



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

**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



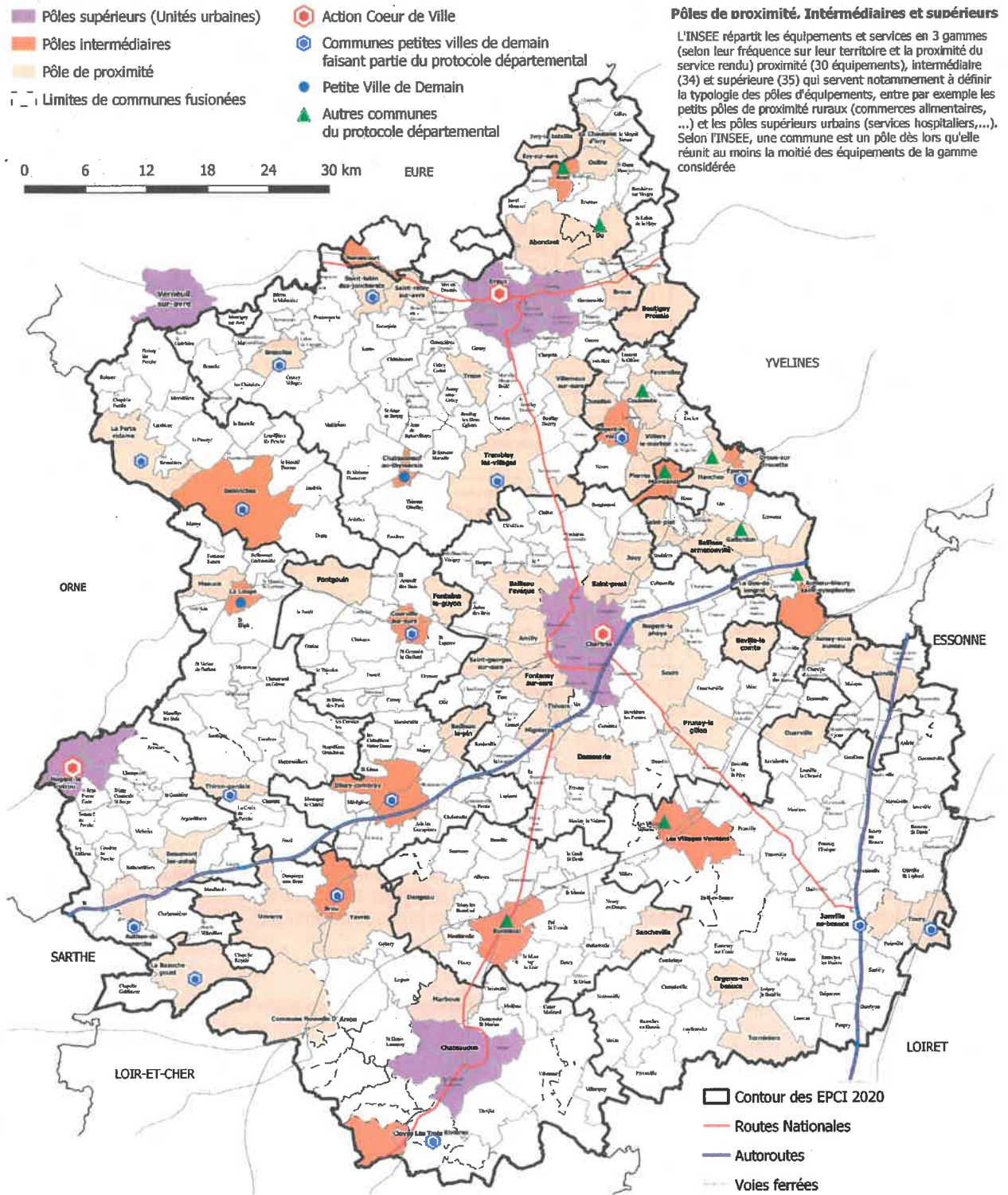
Date de réalisation de la carte : 26 avr. 2022

