



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DRÔME

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°26-2017-034

PUBLIÉ LE 22 JUIN 2017

Sommaire

26_DDT_Direction Départementale des Territoires de la Drôme

26-2017-02-14-001 - ANAH - Programme d'actions territoriales 2017 Délégation locale de la Drôme (49 pages)

Page 3

26_DDT_Direction Départementale des Territoires de la
Drôme

26-2017-02-14-001

ANAH - Programme d'actions territoriales 2017

Délégation locale de la Drôme

ANAH - Programme d'actions territoriales 2017



Délégation locale de la Drôme

Programme d'Actions Territorial
2017

**- Applicable le lendemain de sa publication
au recueil des actes administratifs -**

Validé le 14 février 2017
par la Commission Locale
d'Amélioration de l'Habitat

Visa du Délégué local
Pour le délégué,
le délégué local adjoint :

Philippe ALLIMANT

Préambule

En application des dispositions des articles R321-10, R321-10-1 et R321-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH) , le programme d'actions établi par le délégué de l'Agence dans le département est soumis pour avis à la CLAH du territoire concerné.

Ce programme d'action précise les conditions d'attribution des aides de l'Anah dans le respect des orientations générales de l'Agence et des enjeux locaux tels qu'ils ressortent notamment des programmes locaux de l'habitat, du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du plan départemental de l'habitat et de la connaissance du marché local.

Sur la base d'un bilan annuel et de l'évolution de la politique générale de l'agence, le programme d'actions fait l'objet d'au moins une adaptation annuelle en début d'année pour tenir compte notamment des moyens financiers alloués, de l'évolution des niveaux de loyer applicable aux logements conventionnés et du niveau des engagements contractuels.

Ce programme d'actions constitue "le support opérationnel pour l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé" et "la mise par écrit de la doctrine de la CLAH Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat" (« loi relance » n° 2009-179 du 17 février 2009).

Il prend en compte les dernières orientations nationales de l'Agence notamment la **circulaire de programmation de l'Anah du 30 janvier 2017** "fixant les orientations pour la programmation 2017 des actions et crédits de l'Anah".

Le programme d'actions est établi par le délégué de l'Agence dans le département, et soumis pour avis à la CLAH du département.

SOMMAIRE

I Contexte départemental	p. 7
II Analyse, bilan année précédente, conclusions, orientations	p. 8
II.A Taux de réalisation des objectifs prioritaires	
II.A1. Bilan financier	
II.A2. Atteinte des objectifs	p. 9
II.A3. Bilan par opération au 31 décembre 2016	
II.B Cohérence avec les enjeux poursuivis	p. 10
II.B1. Les objectifs prioritaires	
II.B2. Les interventions hors priorités	
II.B3. Niveaux de subventions octroyées pour ces objectifs	
III Enjeux, orientations et actions 2017	p. 12
III.A Le traitement de l'habitat indigne et indécent	
III.B L'accompagnement des copropriétés en difficulté	
III.C La lutte contre la précarité énergétique	
III.D L'accompagnement des personnes âgées ou en situation de handicap	
III.E Favoriser l'habitat durable et proposer des logements conventionnés de qualité	p. 13
III.F Favoriser l'intermédiation locative et le conventionnement sans travaux	
IV Priorités d'intervention et critères de sélectivité	p. 14
IV.A Les priorités nationales	
IV.B Les dispositifs programmés	p. 15
IV.B1. Les programmes vivants au 1 ^{er} janvier 2017	
IV.B2. Programmes susceptibles de démarrer en 2017	
IV.C Les partenariats	p. 16
IV.D Conditions d'attribution des aides et aides possibles	p. 17
IV.D1. Conditions communes aux propriétaires occupants et bailleurs	
IV.D2. Conditions propres aux propriétaires occupants	p. 19
IV.D3. Conditions propres aux propriétaires bailleurs	p. 22
IV.D4. Conditions propres aux syndicats de copropriétaires	p. 26
IV.D5. Gestion des stocks	
V. Conditions financières maxi de chaque type d'intervention	p. 27
VI. Loyers conventionnés : conditions de loyers applicables	p. 28
VI.A Zonage en Drôme	
VI.B Loyers	
VI.C Durée des conventions, mixité des logements	p. 29
VI.C1. Conventionnement avec travaux	
VI.C2. Conventionnement sans travaux	
VI.D. Réserve de logements et intermédiation locative	p. 30
VI.D1. Réserve de logements	
VI.D2. Intermédiation locative	
VII. Politique des contrôles	p. 31
VIII. Communication – Formation - Information	p. 32
IV. Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelles des actions mises en oeuvre	p. 33
ANNEXES	p. 34
Annexe 1. Bilan simplifié 2016 activité Anah	p. 35
Annexe 2. Bilan par opération au 31 décembre 2016	p. 36
Annexe 3. Descriptif opérations programmées OPAH et PIG	p. 38
Annexe 4. Carte des dispositifs et des communes éligibles	p. 43
Annexe 5. Tableau récapitulatif des aides et subventions	p. 44
Annexe 6. Carte des zonages et loyers	p. 46
Annexe 7. Grille des loyers « Borloo dans l'ancien »	p. 47
Annexe 8. Grille des loyers « Louer abordable »	p. 49
Annexe 9. Avis obligatoire de la CLAH	p. 51
Annexe 10. Lexique des sigles et abréviations	p. 52

I. CONTEXTE DEPARTEMENTAL

Le département de la Drôme, rattaché à la région Auvergne-Rhône-Alpes, compte **499 159 habitants au 1^{er} janvier 2017** et représente 6,4 % de la population de la région (source Insee/Adil). Il s'agit d'un département à densité moyenne (76 hab/km²), avec un fort contraste entre l'axe rhodanien nord/sud (très peuplé) et le reste du département, une forte disparité en terme de territoires (rural, urbain, péri-urbain) et une concentration de la pauvreté des ressources dans les zones rurales. La superficie de la Drôme est de 6530 km² soit 9,4 % de la région.

L'agglomération VRA Valence Romans Agglo représente 56 communes sur les 367 communes du département mais rassemble 43,5 % de la population, avec 217 259 habitants (source Insee/Adil).

Le nord Drôme et l'agglomération de Montélimar constituent des bassins d'habitats sur lesquels la question du logement et de l'habitat est prégnante. Pour autant, le reste du département, plus tourné vers l'économie agricole et touristique, nécessite aussi une politique d'amélioration de l'habitat compte tenu de la population présente (âge et précarité).

Ainsi, les **principales caractéristiques de la situation des logements en Drôme** sont :

- une population à revenus modestes : le revenu fiscal de référence moyen s'élève à 23 829 €, avec 58,1 % de ménages non imposés (51,1% taux régional)
- un taux de pauvreté de 15,2 % (12,5 % taux régional) et un taux de chômage de 13,6 % (taux de chômage régional 11,6 %)
- une population vieillissante avec 16 % de 60-74 ans et 10 % de plus de 75 ans
- un risque de précarité énergétique élevé comme le montrent les aides allouées par le département (FUHL Fonds Unique Habitat Logement Energie) : les aides relatives aux logements privés représentent 60 % des aides distribuées avec 2379 dossiers traités et 666 055 € octroyés. Il s'agit d'accompagner les ménages dont le taux d'effort énergétique dépasse les 10 % pour le paiement de leurs factures
- un parc de logements composé de 84 % de résidences principales et 62 % de propriétaires
- un parc ancien avec 55 % de logements datant d'avant 1975
- un taux de logements vacants de 8 % (identique à la moyenne régionale), qui monte à + de 10 % en centres anciens
- un parc privé qui accueille près de 88 % des ménages drômois, 84 % de résidences principales et 62 % de propriétaires occupants.
- un parc social caractérisé par une occupation en très forte précarité (75 % des ménages sont sous les plafonds PLAI, source Adil)
- un parc potentiellement indigne encore très important (source Filocom 2015) : 8000 logements environ représentant 4,1 % des résidences principales sont concernés. Ce chiffre peut être surévalué compte tenu de croisements statistiques théoriques et de la réalité connue en Drôme par les opérateurs.

Au 1^{er} janvier 2017, la délégation de la Drôme, en réponse aux besoins du territoire, intervient sur le parc privé à travers différents programmes :

- un PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne et indécents (PIG LHII) ;
- un PIG départemental en faveur de l'amélioration de l'habitat (performance énergétique, habitat indigne et dégradé, autonomie), dit « PIG Drômois » ;
- un PIG d'agglomération VRA tourné vers l'amélioration énergétique de l'habitat individuel et collectif (volet copropriétés), le maintien à domicile et l'habitat indigne.

En lien avec les conventions cadres NPNRU et AMI centre bourg pour traiter des thématiques rénovation urbaine et centres-anciens, des dispositifs d'observation ou d'accompagnement des copropriétés **sont prévus** sur Valence Romans Agglo et la ville de Saint-Vallier, ainsi que des OPAH-RU centre ancien sur les communes de Romans sur Isère et Saint-Vallier. Un PIG d'agglomération sur Montélimar est à l'étude, ainsi que des dispositifs centres anciens (Dieulefit, Lorient).

II. ANALYSE DES BILANS DE L'ANNEE 2016, CONCLUSIONS, ORIENTATIONS

Le présent programme d'actions territorial 2017 s'appuie sur une analyse de bilan du programme 2016 que l'on peut synthétiser ainsi qu'il suit.

- l'activité de la délégation a représenté en 2016 la tenue de **8 commissions et 8 sessions informatiques**, hors CLAH ingénierie ;
- **864 logements** ont reçu l'agrément de subventionnement de travaux, dont **675 propriétaires occupants et 165 logements de propriétaires bailleurs**. 24 logements ont bénéficié d'une aide versée aux syndicats de copropriétaires et 69 **propriétaires en copropriété** ont bénéficié d'aides individuelles pour la rénovation énergétique ;
- le montant des aides financées **hors programme « Habiter Mieux » s'élève à 6 927 743 €** ; les aides du **programme « Habiter Mieux » ont représenté 902 689 € pour 472 logements** dont 293 propriétaires occupants et 155 bailleurs, avec un gain énergétique moyen de 40 % ;
- **au total les subventions Anah s'élèvent à 7 830 432 €**, ingénierie comprise ;
- le **report de dossiers 2015** traité en 2016 se compte à 58 dossiers propriétaires bailleurs ;
- la délégation locale a procédé à 1846 ordres de paiement pour un montant de 7 311 825 € ;
- **45 nouvelles conventions sans travaux** ont été conclues, 25 prorogées, ce qui porte au total 576 logements conventionnés sans travaux.

II.A : Taux de réalisation des objectifs prioritaires

II.A1. Bilan financier

Anah

Pour l'année 2016 le montant de la dotation finale Anah allouée au département de la Drôme s'est élevé à 6 927 743 € (dotation initiale : 4 758 183 €). Elle se décompose en :

- 6 665 804 € pour les subventions travaux,
- 261 939 € pour les subventions ingénierie.

La totalité a été consommée, soit un taux de consommation de 100 %.