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

## Annexe 4 - 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 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

**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 Cédex  
 Tél : 02 37 26 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\_logts2018.ags

## Annexe 5 - Taux de subvention PO

### 1) Entre le 1/01/2022 et le 30/06/2022

<b>PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b> Taux applicables aux dossiers déposés à compter du 1/01/2022 et avant le 1/07/2022 (cf. Délibération 2021-42 du CA 8/12/2021 – 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%	très modestes	Prime Sérénité : Gain énergétique de 35 %	10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 3000€
			modestes		10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 2000€
			Tous ménages très modestes ou modestes	Prime « sortie de passoire thermique »* Prime « Basse consommation »*	1 500€ 1 500€ (Cumul possible)
Projet de travaux de rénovation énergétique globale « <b>MA PRIME RÉNOV' SÉRÉNITÉ</b> »	30 000€ HT	50% Ou 30 %**	très modestes	Prime Sérénité : Gain énergétique de 35 %	10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 3000€
		35% Ou 15 %**	modestes		10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de 2000€
			Tous ménages très modestes ou modestes	Prime « sortie de passoire thermique »* Prime « Basse consommation »*	1 500€ 1 500€ (Cumul possible)
Autres projet de travaux	20 000€ HT	50%	Tous ménages très modestes ou modestes		
		50%	très modestes		
		35%	modestes		
		35%	très modestes		
		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 :

- Toute opération intégrant des travaux de rénovation énergétique, doit être réalisé 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 doivent être réalisés conformément aux caractéristiques prévues à l'article 15 II de la loi n°2019-1479 du 28 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 ente « G » et « C » et consommation après travaux équivalent à « A » ou « B »

#### \* **les travaux d'installation d'une pompe à chaleur air/air font l'objet de l'adaptation locale suivante :**

Les taux de subventions sur les PAC air-air sont minorés à **15 %** pour les ménages modestes et **30 %** pour les ménages très modestes.

## 2)-A partir du 1/07/2022

PROPRIETAIRES OCCUPANTS					
Taux applicables aux dossiers déposés à compter du 1/07/2022 inclus (cf. Délibération 2021-42 du CA 8/12/2021 – 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	Prime « sortie de passoire thermique »* Prime « Basse consommation »*	1 500€ 1 500€ (Cumul possible)
Projet de travaux de rénovation énergétique «MA PRIME RENOV' SERÉNTÉ»	30 000€ HT	50% Ou 30 %**	très modestes	Gain énergétique de 35 % + non augmentation GES Étiquette E minimum Prime « sortie de passoire thermique »* Prime « Basse consommation »*	1 500€
		35% Ou 15 %**	modestes		1 500€ (Cumul possible)
Autres projet de travaux	20 000€ HT	50%	Tous ménages très modestes ou modestes		
		50%	très modestes		
		35%	modestes		
		35%	très modestes		
		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 :

- Toute opération intégrant des travaux de rénovation énergétique, doit être réalisé 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 doivent être réalisés conformément aux caractéristiques prévues à l'article 15 II de la loi n°2019-1479 du 28 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 ente « G » et « C » et consommation après travaux équivalent à « A » ou « B »

#### \* \*les travaux d'installation d'une pompe à chaleur air/air font l'objet de l'adaptation locale suivante :

Les taux de subventions sur les PAC air-air sont minorés à 15 % pour les ménages modestes et 30 % pour les ménages très modestes.