Programme « habiter mieux » (crédits FART)

Pour l'année 2016 le montant de la dotation finale au titre du Fart allouée à la délégation de la Drôme s'est élevé à 902 689 € (dotation initiale : 877 154 €). Elle se décompose en :

- 754 753 € pour les subventions travaux,
- 102 860 € pour les subventions ingénierie en diffus,
- 95 176 € pour les subventions ingénierie programmées.

La totalité a été consommée, soit un taux de consommation de 100 %.

II.A2. Atteinte des objectifs

Indicateurs	Objectifs	Résultats	%
Propriétaires occupants <ul style="list-style-type: none">▪ Lutte contre l'habitat indigne▪ Logements très dégradés▪ Autonomie▪ Energie : gain > 25%	37 compris dans LHI 173 539	14 6 391 255	54 LHI/TD 226 47
Propriétaires bailleurs <ul style="list-style-type: none">▪ Lutte contre l'habitat indigne▪ Logements très dégradés▪ Logements moyennement dégradés▪ Energie : gain > 35 %	51	3 120 2 36	316
Syndicats de copropriétés	113	24	
Programme « Habiter Mieux » <ul style="list-style-type: none">▪ dont PO▪ dont PB	652	472 293 155	72

Si l'objectif PO énergie n'est pas atteint, il figure cependant parmi les meilleurs de la région. L'ouverture aux PO modestes et aux propriétaires accédants depuis moins de 2 ans, effective dès avril, a permis d'engager environ 60 dossiers supplémentaires comparé à 2015. Les effets des campagnes de communication nationales et locales commençaient à se faire sentir fin 2016.

Le nombre de dossiers bailleurs reste important puisqu'il représente une véritable offre complémentaire au parc public en offrant à proximité des services des logements à loyers abordables et aux charges maîtrisées. Il a activement participé cette année à la lutte contre l'habitat indigne indécents et au programme « habiter mieux » (94 % logements éligibles à la prime d'aide à la solidarité écologique dite ASE).

Les aides aux syndicats ont bénéficié à une copropriété dégradée de l'OPAH-RU de la Communauté de Communes des Deux Rives (CC2R) sur la commune de Laveyron.

Le nombre de logements aidés dans le PIG drômois (459 logements aidés) représente 53 % contre 68,85 % en 2015. Ces logements sont comptabilisés en diffus dans le logiciel OPAL même s'il s'agit d'une convention passée entre l'État Anah et le Conseil Départemental. Les EPCI sont invités à conclure un contrat d'animation avec un opérateur pour accompagner, informer et sensibiliser les propriétaires (12 EPCI sur 14 ont conclu un contrat d'animation).

Le nombre de dossiers autonomie va de pair avec le contexte démographique (26 % de plus de 60 ans en Drôme). 4,86 % de logements ont bénéficié de travaux mixtes, c'est-à-dire couplé à des travaux d'économie d'énergie. 37 logements ont bénéficié à des personnes en situation de handicap.

472 logements dont 293 PO ont bénéficié du programme Habiter Mieux, soit 55 % des logements (43 % PO et 94 % PB).

Trois opérateurs ont travaillé sur le département. L'Anah et les opérateurs travaillent conjointement et en coordination pour porter sur le territoire départemental les politiques nationales relatives à la transition énergétique dans le parc privé, ainsi que les politiques sociales en faveur des publics âgés ou handicapés.

Les bons résultats obtenus sont l'illustration de la qualité des politiques conjointes menées jusque-là avec le Conseil Départemental depuis plusieurs années, dans le cadre du PIG Drômois pour l'amélioration du parc privé.

II.A3. Bilan par opération au 31 décembre 2016

Les bilans de chaque opération figure en **annexe 2**.

II.B. Cohérence avec les enjeux poursuivis

II.B1. Les objectifs prioritaires

L'atteinte des objectifs (tableau II.A2) met clairement en avant l'adéquation entre les enjeux nationaux et locaux.

Dans la continuité de 2016, les axes de progrès suivants devront être recherchés pour l'année 2017 :

- l'amélioration thermique des logements,
- la poursuite de l'accompagnement des copropriétés,
- la priorisation des dossiers bailleurs en opération programmées, centres-bourgs ou zones tendues,
- le traitement des centres-anciens.

II.B2. Les interventions hors priorités

En 2016, 9 logements de propriétaires occupants très modestes ont été financés pour un montant de 25 881 € (mise aux normes d'assainissement non collectif).

6 logements de propriétaires bailleurs (transformation d'usage) ont été financés pour un montant de 90 672 €. Situés en zone C, ces opérations ont ainsi permis la création de logements à partir de :

- division/extension sur une commune déficitaire SRU,
- de transformation de 2 logements sur un immeuble de centre ancien après avis préalable de la CLAH,
- d'un ancien local professionnel lié à un local commercial (boulangerie) pour permettre le maintien de l'activité au sein de la commune, demande appuyée par le conseil départemental.

Le montant consacré à ces travaux représente moins de 1,75 % des crédits alloués.

II.B3. Niveaux de subventions octroyés pour ces objectifs

Les résultats de l'année 2016 arrêtés à la date du 31/12/2016 sont les suivants :

Subventions de droit commun allouées aux travaux		Objectifs	Résultats	Montant des Subventions	Montant moyen de subvention
Propriétaires occupants	Lutte contre l'habitat indigne Logements très dégradés	37 compris LHI	14 6	390 021 €	19 501 €
	Autonomie	173	391	1 219 606 €	3 119 €
	Energie : gain > 25%	539	255	1 391 995 €	5 459 €
Propriétaires bailleurs	Lutte contre l'habitat indigne Logements très dégradés	51	3 120	2 986 199 €	24 278 €
	Travaux d'amélioration MD		2	11 148 €	5 574 €
	Energie : gain > 35 %		36	360 304 €	10 008 €
Syndicats de copropriétaires		113	24	123 990 €	5 166 €
Total					

Subventions de droit commun allouées à l' ingénierie des programmes	261 939 €
--	-----------

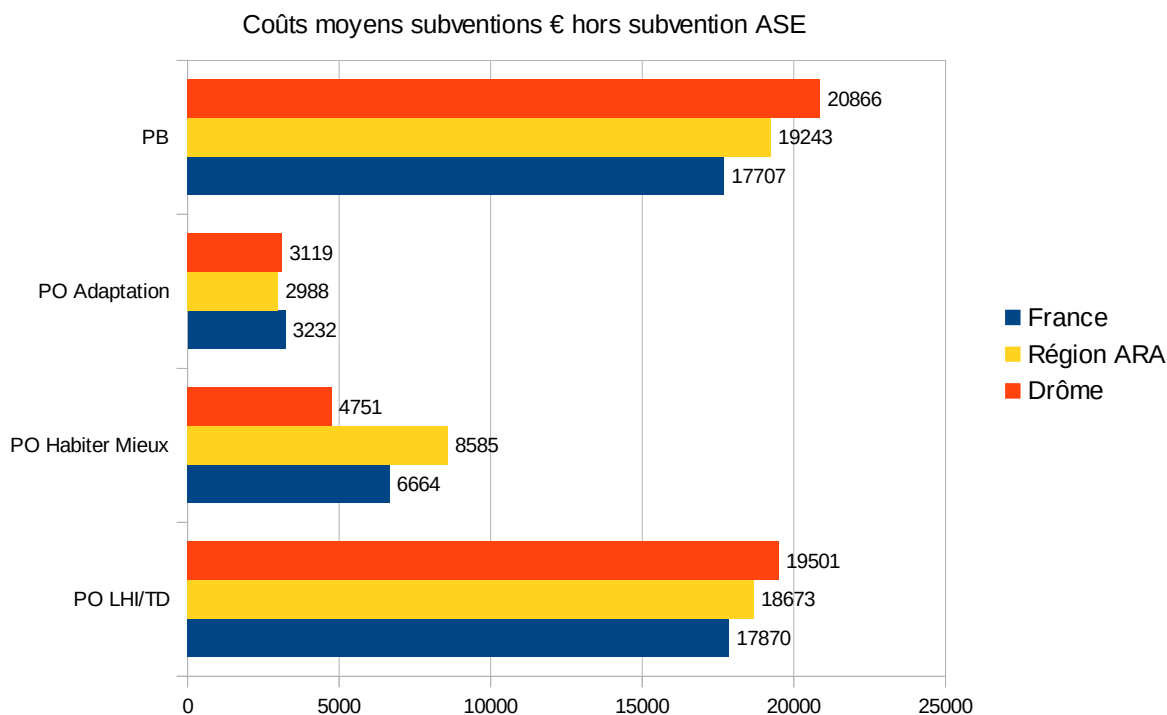
L'ingénierie a notamment permis l'engagement d'une subvention relative au financement d'un ambassadeur d'efficacité énergétique sur l'agglomération de Valence Romans, et l'étude pré-opérationnelle de la future OPAH-RU centre ancien de Saint-Vallier (AMI centre-bourg).

Subventions allouées au titre du programme « Habiter Mieux » (fonds d'aide à la rénovation thermique)	Résultats	Subventions
Propriétaires occupants : aide de solidarité écologique (ASE+AMO)	293	533 249 €
Propriétaires bailleurs : aide de solidarité écologique (ASE+AMO)	155	238 364 €
Syndicats de copropriétaires : aide de solidarité écologique (ASE+AMO)	24	36 000 €
Ingenierie, dont <ul style="list-style-type: none"> ▪ OPAH ▪ PIG 		95 076 € 7 506 € 87 750 €
Total	472	902 689 €

21 logements MOI Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion ont bénéficié de subventions travaux (481 628 € Anah + 27 000 € Fart).

Les subventions Anah ont représenté 35 % des travaux PO/PB, avec un montant total de travaux de 18,8 millions d’euros. L’impact économique sur le département reste donc significatif.

L’histogramme ci-dessous compare les coûts moyens financés en Drôme comparé aux moyennes régionales et nationales.



Le coût moyen des logements PO LHI et PB est donc supérieur aux moyennes régionales et nationales (politique de porter des projets globaux), similaire pour les PO autonomie et en deçà pour les PO énergie.

Les enjeux territoriaux du département de la Drôme sont abordés dans différents documents :

- les enjeux sont identifiés dans les PLH (85 % de la population est couverte par un PLH),
- le PDALHPD 2014-2018
- le plan départemental d'aide à la pierre
- les documents relatifs aux NPNRU (convention cadres Valence Romans Agglomération et centre-bourg de Saint-Vallier)

III.A. Le traitement de l'habitat indigne indécents

Est considéré indigne ou indécents un logement (ou le bâtiment dans lequel il est situé) dont l'état expose ses occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

Dès le début des années 2000 la Drôme s'est préoccupée de cette thématique en intégrant systématiquement un volet habitat indigne dans ses OPAH, puis en lien avec une MOUS insertion devenue depuis PIG LHII. La délégation locale est d'ailleurs membre actif du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne instauré en mars 2012 et piloté conjointement par la DDT et l'ARS.

Des comités techniques réguliers permettent aux différents intervenants (DDT, DDCS, Anah, ARS, services d'hygiène communaux, opérateurs, CAF, MSA) de faire le point et discuter des situations, voire d'orienter vers une solution d'accompagnement social.

III.B. L'accompagnement des copropriétés

On estime à 843 copropriétés classées D et 691 classées C en Drôme (source fichiers de pré-repérage de l'Anah avec classement des copropriétés en 4 catégories de A à D, des moins fragiles aux plus fragiles). La délégation locale a décidé dans un premier temps d'orienter une action vers les copropriétés de l'agglomération valentinoise par le biais de l'OPAH Valence Major (11 communes) en 2011 dans un souci de lutte contre la précarité énergétique notamment. En 2015, la nouvelle collectivité (51 communes) a poursuivi, dans le cadre du PIG VRSRA 2016-2018 qui comporte un volet copropriétés, l'accompagnement des copropriétés dans leur démarche de lutte contre la précarité énergétique. En 2011 la délégation locale a décidé d'accompagner la ville de Saint-Vallier (OPAH-RU CC2R 2011-2016) sur 5 copropriétés dégradées. Une opération sur cette même commune va permettre de poursuivre en 2017 le travail engagé.

Les collectivités concernées par des copropriétés fragiles ou dégradées sont progressivement sensibilisées et invitées à réaliser des études ou mettre en place des observatoires afin d'aboutir à terme à une opération ciblée. La délégation réfléchit à un programme d'intervention visant à consolider les connaissances de l'Anah et son action locale.

III.C. La lutte contre la précarité énergétique

On entend par précarité énergétique la difficulté 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 (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement). Lorsqu'un ménage dépense plus de 10% de son budget pour la consommation d'énergie dans son logement, il est en situation de **précarité énergétique**.

L'Etat et l'ANAH, à travers le programme « Habiter Mieux » financé par le FART Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique, permet d'accompagner les propriétaires dans la réalisation de travaux permettant d'atteindre un gain énergétique significatif. Le programme est financé en 2017 par les investissements d'avenir de l'Etat, complété par la contribution des fournisseurs d'énergie dans le cadre de la certification d'économie d'énergie, les quotas carbone et crédits spécifiques « Transition énergétique ».

Dans ce cadre précis, la délégation de la Drôme a été l'un des premiers départements à contractualiser un CLE Contrat Local d'Engagement cosigné par l'Etat et le Département en 2011.

Depuis 2013, le programme est étendu aux bailleurs, sous réserve de conventionner les loyers, afin de contribuer au développement d'un parc locatif privé à loyer et charges maîtrisés.

III.D. L'accompagnement des personnes âgées ou en situation de handicap

Le maintien à domicile des personnes âgées (+60 ans) ou en situation de handicap est une priorité forte de l'Etat et de l'Anah.

La Drôme détient 26% de personnes de plus de 60 ans (source Adil).

A travers ses subventions, l'Anah vise deux objectifs : produire par anticipation une offre de logements adaptés et accessibles, et/ou permettre le maintien à domicile des locataires ou propriétaires occupants âgés ou handicapés. Ainsi les subventions visent à des travaux spécifiques (rampes, monte-escaliers, aménagement de salle de bain) ou mise en accessibilité des parties communes pour les copropriétés.

Le programme est soutenu par le Conseil Départemental avec le fichier « Adalogis » : les logements « adaptés » en Drôme et ayant bénéficié de subventions Anah sont recensés et mis à disposition sur un site internet <https://soliha26.adalogis.fr>.

Cette bourse de logement permet, depuis 2003, une mise en relation avec les bailleurs, née du constat que la recherche d'un logement adapté relevait et relève toujours du parcours du combattant face à la problématique récurrente de pénurie de logements adaptés.

Le fichier « Adalogis » prend en compte toutes les personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie, notamment dans le respect de l'esprit de la loi du 11 février 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ».

III.E. Favoriser l'habitat durable et proposer des logements conventionnés de qualité

L'habitat durable se définit comme respectueux de l'environnement dans le choix des matériaux et les techniques utilisées pour lutter contre les déperditions d'énergie.

La délégation de la Drôme, malgré les contraintes budgétaires, poursuit cette action engagée depuis 2005, action partagée et soutenue par les différents partenaires dont le Conseil Départemental puis Valence Romans Agglomération depuis 2016.

Ainsi, il est préconisé la pose d'économiseurs d'eau pour les aménagements de salle de bain (adaptation des logements), des menuiseries bois plutôt que PVC ou aluminium, des matériaux de construction tels que le bois, la pierre, la brique ou la terre cuite plutôt que le PVC et parpaings, de façon générale des matériaux isolants biosourcés, le chauffage gaz de préférence (si réseau urbain).

Chaque projet, lorsque la thématique « énergie » apparaît, est particulièrement étudié quant au gain thermique attendu et les travaux prévus pour atteindre le gain souhaité.

III.F. Favoriser l'intermédiation locative et le conventionnement sans travaux

L'intermédiation locative (cf VI.D2) et le conventionnement sans travaux (cf VI.C2.) représentent des dispositifs complémentaires permettant d'augmenter le parc de logements locatifs privés. Ainsi plus de 500 logements sont conventionnés en Drôme. Les efforts doivent être poursuivis en ce sens afin de maintenir le nombre de logements proposés, dans un contexte nouveau avec le dispositif annoncé « louer abordable », visant à remettre sur le marché des logements vacants en zone tendue notamment et par le biais d'agences immobilières à vocation sociale (mandat de gestion, location, sous-location).

Le périmètre actuellement couvert par le dispositif d'intermédiation locative doit être élargi en adéquation avec les moyens humains des structures porteuses.

IV. PRIORITES D'INTERVENTION ET CRITERES DE SELECTIVITE

Le présent programme d'actions apporte des précisions au règlement général de l'Anah (RGA) quant aux priorités d'intervention. Il peut faire l'objet d'avenant dans la limite et le respect des règles nationales.

La subvention n'étant pas de droit, l'article 11 du règlement général de l'Anah prévoit que la décision d'attribution est prise dans le département en application du programme d'actions.

La décision repose sur l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet lui-même évalué en fonction des priorités dans le cadre du programme d'actions.

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

Dans tous les cas, les subventions sont attribuées dans la limite des enveloppes financières effectives mises à disposition de la délégation locale de l'Anah.

IV.A. Les priorités nationales

Les règles d'intervention de l'Agence en début d'année visent à prendre en compte l'enjeu thermique, en cohérence avec la nouvelle ressource de l'Anah, et la feuille de route issue de la conférence environnementale (COP 21).

Ainsi les priorités de l'Anah de 2017 sont confirmées :

- **Traitement de l'habitat indigne et dégradé**, en cohérence avec les politiques locales menées dans les PDALHPD, PLH précités. L'action de l'Anah porte sur des aides aux travaux de résorption du parc indigne, dégradé et indécemment mais également sur la mise en œuvre d'actions foncières renforcées (RHI, THIRORI) conduites par les collectivités territoriales.
- **Redressement et accompagnement des copropriétés en difficulté et fragiles**, notamment en articulation avec les actions menées dans le cadre de programmes de rénovation urbaine. L'intervention sur les copropriétés est par ailleurs, en centres anciens, l'un des éléments essentiels d'une politique de lutte contre l'habitat indigne.
- **Lutte contre la précarité énergétique** dans le cadre du programme « Habiter Mieux », pour lequel l'État a assigné à l'Anah un objectif de 100 000 ménages à aider en 2017.
- **Accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie** pour l'adaptation de leur logement (poursuite du financement de la CNAV Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse au budget de l'Anah).
- **Autres priorités** : favoriser l'intermédiation locative et le conventionnement sans travaux à destination des locataires aux ressources modestes. Action Logement contribue au financement et facilite l'accès aux logements.

Les conditions d'attribution des aides énoncées plus loin visent à centrer au maximum les aides sur les priorités de l'Anah.

Les objectifs 2017 donnés à la Drôme consistent en la réhabilitation ou l'amélioration de :

635 logements pour les propriétaires occupants	43 logements indignes et très dégradés 198 logements en adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie 394 logements gain énergétique > 25 %
Logements pour les propriétaires bailleurs	74 logements
Copropriétés fragiles	191 logements
Programme Habiter Mieux	718 logements

Les dotations initiales définies par le préfet de Région pour l'année 2017 afin d'atteindre ces objectifs sont les suivantes :

- Anah : 5 519 776 €,
- Fart : 1 237 185 €.

IV.B. Les dispositifs programmés

La carte des dispositifs programmés figure en **annexe 4**.

Concernant les aides à la pierre, il n'y pas de délégataire de type 2 ou 3 en Drôme.

IV.B1. Les programmes signés au 1er janvier 2017

- OPAH du Grand Buëch 2016-2018
- PIG VR(SR)A 2016-2018
- PIG LHII 2015-2017
- PIG Départemental 2016-2017

Leur descriptif figure en annexe 3.

La projection pluriannuelle des engagements financiers pris par l'Anah (**montant travaux + suivi animation, droit commun hors fonds d'aide à la rénovation thermique**) est la suivante.

PROGRAMMES	Année 2017	Année 2018	Année 2019
OPAH Le Grand Buëch	16 000 €	16 000 €	16 000 €
PIG VR(SR)A	2 463 000 €	2 463 000 €	
PIG LHII	81 000 €		
TOTAL	2 560 000 €	2 479 000 €	16 000 €

A cela s'ajoute l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU centre bourg de Saint-Vallier à hauteur de **17 340 €**.

IV.B2. Les programmes susceptibles de démarrer en 2017 (non signés et à venir)

Compte tenu des conventions cadres, négociations engagées, de la maturité des projets, les programmes et études suivants devraient démarrer en 2017 :

Les études et opérations (dont animation) suivantes sont envisagées :

PROGRAMMES	Année 2017	Année 2018	Année 2019
Etude pré-op. OPAH-RU Centre ancien Romans sur Isère (NPNRU VRA)	60 000 €		
Etude pré-op. OPAH-CD quartiers nord Saint Vallier (AMI centre bourg)	35 000 €		
Etude pré-op. OPAH-CD Valence Saint-Exupéry (NPNRU VRA)	45 000 €		
POPAC VRA (NPNRU VRA) hors aides à la gestion	15 000 €	35 000 €	35 000 €
VOC VRA (NPNRU VRA)	25 000 €	50 000 €	50 000 €
PIG LHII 2018-2020	85 000 €	88 000 €	88 000 €
OPAH RU centre bourg Saint Vallier (AMI centre bourg)	60 000 €	400 000 €	400 000 €
OPAH Copropriétés Dégradées quartiers nord Saint Vallier (AMI centre bourg)	0	500 000 €	500 000 €
OPAH RU Centre ancien Romans (NPNRU VRA)	60 000 €	800 000 €	800 000 €
OPAH Copropriété Valence Saint-Exupéry (NPNRU VRA)	0	400 000 €	400 000 €
TOTAL estimé	385 000 €	2 273 000 €	2 273 000 €

Les montants indiqués dans ces colonnes sont les montants de droit commun hors crédits Fart.

La dotation attribuée au département devra permettre le fonctionnement des opérations ci-dessus.