## Annexe 6 - Taux de subvention PB

Tableau 2 – PROPRIETAIRES BAILLEURS - Plafonds de travaux et taux applicables aux dossiers déposés à partir du 1/01/2021  
(cf. Délibération 2021-43 du CA 8/12/2021 – 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*	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	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)
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*	Cumul possible avec :  Prime de 1000 si mandat de gestion  Prime de 1 000€ si logement d'une surface inférieure ou égale à 40 m <sup>2</sup>		
	Travaux pour l'autonomie de la personne						
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		25%				
	Travaux de rénovation énergétique		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

- Toute opération intégrant des travaux de rénovation énergétique, doit être réalisée par des entreprises qualifiées 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 7 – Subvention MaPrimeRénov' Copropriété

**Tableau 3 – SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES**  
**Plafonds de travaux et taux applicables aux dossiers déposés à partir du 1/01/2022**  
 (cf. Délibération 2021-46 du CA 82/12/2020 – Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétés  
 Pour des travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov' Copropriétés)

	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
<b>Travaux</b>	15 000€ par logement	25 % (aide socle)  Sous réserve d'un gain énergétique minimum de 35 %	<p align="center"><b>Pour toutes les copropriétés</b></p> <p align="center"><b>Prime « sortie de passoire thermique »</b> 500€ Consommation énergétique avant travaux correspondant à une étiquette comprise entre « F » ou « G » et au moins « E » après travaux</p> <p align="center"><b>Prime « Basse consommation »</b> 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 align="center"><b>Prime individuelle</b> (demande collective faite par un mandataire commun) PO très modeste : 1500€ PO modestes : 750€</p> <p align="center"><b>Pour les copropriétés fragiles ou en difficultés<sup>1</sup></b></p> <p align="center"><b>Prime de 3000€</b> (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)</p>
<b>AMO</b>	600€ par logement	30 % avec financement minimum de 900€	

<sup>1</sup> Cf. délibération n°2021-47 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 réalisée par des entreprises qualifiées 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 8 - Plafonds de ressources PO 2022

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

**PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES à compter du 1er janvier 2022\***  
(revenu fiscal de référence de l'année n-1, ou n-2 si l'avis d'impôt ou l'avis de situation déclarative 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 composant le ménage	
	Ménages aux ressources «très modestes»	Ménages aux ressources «modestes»
<b>AUTRES REGIONS</b>		
1 personne	15 262 €	19 565 €
2 personnes	22 230 €	28 614 €
3 personnes	26 844 €	34 411 €
4 personnes	31 359 €	40 201 €
5 personnes	35 894 €	46 015 €
par personne supplémentaire	4 526 €	5 797 €



## Annexe 9 – 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 au loyer de marché de chaque commune diminué de 15 % (LOC1), 30 % (LOC2), 45 % (LOC 3)

	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML*)
(LOC1)	15%	20%
(LOC2)	35%	40%
(LOC 3)	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 9 bis – LOC'AVANTAGES – Carte des loyers de marché