A noter que l'OPAH-RU centre ancien de Montélimar est arrivée à échéance en mars 2016. Le PLH de la communauté d'agglomération est en cours de finalisation et devrait prévoir un PIG d'agglomération (volet centres anciens et problématiques copropriétés).

Des réflexions sont en cours sur les centres anciens de Loriol et Dieulefit.

Le PIG VRA intègre l'accompagnement des copropriétés en terme d'animation et financement des travaux.

Des actions RHI sont envisagées en lien avec les conventions cadres et OPAH-RU de Romans sur Isère et Saint-Vallier.

Au montant prévu en secteur programmé, s'ajouteront les crédits nécessaires aux travaux à réaliser en secteur diffus en lien avec le PIG départemental (contrat Etat/Anah – Département) et le Contrat Local d'Engagement.

IV.C. Les partenariats

Grâce au PIG Drômois, **contrat Etat/Anah/Conseil départemental**, les partenariats se nouent avec les **intercommunalités** qui aident financièrement les propriétaires selon des thèmes bien précis comme les travaux d'économie d'énergie, la lutte contre l'habitat indigne et le maintien à domicile.

Ainsi, la délégation accompagne au mieux les collectivités qui souhaitent inciter les propriétaires bailleurs qui acceptent le conventionnement ou les propriétaires occupants dont les ressources sont très faibles, afin de déclencher des opérations qui ne pourraient l'être sans cette aide et notamment compléter le nouveau dispositif proposé par l'Anah et l'État en faveur de la lutte contre la précarité énergétique.

Avec le Département, dans le cadre du Contrat Local d'Engagement instauré en 2011 en matière de lutte contre la précarité énergétique (72 % des dossiers « Fartés » en 2016), différents acteurs signataires ont permis le repérage et/ou l'accompagnement financier des ménages : CAF, MSA, Carsat, Procvivis, Total/Charvet et EDF ainsi que l'information aux entrepreneurs avec la CAPEB et FFB.

Depuis 2014, l'Anah a renforcé ses aides, à titre expérimental sur 2014 – 2015, aux propriétaires occupants qui réaliseraient des travaux en auto-réhabilitation encadrée, c'est-à-dire à condition qu'ils soient accompagnés par un organisme habilité par l'Anah pour accompagner les personnes qui souhaiteraient réaliser eux même leurs travaux (il s'agit d'accompagner techniquement les travaux et socialement les PO). Le dispositif est prolongé.

Dans le cadre de l'auto-réhabilitation accompagnée avec la **MSA 07-26-42**, la délégation accompagne également les exploitants agricoles pour améliorer leur logement à moindre coût avec une attention particulière sur les liens sociaux des propriétaires. La MSA a lancé un dispositif particulier en accord avec les opérateurs du PIG LHII et les Compagnons Bâisseurs Rhône-Alpes pour aider les exploitants qui mettent très souvent toute leur énergie et leurs moyens financiers dans leur exploitation et qui consacre peu de temps à leur logement. Pour la plupart, les exploitants agricoles vivent dans des logements dont l'état est proche de l'indignité.

Les subventions de l'Anah peuvent leur être accordé. Elles s'ajoutent aux aides classiques du département pour l'habitat indigne et aux prestations particulières mises en place par la MSA et l'Anah pour l'accompagnement par les Compagnons Bâisseurs. Le comité de pilotage du 05 octobre 2016 présidé par la MSA, en présence de l'Anah centrale, a confirmé l'intérêt du dispositif reconduit.

Concernant la mise en œuvre du PIG LHII signé en 2015, la **CAF Caisse d'Allocations Familiales** de la Drôme participe au financement de l'opération et au repérage de situations.

La délégation départementale de la Drôme de l'**Agence Régionale de la Santé** est étroitement associée à l'ensemble des opérations et dispositifs dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, ainsi que les deux **services communaux d'hygiène et de santé de Valence et Romans sur Isère**.

Enfin, concernant l'intermédiation locative, la délégation entretient des liens réguliers avec l'**ADLS Ardèche Drôme Location Sociale**, unique agence immobilière à vocation sociale, implantée sur Valence et soutenue par deux antennes sur Montélimar et Nyons.

IV.D. Conditions d'attribution des aides et aides possibles

IV.D1. Propriétaires occupants et bailleurs - conditions d'attribution communes

Tous les dossiers qui font l'objet d'un rapport permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels (travaux lourds, travaux de sécurité ou salubrité, travaux pour l'autonomie de la personne, programme « Habiter Mieux », réhabilitation d'un logement locatif dégradé, travaux réalisés à la suite d'une procédure « règlement sanitaire départemental » ou d'un contrôle de décence) devront impérativement remédier à l'ensemble des besoins identifiés. Dans certains cas, le traitement des points de dégradation les plus urgents pourra être autorisé dans le cadre d'un programme de travaux hiérarchisé, notamment en copropriétés.

Afin de garantir le résultat d'une bonne réalisation de ces prestations, les travaux correspondants devront impérativement être réalisés par des professionnels du bâtiment qui assureront la fourniture et la mise en œuvre, financées dans le cadre du dossier. A titre dérogatoire, seuls les travaux de finitions pourront ne pas être inclus dans le dossier et réalisés par le demandeur.

Le programme d'actions permet de fixer des conditions de recevabilité, d'éligibilité ou de calcul de l'aide plus restrictives que celles de la réglementation nationale. Par type d'intervention les conditions particulières du présent programme d'actions sont énoncées ci-après.

IV.D1.1. Age des logements – PO PB

Sauf exception spécifique (article R321-14 du CCH permet de financer des logements achevés depuis moins de 15 ans au titre de l'adaptation et des économies d'énergie), les logements ne sont subventionnables par l'Anah que si leur construction est achevée depuis plus de 15 ans. Tous les logements de moins de 15 ans sont soumis à l'avis préalable de la CLAH.

IV.D1.2. La lutte contre l'habitat indigne (LHI) ou très dégradé (TD) – PO PB

Tous les dossiers doivent systématiquement prendre en compte l'accompagnement et le droit des occupants (locataires ou propriétaires). La délégation est par ailleurs membre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, à ce titre, elle peut évoquer des dossiers déposés à la délégation dans cette instance afin d'analyser plus précisément les situations sociales rencontrées.

IV.D1.3. La lutte contre la précarité énergétique PO PB

En application du programme "**Habiter Mieux**" pour les PO comme pour les PB, le diagnostic thermique doit être de qualité et le logement après travaux doit répondre aux exigences thermiques des seuils fixés par l'Agence ou des programmes d'opération.

Il est précisé pour les **façades** que le ravalement comme opération d'entretien des ouvrages de façades n'est pas subventionnable en tant que tel. Les travaux relatifs aux façades ne sont donc recevables qu'en complément d'une intervention sur les logements (travaux induits) ou sous réserve des conditions évoquées dans la réglementation (ITE isolation thermique par l'extérieur ou situation de péril ordinaire).

Les travaux de remise en état doivent concerner l'ensemble de la façade et comprendre une intervention sur le gros œuvre.

Les reprises de façades consécutives à des modifications d'ouvertures ne sont finançables que lorsqu'il est procédé à une intervention sur l'ensemble de la façade, à l'exclusion d'une simple peinture.

IV.D1.4. Les travaux permettant l'adaptation du logement au handicap PO PB

Ils s'inscrivent dans les priorités de la délégation. Cette priorité est également maintenue en ce qui concerne le **maintien à domicile** dans le cadre de l'autonomie en direction des personnes âgées.

La délégation est attentive à la prise en compte des problématiques d'énergie lors de l'étude des dossiers autonomies : objectif national de dossiers mixtes de 15% (couplage travaux autonomie et travaux énergie).

IV.D1.5. La qualité des logements PO PB

La qualité des logements après travaux aidés par l'Anah reste une préoccupation importante, dans la continuité des actions menées depuis plusieurs années les principes suivants sont retenus :

- **pour le locatif (PB)** : priorité aux dossiers de propriétaires bailleurs privilégiant un "projet global" de réhabilitation sauf pour la réhabilitation partielle visant la seule amélioration de la performance énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux (gain de 35% au moins de performance énergétique) lorsque le logement ne nécessite aucun autres travaux de réhabilitation.
- **pour les propriétaires occupants (PO)** : pas de règle de projet global obligatoire, mais il est recommandé d'appréhender une rénovation générale en favorisant une intervention cohérente de la situation avec traitement de la performance énergétique. Si un projet est difficilement réalisable financièrement on privilégiera le traitement du logement par "tranche" ou par "unité de vie" (travaux liés à l'insalubrité ou au maintien à domicile quand le logement est trop grand etc). L'objectif est d'atteindre 15 % de dossiers mixtes en 2017 (travaux adaptation+énergie).
- **à ce titre** dans toutes les réhabilitations projetées une attention particulière est portée au **choix des matériaux** utilisés (matériaux locaux et naturels dans la mesure du possible). Tous les dispositifs visant à économiser l'énergie ou l'eau sont recommandés. Ces éléments sont des points importants à valoriser dans les projets.

Les matériaux utilisés seront de préférence des matériaux naturels et choisis de manière à améliorer l'inertie du bâtiment afin de favoriser un meilleur confort de l'occupant (isolation thermique en matériaux naturels, occultation bois préférable à d'autres matériaux, protection solaire d'été pour les fenêtres de toit, etc).

Les éléments permettant les économies d'énergie et d'eau sont conseillés tel que limiteur de débit, coupe veille, peinture sans COV (Composé Organique Volatil) ou bénéficiant d'un éco-label.

Concernant la ventilation (travaux éligibles aux CEE Certificats d'Economie d'Energie), tout dossier de réhabilitation devra inclure un système de ventilation mécanique adaptée :

- Pour les **PO**, la pose d'une ventilation mécanique contrôlée doit être systématiquement conseillée et étudiée.
- Pour les **PB**, un système de ventilation mécanique contrôlée est obligatoire dans les pièces humides (y compris les celliers et buanderies).
- Pour les **copropriétés** la pose d'une VMC sera également souhaitable mais non obligatoire si non réalisable techniquement (absence de gaine technique...), cela pour faciliter les prises de décision au sein des syndicats de copropriétaires.

En cas d'impossibilité technique et/ou financière, ce point devra être justifié par l'opérateur ou le maître d'œuvre.

En cas de changement de menuiseries une attention particulière devra être portée aux entrées d'air dans les pièces sèches.

IV.D1.6. AMO Assistance à Maîtrise d'Ouvrage PO PB (PIG Drômois)

Sur les territoires n'étant pas couverts par une Opah ou PIG d'agglomération, l'assistance d'un opérateur au propriétaire est subventionnable par l'Anah au titre de l'AMO (Assistance à la Maîtrise d'ouvrage) et ce dès qu'une subvention sera attribuée par la délégation de l'Anah.

Il s'agit d'une prime forfaitaire fixée par circulaire. Le dossier déposé à l'Anah devra contenir le contrat signé entre l'opérateur et le demandeur. La prime relative à l'AMO est prise en charge par l'Anah en dehors des Opah ou PIG (sauf exceptions).

IV.D2. Propriétaires occupants : conditions d'attribution et aides possibles

L'adéquation entre la taille du logement et la composition du ménage sera examinée pour tout dossier.

Depuis 2016 compte tenu de l'objectif réhaussé du programme « Habiter Mieux », l'**octroi de subventions PO Energie est élargi aux propriétaires occupants d'acquisition récente c'est-à-dire propriétaire de leur habitation depuis moins de 2 ans et aux propriétaires modestes (travaux seuls d'économie d'énergie).**

IV.D2.1. Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne, insalubre ou très dégradé (LHI/TD) – PO

- Pour un **logement indigne**, il s'agit de travaux de grande ampleur et d'un coût élevé visant à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou d'une dégradation très importante dans un logement occupé :
 - qui a fait l'objet d'un **arrêté d'insalubrité ou de péril**,
 - **ou** pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifie l'existence d'une situation d'insalubrité établie sur la base d'une **grille d'évaluation de l'insalubrité** (coefficient d'insalubrité $\geq 0,30$ (règle locale),
- **Pour un logement très dégradé (vacant)**, il s'agit de travaux de grande ampleur ($> 20\ 000$ € HT) et d'un coût élevé visant à résoudre une situation de dégradation très importante pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifie l'existence d'une situation de dégradation très importante établie sur la base d'une **grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat**. **La grille est la suivante** : grille de dégradation $\geq 0,55$ (élément de danger pour la santé ou la sécurité de l'occupant, règle nationale).

Un DPE ou une évaluation énergétique (avant et après travaux) sera obligatoirement jointe au dossier pour sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques, et permettre à l'Anah de justifier de l'emploi de ses ressources (exclusivité des certificats d'économie d'énergie pour l'Anah).

Pour les logements insalubres, il est rappelé aux opérateurs la nécessaire communication et coordination avec les services de l'Agence Régionale de la Santé (ARS / Délégation Territoriale 26).

La présence d'une mission de maîtrise d'œuvre ou accompagnement renforcé est obligatoire (règle nationale pour les dossiers d'insalubrité, règle locale pour les dossiers TD).

Le régime d'aide applicable à ce type de travaux est celui fixé par l'Agence nationale au titre du RGA.

IV.D2.2. Travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat (« petite LHI », péril, insalubrité, risque saturnin) - PO

Il s'agit de travaux permettant de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée ($< 20\ 000$ € HT) dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds dans un logement occupé pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifie l'existence d'une telle situation établie sur la base d'une grille d'évaluation de l'insalubrité (grille insalubrité $\geq 0,3$ règle locale).

Le régime d'aide applicable à ce type de travaux est celui fixé par l'Agence nationale au titre du RGA.

IV.D2.3. Travaux pour l'autonomie de la personne - PO

Il s'agit des travaux permettant d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement.

Conformément à la réglementation, le demandeur doit justifier de la nécessité de ces travaux en fournissant :

- un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie (GIR) **et**
- un document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels (évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de PCH (Prestation de Compensation du Handicap) à domicile : rapport d'ergothérapeute ou diagnostic "autonomie" réalisé par un architecte ou un technicien compétent.

Concernant les personnes handicapées relevant de la MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées), le demandeur doit être en mesure de fournir au moins l'un des documents suivants justifiant le handicap de la personne : décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), à l'allocation pour adulte handicapé (AAH) ou à une prestation de compensation du handicap (PCH) ; décision de la MDPH mentionnant le taux d'incapacité permanente suite à une demande de carte d'invalidité.

Depuis juin 2013 l'évaluation GIR pour les personnes relevant potentiellement des GIR 5 et 6 peut être réalisée par une personne habilitée qui a fait le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic autonomie (Conseil Départemental habilité en Drôme).

Afin de contribuer à l'amélioration énergétique des logements des personnes en perte d'autonomie, les moins de 70 ans (à la date de dépôt du dossier) et classées en GIR 6 seront subventionnables sous condition de demande de financement de travaux mixtes : travaux d'adaptation couplée à des travaux d'économie d'énergie.

Concernant les personnes handicapées MDPH et GIR 1 à 5, les conditions restent inchangées, mais les travaux d'économie d'énergie restent préconisés.

Le régime d'aide applicable est celui fixé par l'Agence nationale au titre du RGA, avec une restriction pour les personnes en GIR 6 de moins de 70 ans (travaux mixtes demandés)

IV.D2.4. Travaux impactant la performance énergétique du logement - PO

Il s'agit des travaux soumis à la réglementation thermique éléments par éléments (chauffage, production d'eau chaude, ventilation, menuiseries extérieures, etc.) ou conditionnés à la conformité aux exigences équivalentes à celles du crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (isolation combles, murs extérieurs et planchers, menuiseries, chauffage etc.).

Seuls les travaux éligibles au programme « Habiter Mieux » seront financés (gain énergétique potentiel > 25 %) et bénéficieront de l'Aide à la Solidarité Énergétique – subvention ASE.

Pour ces travaux, les **devis doivent impérativement faire apparaître les coefficients de résistance thermique des isolants** mis en œuvre conformément à la réglementation thermique en vigueur selon le type de parois (mur extérieur, toiture, planchers hauts et bas, fenêtres, vitrages).

Des travaux de mise aux normes électriques ou de réfection de toiture lorsqu'il s'agit de rendre étanche une toiture avant de l'isoler sont considérés comme travaux induits et pourront être pris en considération dans la limite d'un montant en adéquation avec les travaux proposés.

Subvention ASE pour un gain énergétique d'au moins 25 % (depuis le 01/01/2016) :

- 10 % des travaux dans la limite de 2 000 € pour tous les plafonds de ressources "très modestes"
- 10 % des travaux dans la limite de 1 600 € pour tous les plafonds de ressources "modestes"

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le régime d'aide applicable est celui fixé par l'Agence nationale au titre du RGA :

- 50 % pour les ménages "Très Modestes"***
- 35 % pour les ménages "Modestes"***

IV.D2.5. Autres situations / autres travaux - PO

La circulaire de programmation précise que les dossiers « autres travaux » ne permettant pas l'éligibilité au FART (subvention ASE Aide à la Solidarité Ecologique) n'ont pas vocation à être subventionnés, à l'exception de :

- mise aux normes d'assainissement non collectif

Il s'agit de travaux sans injonction visant à la mise en conformité des installations d'assainissement non collectif et donnant lieu à un financement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale. Concerne les propriétaires occupants aux ressources "Très Modestes".

L'aide de l'Anah sera égale au plus à celle de l'Agence de l'eau ou de la collectivité (sur la base du justificatif correspondant à fournir lors de la demande de subvention).

- lorsque des situations présentent des risques pour la sécurité des personnes

La CLAH pourra examiner la prise en charge des travaux nécessaires pour y remédier, en accompagnement de travaux d'énergie (uniquement pour les dossiers de propriétaires occupants aux ressources "Très Modestes" au taux "autres travaux").

Le régime d'aide applicable est celui fixé par l'Agence nationale au titre du RGA (35%)

IV.D2.6. Travaux en parties communes des copropriétés - PO

Il s'agit de travaux donnant lieu à subvention individuelle sur la **quote-part du copropriétaire** dans le cadre de travaux d'économie d'énergie, hors copropriétés dégradées.

Le gain énergétique après travaux devra être 25 %.

IV.D2.7. Travaux d'amélioration et changements d'usage - PO

Les dossiers comportant exclusivement des travaux ne figurant pas dans l'un ou l'autre des cas précités ne seront pas financés.

Les travaux de **changement d'usage** ne relevant pas des priorités de l'Agence ne sont pas subventionnés.

Seuls les travaux **d'extension** visant à améliorer le confort d'usage (salle de bains par exemple) sont possibles mais limitées à 14m² voire 20m² dans le cas de travaux de maintien à domicile.

IV.D3. Propriétaires bailleurs : conditions d'attribution et aides possibles

Préalable : obligation d'intervention d'un opérateur. Les dossiers de propriétaires bailleurs ne pourront être acceptés que s'ils sont présentés par un opérateur. Seuls, les projets présentés sur les communes couvertes par une opération programmée définie par l'Anah ou un contrat d'animation seront recevables (PIG Drômois).

Les règles et modalités financières nationales ainsi que les dispositions propres à chaque programme seront appliquées à l'exception des dispositions ci-après.

IV.D3.1. Généralités

- **Conventionnement (avec travaux) des logements** : le principe général défini par l'Anah est que tout logement locatif aidé soit conventionné. Les logements sont systématiquement conventionnés en loyer social ou très social (règle générale pour la Drôme) pour une durée de **12 ans minimum** (règle locale dérogeant au RGA).

Toutefois dans certaines OPAH-RU où des dispositifs particuliers liés à la mixité ont été définis dans la convention, certains logements pourront être conventionnés en loyer intermédiaire – LI.

Pour les organismes agréés, avec exercice d'activité de maîtrise d'ouvrage sociale au titre de l'article L365-2 du CCH en tant que propriétaire ou titulaire d'un droit réel sur ce bien, il est à noter que la durée de conventionnement est de **15 ans minimum**.

- Les **dossiers « Propriétaires Bailleurs »** sont acceptés mais compte-tenu des faibles objectifs alloués au niveau local, une priorisation est nécessaire : **les aides aux propriétaires bailleurs** seront donc soutenues en priorité dans les opérations programmées, dans les centres bourgs et dans les secteurs ou les situations présentent un véritable effet de levier (marché locatif tendu) afin de rénover des logements existants très dégradés et dans la plupart des cas vacants. Priorité également sera donné aux dossiers avec travaux d'économie d'énergie. Les opérateurs devront informer les bailleurs sur l'existence possible d'un délai d'attente avant d'avoir une notification.
- En matière de **qualité de logement**, priorité est donnée aux opérations permettant une réhabilitation globale des logements subventionnés. En conséquence, un dossier est prioritaire si les travaux portent sur l'ensemble des mises aux normes du ou des logements concernés et des parties communes. Il est entendu qu'un projet de réhabilitation globale se définit par la réhabilitation de tous les postes dégradés mentionnés sur la grille de dégradation de l'Anah (note d'état de 1 à 3) ou tout autre élément relatif à l'état du bâti (grille d'insalubrité, arrêtés etc.). La simple mise aux normes d'un poste ne constitue pas un projet global, il n'est donc pas prioritaire.
- **Performance énergétique** : le gain énergétique devra atteindre au minimum 35 %, l'objectif étant de proposer des logements à loyers et charges maîtrisés pour les occupants. Les travaux subventionnables portent sur le logement y compris l'enveloppe, à condition de respecter in fine une étiquette énergétique. L'étiquette C doit être visée en priorité. Dans les cas où l'étiquette C ne pourrait être atteinte il sera accepté l'étiquette minimum D imposée par le RGA. Toutefois il peut être dérogé à cette règle en cas de contraintes techniques des petits logements. Une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation projetée après travaux est obligatoire dès le dépôt du dossier. Il est rappelé que les travaux d'isolation doivent respecter a minima les coefficients de résistance thermique en vigueur (à mentionner obligatoirement sur les devis et factures).