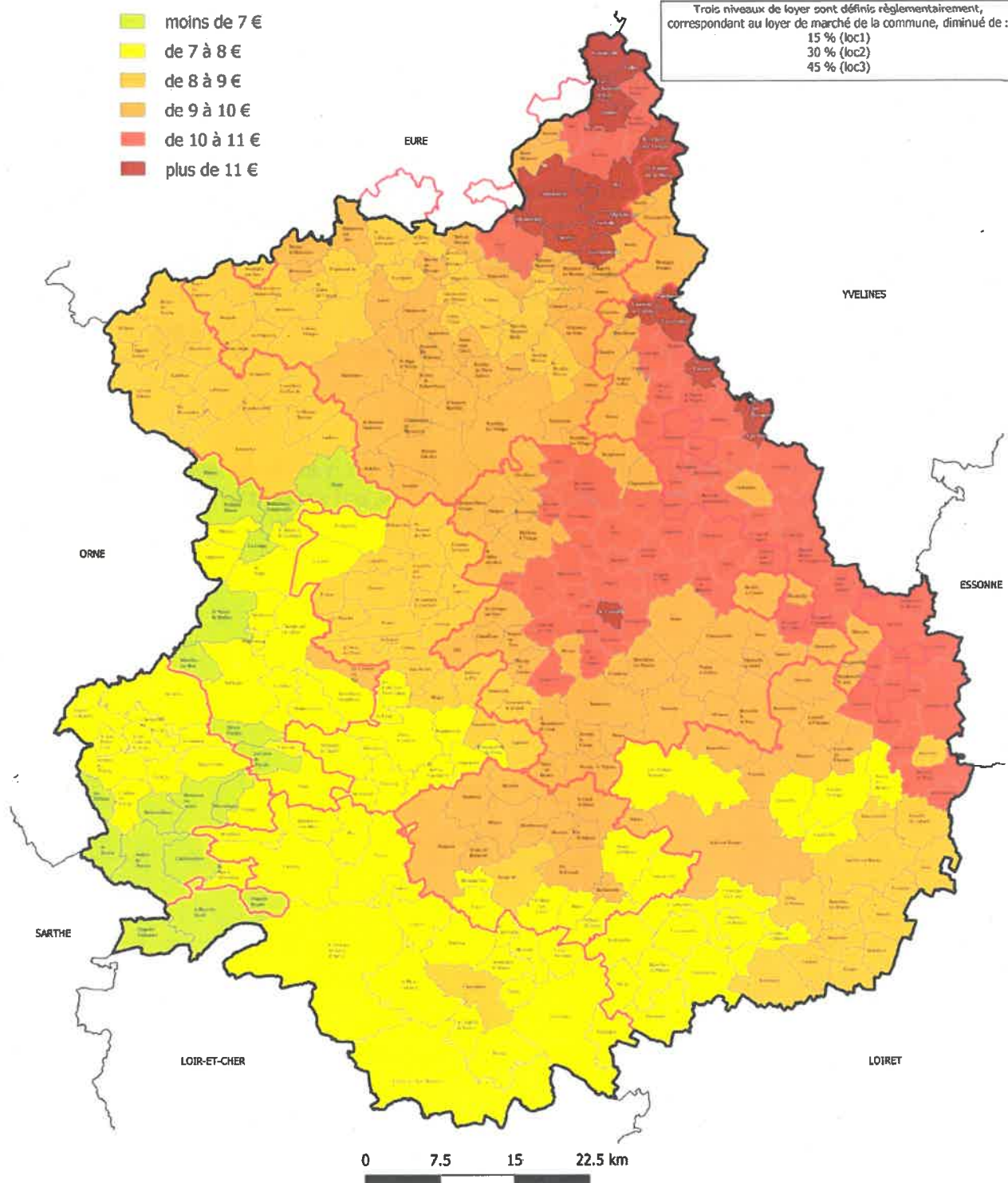
### Loc'Avantages – loyer de marché par commune d'EURE-ET-LOIR

Prix des loyers de marché (€/m<sup>2</sup>)

□ Limite d'EPCI 2019

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

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



**DDT 28**

17 Place de la République  
CS 40517  
28 008 CHARTRES Cedex  
Tél : 02 37 20 40 60 Fax : 02 37 35 37 03

Date de réalisation de la carte : 23 févr. 2022

Cartographie issue de BD PARCELLAIRE ©  
© IGN - Paris  
Protocole IGN interministériel 2011  
reproduction interdite  
Sources des données : DDT 28/Anah  
Nom du fichier : R103\_SCTPA05\_SIGVPROJETS  
HABITAT\_FOLQ\_VILLE/PL\_SOCIAL/LOC\_AVANTAGES

**Annexe 10 - 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) (en vigueur au 12/06/2021)**

Catégorie ménage	Lieu de situation du logement (RFR au titre des revenus n-2 ou n-1)	
	Zone B1	B2 et C
Personne seule	31 280 €	28 152 €
Couple	41 772 €	37 594 €
Couple ou personne seule, ayant 1 personne à charge <sup>(1)</sup>	50 233 €	45 210 €
Couple ou personne seule, ayant 2 personnes à charge <sup>(1)</sup>	60 643 €	54 759 €
Couple ou personne seule, ayant 3 personnes à charge <sup>(1)</sup>	71 340 €	64 206 €
Couple ou personne seule, ayant 4 personnes à charge <sup>(1)</sup>	80 399 €	72 359 €
Personne supplémentaire	8 969 €	8 070 €

**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