Le recours au chauffage électrique, fortement déconseillé, ne sera retenu que lorsque des contraintes techniques le justifieront. Ainsi les logements de plus de 50 m² doivent présenter a minima, après réhabilitation, une étiquette énergétique D.

Pour les logements de plus de 55 m² lorsque l'immeuble est raccordé ou raccordable au gaz de ville, il est recommandé d'utiliser celui-ci comme source d'énergie (chauffage et eau chaude sanitaire).

- **Logements vacants ni indignes ni dégradés mais travaux visant à agrandir ou créer un logement sous combles** : pour des travaux d'agrandissement, si la surface de l'agrandissement est inférieure à la surface existante, l'état de la surface existante sera prise en compte (indice de dégradation), si la surface est supérieure à la surface existante, le projet sera considéré comme un changement d'usage. Pour la création d'un logement sous comble, toute pièce principale doit avoir une surface d'au moins 7 m² avec en tous points de cette surface une hauteur sous plafond au moins égale à 2,30 m ; la moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 m² au moins.

Le décret décence 2002 modifié devra être respecté. Une des pièces principales doit avoir une surface habitable de 9 m² minimum. Les pièces principales devront comporter au moins une ouverture avec une vue horizontale (hauteur d'homme). Par ailleurs, la création d'un logement sous combles dont la hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m présente plus de 50 % de la surface du logement, n'est pas autorisée.

Les logements en changement d'usage ne sont pas prioritaires et seront soumis à l'avis de la CLAH.

Les priorités locales de 2017 sont axées sur 2 types de dossiers prioritaires :
 - La performance énergétique
 - La réhabilitation globale avec une lecture particulière pour les logements occupés, en zone tendue ou centre bourg

IV.D3.2. Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (LHI/TD) - PB

Il s'agit de travaux de grande ampleur et d'un coût élevé visant à résoudre :

- une situation d'habitat indigne particulièrement grave dans un logement occupé ou vacant :
 - qui a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril,
 - ou pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifié l'existence d'une situation d'insalubrité établie sur la base d'une grille d'évaluation de l'insalubrité avec une **cotation $\geq 0,3$** .
- une situation de dégradation très importante pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifié l'existence d'une situation de dégradation très importante établie sur la base d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat avec un **indice de dégradation $\geq 0,55$** .

En Drôme concernant ces dossiers, il est rappelé aux opérateurs la bonne communication et coordination nécessaire avec les services de l'Agence Régionale de la Santé (ARS Délégation Territoriale 26).

Le régime d'aide applicable à ce type de travaux est celui fixé par l'Agence nationale au titre du RGA, soit 35 % dans la limite de 1000 €/m² et 80 m² par logement.

La présence d'une mission de maîtrise d'œuvre complète est obligatoire, ainsi que l'évaluation énergétique avant et après travaux.

IV.D3.3. Travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat (petite LHI) - PB

Il s'agit de travaux permettant de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds dans un logement pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifié l'existence d'une telle situation établie sur la base d'une grille d'évaluation de l'insalubrité **ou en présence de risque de saturnisme (présence de plomb)**.

Une évaluation énergétique sera obligatoirement jointe au dossier pour :

- sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques,
- permettre à l'Anah de justifier de l'emploi de ses ressources.

Le régime d'aide applicable à ce type de travaux est celui fixé par l'Agence nationale au titre du RGA, soit 35 % dans la limite de 750 €/m² et 80 m² par logement.

IV.D3.4. Travaux pour l'autonomie de la personne - PB

Il s'agit des travaux permettant d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement.

Conformément à la réglementation, le propriétaire doit justifier de la nécessité de ces travaux en fournissant un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie du locataire et un document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels.

Il s'agit des travaux rendus nécessaires pour l'adaptation d'un logement à une situation de perte d'autonomie. Ils sont conditionnés par la fourniture au dossier des justificatifs demandés pour les PO.

Le régime d'aide applicable à ce type de travaux est celui fixé par l'Agence nationale au titre du RGA, soit 35 % dans la limite de 750 €/m² et 80 m² par logement.

A noter qu'un locataire handicapé peut déposer un dossier en tant qu'occupant. Celui-ci sera instruit selon la même réglementation que pour les propriétaires occupants – PO, **avec l'autorisation du bailleur de faire les travaux.**

IV.D3.5. Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement moyennement dégradé (MD) - PB

Il s'agit de travaux permettant de résoudre une situation de dégradation « moyenne » constatée sur la base d'un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, avec un **indice de dégradation compris entre 0,35 et < 0,55.**

Une évaluation énergétique sera obligatoirement jointe au dossier pour sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques et permettre à l'Anah de justifier de l'emploi de ses ressources. Si le gain énergétique après travaux n'atteint pas 35 %, les dossiers sont non prioritaires.

La présence d'une mission de maîtrise d'œuvre complète n'est pas obligatoire (sauf cas prévus par le RGA – montant travaux > 100 000 €), elle reste fortement conseillée dès lors que les situations ou aspects techniques d'un dossier sont complexes.

Le régime d'aide applicable à ce type de travaux est celui fixé par l'Agence nationale au titre du RGA, soit 25 % dans la limite de 750 €/m² et 80 m² par logement.

IV.D3.6. Travaux pour amélioration des performances énergétiques - PB

Il s'agit de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans des logements peu ou pas dégradés (c'est-à-dire si l'**indice de dégradation < à 0,35**) dès lors que le **gain de performance énergétique est d'au moins 35 %.**

Le régime d'aide applicable à ce type de travaux est celui fixé par l'Agence nationale au titre du RGA, soit 25 % dans la limite de 750 €/m² et 80 m² par logement.

IV.D3.7. Travaux réalisés à la suite d'une procédure « règlement sanitaire départemental » ou d'un contrôle de décence - PB

Il s'agit de travaux permettant de résoudre une situation de non-conformité au règlement sanitaire départemental ou une situation de non-décence mise en évidence par un contrôle de la CAF ou de la MSA dans un logement occupé.

Le régime d'aide applicable à ce type de travaux est celui fixé par l'Agence nationale au titre du RGA, soit 25 % dans la limite de 750 €/m² et 80 m² par logement.

IV.D3.8. Changements d'usage (non prioritaires) - PB

- Dans une OPAH et lorsque la convention le prévoit les transformations d'usage sont recevables.
- Dans le territoire couvert par un PIG, les projets de transformation d'usage en logement seront examinés dans les conditions suivantes :
 - le bâtiment a déjà par nature une fonction d'accueil (ancien hôtel,...) et/ou qu'il en "vaille la peine" (que le clos et le couvert soient en bon état) ;
 - le bâtiment doit être situé dans une localité où la demande locative est tendue ;
 - son implantation doit se situer dans un centre bourg ou centre ancien.
- En diffus, la priorité sera donnée aux logements en centre bourg ou centre ancien.

Le régime d'aide applicable à ce type de travaux est celui fixé par l'Agence nationale au titre du RGA, soit 25 % dans la limite de 750 €/m² et 80 m² par logement.

La présence d'une mission de **maîtrise d'œuvre complète est obligatoire** (règle locale).

Les dossiers seront systématiquement **examinés préalablement par la CLAH** laquelle appréciera l'opportunité du projet et émettra un avis sur la priorité à accorder au dossier.

IV.D3.9. Travaux en parties communes des copropriétés - PB

Il s'agit de travaux donnant lieu à subvention individuelle sur la **quote-part du copropriétaire** dans le cas de travaux de rénovation énergétique des parties communes et sous réserve de conventionnement du logement.

Le gain énergétique après travaux devra être de 35 %.

IV.D3.10. Autres dispositifs (MOI, intermédiation locative) - PB

Les opérations de **Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (PB MOI)** seront accompagnées dans la limite des crédits disponibles (enveloppe régionale) et sous réserve d'un conventionnement très social pour une durée de 15 ans, conformément au RGA.

La priorité sera donnée aux logements avec travaux d'économie d'énergie.

Le régime d'aide applicable à ce type de travaux est celui fixé par l'Agence nationale, soit 60 % dans la limite de 1 250 €/m².

Les logements proposés à l'**intermédiation locative** seront subventionnés conformément au RGA, sous réserve d'un engagement bailleur pour une durée de trois ans.

Le régime d'aide applicable à ce type de subvention est celui fixé par l'Agence nationale, soit 1000 € par logement.

V.D4 Syndicats de copropriétaires : conditions d'attribution et aides possibles

Les syndicats de copropriétaires peuvent bénéficier de subventions pour des travaux en parties communes, en qualité de copropriété fragile ou dégradée ou dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Concernant les **copropriétés dites fragiles**, le régime d'aide prévoit la possibilité de verser une AMO assistance à maîtrise d'ouvrage, et une aide aux travaux. Ce nouveau dispositif s'adresse aux copropriétés ayant un projet de travaux de rénovation énergétique et répondant à des règles d'éligibilité précises (construites avant juin 2001, 75 % de lots réservés à l'habitation principale, étiquette énergétique avant travaux comprise entre D et G, taux d'impayés compris entre 8 et 25 % selon le nombre de lots de la copropriété etc). Il s'applique en opération programmée (OPAH / PIG) et en diffus.

Le régime d'aide applicable à ce type de travaux est celui fixé par l'Agence nationale, soit pour l'AMO 30 % dans la limite de 600 € HT/logement, pour les travaux 25 % dans la limite de 15 000 € HT/logement.

Concernant les **copropriétés dégradées**, le régime d'aide prévoit une aide aux travaux pour tous types de travaux dont des travaux de rénovation énergétique. Il s'applique uniquement en OPAH-RU avec volet copropriété(s) dégradée(s) ou OPAH-CD Copropriété(s) Dégradée(s) et fait notamment suite à un diagnostic très détaillé.

Le régime d'aide applicable à ce type de travaux est celui fixé par l'Agence nationale au titre du RGA : plafond de travaux subventionnables de 150 000 € HT/bâtiment + 15 000 € HT/lot d'habitation avec 35 % voir 50 % de subvention selon l'indice de dégradation \leq ou $> 0,55$.

Au titre de l'habitat indigne, les copropriétés frappées d'un arrêté d'insalubrité, d'un arrêté de péril ordinaire ou détenant une grille d'insalubrité peuvent bénéficier d'aides pour les travaux en parties communes. Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme infantile, les travaux de mise hors d'accessibilité des peintures au plomb sont éligibles également.

Le régime d'aide applicable à ce type de travaux est celui fixé par l'Agence nationale, soit 50% sans plafond, sous réserve d'une évaluation énergétique avant et après travaux.

Au titre de l'accessibilité de l'immeuble, les copropriétés peuvent bénéficier de subvention pour tous travaux (sauf ascenseurs) permettant de rendre accessible les bâtiments.

Le régime d'aide applicable à ce type de travaux est celui fixé par l'Agence nationale, soit 50% dans la limite de 20 000 € HT par accès à l'immeuble.

IV.D5. Dispositions prises pour la gestion des stocks

Les dossiers incomplets en instance au 31 décembre tant propriétaires bailleurs (PB) que propriétaires occupants (PO) et syndicats de copropriétaires (SDC), complétés après le 1^{er} mars seront engagés sur la base des critères de priorité du programme d'actions de l'année suivante.

V. Conditions financières maxi de chaque type d'intervention

Les conditions financières maxi figurent en **annexe 5**.

En résumé, il n'est pas appliqué de modulation de taux de subvention ou de modulation de plafonds de travaux exigibles.

VI. Loyers conventionnés : conditions de loyers applicables

Préambule

Dans le secteur privé les marchés sont spécialement tendus dans le sud de la Drôme (Montélimar et sa 1ère couronne, Nyons et Pierrelatte) avec des loyers privés d'environ 8 €uros / m².

L'agglomération valentinoise est très tendue (loyers entre 7 et 8 €/m²). Dans un 2^{ème} niveau de tension, l'agglomération romanaise, ainsi que Crest sont assez tendues (marchés entre 6,5 € et 7 €/m²).

Enfin le Nord Drôme et l'arrière pays sont davantage détendus (marchés environ 6 €/m²).

VI.A. Zonage en Drôme

L'instruction Anah 2007 – 04 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des loyers conventionnés, est complétée par l'instruction fiscale n° 13 du 7 février 2008, qui, après analyse des loyers de marché, a défini les zones et les niveaux de loyers par type de zone et par type de logement.

La Drôme est concernée par le **zonage fiscal dit "Duflot"** : l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du Code de l'Habitation et de la Construction et révisant le zonage dit "A/B/C" a été publié au journal officiel le 6 août 2014. Les communes appartenant aux zones Abis, A, B1 et B2 révisées sont listées dans l'annexe 1 de cet arrêté la zone C étant définie comme le reste du territoire. Dans la Drôme 22 communes sont classées en zone B2.

Localement (hors dispositif Duflot), un zonage local "C tendu" a été créé pour tenir compte des tensions locales des marchés, elle concerne à ce jour 10 communes (6 initialement).

L'ensemble des autres communes du département est en zone C.

Ce zonage d'investissement locatif est également utilisé dans la grille locale des loyers Anah, qui échelonne les niveaux de loyers conventionnés en fonction du zonage B2 / C tendu / C. Il est révisé environ tous les 3 à 4 ans à l'échelle nationale par décret, en fonction notamment de l'évolution de la tension des marchés locaux, des orientations ministérielles et du positionnement des élus locaux.

A compter de la présente publication du programme d'actions, la zone « C tendue » est élargie aux communes ci-après : Aouste, Dieulefit, Donzère et Saint-Vallier.

La Drôme bénéficie donc d'un découpage en 3 zones (annexe 6) :

- **zone B (22 communes)** : Ancône, Beaumont-les-Valence, Beauvallon, Bourg-de-Péage, Bourg-les-Valence, Chabeuil, Chatuzange-le-Goubet, Etoile-sur-Rhône, Génissieux, Malissard, Montboucher-sur-Jabron, Montéléger, Montélier, Montélimar, Montmeyran, Mours-Saint-Eusèbe, Peyrins, Portes-les-Valence, Romans sur Isère, St-Marcel-les-Valence, Tain l'Hermitage, Valence.
- **zone C tendue (10 communes)** : Aouste, Dieulefit, Donzère, Crest, Nyons, Livron, Loriol, Pierrelatte, St-Paul-Trois-Châteaux et Saint-Vallier
- **zone C : autres communes** du département.

VI.B. Loyers

La **grille barème des loyers** élaborée localement en 2004 (voir **annexe 7**) a fait l'objet d'un travail partenarial important et est aujourd'hui partagée et appliquée par l'ensemble des opérateurs. Il a été choisi de s'appuyer sur cette grille mise à jour depuis en compatibilité avec l'instruction de 2007 et revisité en lien avec les plafonds de loyers annoncés dans le cadre du futur dispositif « louer abordable ». On distingue :

- les loyers conventionnés très sociaux (LCTS),
- les loyers conventionnés sociaux (LC) avec travaux, barème de référence,
- les loyers conventionnés sans travaux,
- les loyers intermédiaires : il n'a pas été retenu de loyer intermédiaire en zone C avec ou sans travaux. Les conventions d'OPAH peuvent toutefois prévoir ce type de loyers notamment en OPAH RU. On distingue donc deux zones correspondants à deux niveaux de loyers. Compte tenu de l'instruction du 31 décembre 2007, relative à l'adaptation des loyers conventionnés, et après analyse du marché locatif départemental, il apparaît que **la place du logement à loyer intermédiaire sur ce**

marché est très restreinte dans le département. Le logement doit avoir une surface inférieure ou égale à 70 m² de surface fiscale (annexes comprises)

Il s'agit de **loyers plafonds**.

Les loyers sociaux demeurent fixés dans les conditions ordinaires par la circulaire loyers du Ministère en charge du logement de 2014.

La grille des loyers de la Drôme est construite selon un système proportionnel à la surface, couplé à un coefficient de structure et des paliers. Elle est mise à jour chaque année à partir des valeurs de la "circulaire loyers" des services fiscaux. La dernière a été publiée le 16 février 2017 au BOFIP Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts.

Le décret n°2017-839 du 5 mai 2017 relatif au dispositif « Cosse » Louer abordable est applicable depuis le 8 mai 2017. Il s'agit d'un dispositif fiscal uniquement, mais avec un impact pour l'Anah puisque en zone C l'abattement fiscal est conditionné par le recours à l'intermédiation locative (mandat de gestion, location, sous-location). L'objectif affiché est la lutte contre la vacance en secteur tendu. Louer abordable concerne les demandes de conventionnement réceptionnées depuis le 1^{er} janvier 2017. De nouveaux loyers plafonds et ressources plafonds maxi sont définis.

La grille du présent programme d'actions a été adaptée pour tenir compte du dispositif Louer abordable et est applicable dès publication au recueil des actes administratifs (*annexe 8*). La grille des loyers applicable jusque là est celle du programme d'actions 2016, cf le dispositif fiscal « Borloo dans l'ancien » (*voir annexe 7 pour mémoire*).

VI.C. Durée des conventions, mixité des logements

La fiscalité relative aux dispositifs Anah énoncée ci-après vaut sauf instruction contraire ultérieure de l'administration fiscale.

VI.C1. Conventionnement avec travaux

Dans le cadre de travaux subventionnés par l'Anah, le propriétaire doit obligatoirement conventionner son logement. Il s'engage à le louer à un niveau de **loyer maîtrisé pendant 12 ans (déroge aux 9 ans du RGA ; et cas particuliers identifiés au RGA)**.

Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources définis par le Code général des impôts.

Pour les demandes déposées avant le 1^{er} février 2017 : en contrepartie de ses engagements, le propriétaire bénéficie d'une déduction fiscale sur ses revenus locatifs de 60% pour un loyer social ou très social, de 30 % pour un loyer intermédiaire, de 70 % pour un logement loué un organisme public en vue d'une sous-location à des personnes défavorisées ou des personnes physiques nécessiteuses.

Les demandes de conventionnement déposées à compter du 1^{er} février 2017 relèvent du dispositif « louer abordable ». En contrepartie de ses engagements, le propriétaire peut bénéficier d'une déduction fiscale sur ses revenus locatifs de 50% en zone B2, voir 85 % en cas d'intermédiation locative en zone B2 et C (recours à une agence immobilière à vocation sociale – AIVS).

Les demandes déposées entre le 1^{er} janvier et le 31 janvier 2017 ont le choix du dispositif fiscal associé au conventionnement.

Le locataire peut bénéficier de l'APL que le propriétaire peut percevoir directement. Le bail doit être conforme à la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La mixité des loyers n'est possible que dans les périmètres en OPAH-RU. Elle est alors définie dans la convention.

VI.C2. Conventonnement sans travaux

Sous réserve que le logement soit décent, le propriétaire peut conventionner avec l'Anah. Il s'engage à louer ce logement à un niveau de loyer maîtrisé pendant **6 ans**.

Pour les demandes déposées avant le 1^{er} février 2017 : en contrepartie de ses engagements, le propriétaire peut bénéficier d'une déduction fiscale sur ses revenus locatifs de 60% pour un loyer social ou très social.

Les demandes de conventionnement déposées à compter du 1^{er} février 2017 relèvent du dispositif « louer abordable ». En contrepartie de ses engagements, le propriétaire bénéficie d'une déduction fiscale sur ses revenus locatifs de 50% en zone B2, voir 85 % en cas d'intermédiation locative en zone B2 et C (recours à une agence immobilière à vocation sociale – AIVS).

Les demandes déposées entre le 1^{er} janvier et le 31 janvier 2017 ont le choix du dispositif fiscal associé au conventionnement.

Le locataire peut bénéficier de l'APL que le propriétaire peut percevoir directement.

VI.C3. Prorogation des conventions

Pour les conventions prorogées par avenant après le 1^{er} janvier 2017, c'est le régime de la convention initiale qui continue à s'appliquer pour toute la période de prorogation, sans remise en cause du régime fiscal associé aux dites conventions.

Les prorogations sont donc possibles y compris si le logement se situe dans un secteur où les conditions d'ouverture à l'avantage fiscal ont évolué (en zone C notamment).

Toutefois, le « Borloo dans l'ancien » ayant vocation à s'éteindre progressivement, la prorogation ne sera pas supérieure à 3 ans (et sauf précision ultérieure contraire de l'administration fiscale).

VI.D. Réserve de logements et intermédiation locative

VI.D1. Réserve de logements

Conformément à l'article 321-8 du CCH, les **logements « réservés »** conventionnés à loyer « très social » de type programme d'insertion peuvent bénéficier d'une prime de 2000 €, les logements étant destinés à un public particulier (ménages en grandes difficultés économiques, sociales (publics DALO, PDALHPD, LHI...) après désignation des Commissions Locales de l'Habitat.

Dans le cadre du partenariat avec Action Logement, les propriétaires bailleurs pourront être contactés directement par Action Logement sans qu'ils puissent toutefois bénéficier de prime supplémentaire.

Action Logement est associé à chaque convention Etat/Anah et collectivité en opération programmée.

VI.D2. Intermédiation locative

Compte tenu de l'instruction Anah du 11 décembre 2015 relative à la mobilisation du parc privé conventionné en faveur des ménages en grande précarité, une prime de 1000 € par logement est instituée depuis le 1^{er} janvier 2016 jusqu'au 31 décembre 2017 : la **Prime d'Intermédiation Locative (PIL)**.

L'attribution de la prime est subordonnée au recours à un dispositif faisant intervenir un organisme agréé, tiers de confiance dans la relation entre le bailleur et l'occupant du logement.

L'intermédiation locative peut être assurée selon deux modalités distinctes : la location en vue de sous-location, ou bien le mandat de gestion. Les associations sont agréées par la DDCS Direction Départementale de la Cohésion Sociale.

Ce dispositif, spécifique aux bailleurs, concerne aussi bien les conventionnements sans travaux que avec travaux, à loyer social ou très social, avec un engagement du bailleur sur 3 ans.

VII. POLITIQUE DES CONTROLES

Afin de garantir la bonne utilisation des aides publiques, des contrôles seront organisés sur place chaque année, pour vérifier la réalité de l'utilisation des crédits et le respect par les propriétaires des conditions et engagements de location. Ce contrôle, après travaux, préalable au paiement de la subvention n'exclut pas des visites sur place avant travaux, pendant la durée des travaux ou dans le cadre de l'instruction des dossiers de conventionnement.

En 2016, 27 logements PO et 80 logements PB ont fait l'objet d'une visite de contrôle externe.
Pour 2017, la prévision de contrôle est de :

Type de dossiers	Contrôle interne	Contrôle sur place	Contrôle hiérarchique
PO	4 %	3 %	4
PB	10 %	50 %	4
CST	50 %	10 %	1
Modalités	Contrôle interne aléatoire.	Contrôle externe (sur place) notamment sur dossiers « sensibles » ou faisant l'objet d'un contentieux ou signalement.	Contrôle hiérarchique aléatoire.

Les logements conventionnés sans travaux font l'objet de contrôles sur place y compris lors des demandes de prorogation.

VIII. COMMUNICATION – FORMATION - ANIMATION

Toutes les plaquettes, prospectus, affiches, documentations transmises par l'Agence sont diffusés aux différents partenaires.

Outre les informations également disponibles sur le site de l'Anah, des informations sur les programmes du département en cours sont données sur le site internet de l'État dans le département de la Drôme, par les collectivités partenaires (journaux ou magazines locaux, bulletins communaux et intercommunaux).

Les interventions de l'Anah sont également présentées lors du lancement des études pré-opérationnelles, lors des comités de pilotage et comités techniques des opérations.

En sus des actions généralistes et récurrentes ci-dessus, il est réalisé ou prévu en 2017 :

- un communiqué de presse portant sur l'augmentation des aides financières à destination des propriétaires occupants pour le soutien aux travaux de rénovation énergétique de l'habitat (publication au journal Dauphiné Libéré les dimanche 12 mars et 2 avril) ;
- une émission radio sur France Bleu Drôme Ardèche les 12 mai et 12 juin concernant les aides aux travaux de rénovation énergétique ;
- une action d'information à l'attention des syndicats, syndicats de copropriétaires pour les informer de l'ensemble des aides disponibles, dont celles relatives aux copropriétés fragiles, et de la tenue du registre d'immatriculation des copropriétés ;
- des informations et formations thématiques données par la plateforme Rénov'copro de Valence Romans Agglomération ;
- la participation de la délégation locale de l'Anah aux actions de formation information type club instructeurs, ateliers ORHL (Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement) copropriétés etc

IX. CONDITIONS DE SUIVI, D'EVALUATION ET DE RESTITUTION ANNUELLES DES ACTIONS MISES EN OEUVRE

L'état d'avancement des consommations de crédits, ventilées sur chaque programme, est présenté à chaque réunion de la CLAH.

En cours d'année, au vu des résultats provisoires constatés, la CLAH se réserve la possibilité d'apporter les mesures correctives nécessaires, par avenant au présent programme d'actions.

Le bilan annuel du programme d'actions est pris en compte dans le rapport annuel d'activité, présenté à la CLAH en début d'année, puis transmis au délégué de l'Agence dans la région.

La date d'application des priorités d'intervention et critères de sélectivité des projets, des modalités financières d'intervention et du dispositif relatif aux loyers applicables aux conventions est celle de la publication du programme d'actions au recueil des actes administratifs, à l'exception de :

- l'augmentation des taux de subventions pour les propriétaires occupants (travaux d'économie d'énergie, dossiers **éligibles au programme « Habiter Mieux »**) avec une mise en œuvre **au 1^{er} janvier 2017**
- **application des plafonds loyers et plafonds de ressources maxi pour les demandes de conventionnement réceptionnées à partir du 1^{er} février 2017** dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif « louer abordable » (décret n°2017-839 du 5 mai 2017)

ANNEXES

Annexe 1 : Bilan simplifié 2016 activité Anah

Annexe 2 : Bilan par opération au 31 décembre 2016

Annexe 3 : Descriptif des opérations programmées OPAH et PIG

Annexe 4 : Carte des dispositifs et des communes éligibles (mise à jour 05/2017)

Annexe 5 : Tableau récapitulatif des aides et subventions Anah applicables dans la Drôme

Annexe 6 : Carte des zonages et loyers

Annexe 7 : Grille des loyers « Borloo dans l'ancien »

Annexe 8 : Grille des loyers « Louer abordable »

Annexe 9 : Saisine de la CLAH

Annexe 10 : Lexique des sigles et abréviations

ANNEXE 1

BILAN SIMPLIFIE 2016 (source infocentre opal)

DOSSIERS

774 dossiers aidés pour **864 logements** répartis en **675 PO**, **165 PB** et **1 Aide au Syndicat de Copropriétaires pour 24 logements** (copropriétés dégradées)

17 PIL primes d'intermédiation locative dont 1 avec travaux

21 logements MOI Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (508 628 € dont 27 000 € Fart)

75 % de population très modestes

47 % de logements aidés en dispositifs programmés

Répartition par priorité

	PO	PB	SDC
Insalubres (habitat indigne)	14	3	24
Très dégradés (habitat indigne)	6	120	
Dégradés	-	2	
Autonomie	391 dont 37 handicap et 19 mixtes	-	
Energie	255	36	
Nombre primes Habiter Mieux (472)	293	155	
Autres (assainissement)	9	-	

Répartition par programme

	PO	PB	CST*	SDC
OPAH Valence-Agglo / PIG VRSRA	261	84	56	-
OPAH-RU Saint-Vallier CC2R	16	5	-	24
OPAH-RU Montélimar centre ancien	2	3	-	-
PIG Drômois	386	73	14	-
PIG LHII	10	-	-	-

*CST conventions accordées

BUDGET / FINANCEMENT

Crédits ANAH (864 logements)	Crédits FART (472 logements = 72 % objectif)
Aides aux travaux PO PB : 6 541 814 €	Prime ASE aide solidarité écologique : 704 753 €
Aides aux syndicats des copropriétaires : 123 990 €	Assistance Maîtrise d'Ouvrage AMO : 102 860 €
Subventions ingénierie : 261 939 €	Ingénierie : 95 076 €
Soit 6 927 743 €	Soit 902 689 €

ANNEXE 2

BILAN PAR OPERATION AU 31 DECEMBRE 2016 (source infocentre opal)

OPAH VASRA Valence Agglo Sud Rhône Alpes (ex OPAH Valence Major) 2010-2015

L'OPAH (11 communes) a pris fin en décembre 2015 (un PIG programme d'intérêt général lui succède en 2016 sur la nouvelle agglomération Valence Romans Sud Rhône-Alpes), mais 48 logements ont fait l'objet d'accord pour subventions travaux (dossiers déposés en 2015).

Pour l'année 2016, 27 PO et 21 PB ont été **agréés** pour 559 900 € de subventions répartis en 164 587 € pour les PO et 395 313 € pour les PB.

In fine, l'OPAH a permis de subventionner 614 PO et 170 PB soit 784 logements dont 480 bénéficiaires de l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE, programme Habiter Mieux).

Depuis 2011, 5 248 597 € d'aides aux travaux ont été versées, ainsi que 970 663 € de subventions au titre du FART (Habiter Mieux), pour 6 378 955 € engagés répartis en 2 818 838 € PO et 3 560 117€ PB (+1200 045 € FART).

Les dépenses d'ingénierie s'élèvent au total à 275 682 €.

PIG VRSRA Valence Romans Sud Rhône Alpes 2016-2018

Ce programme d'intérêt général fait suite à l'OPAH terminée fin 2015 sur un territoire élargi à 51 communes.

En 2016, l'opération a permis de subventionner (agréer) 234 PO et 63 PB soit 297 logements dont 178 bénéficiaires de l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE, programme Habiter Mieux).

2 142 815 € de subventions travaux sont réservées (962 234 € PO + 1 180 581 PB), ainsi que 858 392 € de subventions au titre du FART (Habiter Mieux).

Les dépenses d'ingénierie s'élèvent à 120 725 € + Fart 87 570 €.

Entre l'OPAH et le PIG de l'agglomération Valence Romans, **6 copropriétés ont été accompagnées en 2016** : 69 logements dont 51 PO ont fait l'objet d'accord de subventions.

OPAH-RU CC2R (Communauté de Communes des 2 Rives) 2011-2016

L'opération a pris fin en septembre 2016. In fine, l'OPAH-RU a permis de subventionner 73 PO, 19 PB et 2 copropriétés pour 78 logements (sur Saint-Vallier et Laveyron) soit 189 logements dont 95 bénéficiaires de l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE, programme Habiter Mieux). Quatre communes étaient concernées en Drôme.

Depuis 2011, 725 496 € d'aides aux travaux ont été versées, ainsi que 139 750 € de subventions au titre du FART (Habiter Mieux).

Les dépenses d'ingénierie s'élèveront au total à 232 874 € + Fart 27 668 €..

Plus particulièrement en 2016 :

- 6 PO et 3 PB ont bénéficié d'aides aux travaux. 23 739 € ont été **versés** aux PO contre 107 100 € pour les PB, hors subventions FART d'un montant total de 15 000 €.

- 16 PO, 5 PB et 24 aides au syndicat de copropriétaires (SDC) ont été **agréés** (45 avec ASE). 74 374 € ont été engagés pour les PO contre 77 875 € pour les PB et 123 990 € de SDC, hors subventions FART d'un montant total de 55 558 €.

OPAH-RU de Montélimar 2011-2016

L'opération a pris fin en avril 2016. In fine, l'OPAH-RU a permis de subventionner 31 PO et 37 PB et 23 Syndicats de copropriétaires soit 91 logements dont 41 bénéficiaires de l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE, programme Habiter Mieux).

Depuis 2011, 803 504 € d'aides aux travaux ont été versées, ainsi que 65 100 € de subventions au titre du FART (Habiter Mieux).

Les dépenses d'ingénierie s'élèvent au total à 156 325 € + Fart 11 796 €.

Plus particulièrement en 2016 :

- 6 PB ont bénéficié d'aides aux travaux. 133 840 € ont été **versés** aux PB, hors subventions FART de 10 200 €.

- 2 PO et 3 PB ont été **agréés**. 33 365 € ont été engagés pour le PO contre 67 393 € pour les PB, hors subventions FART de 8 033 €.

PIG LHII Lutte contre l'Habitat Indigne et Indécent 2015-017

L'opération a permis de subventionner en 2016 10 PO dont 9 bénéficiaires de l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE, programme Habiter Mieux).

263 820 € d'aides aux travaux ont été engagées, ainsi que 18 000 € de subventions au titre du FART (Habiter Mieux) ; ces aides aux travaux sont financées dans le cadre du PIG Drômois.

Les dépenses d'ingénierie s'élèvent à 63 494 € (suivi animation au titre de l'année 2015).

PIG Drômois 2016-2017

L'opération a permis en 2016 de subventionner 386 PO (258 autonomie et 131 énergie dont mixtes) et 73 PB soit 459 logements dont 200 au titre du FART (52% des logements « fartés »).

3 322 272 € ont été engagés dont 1 600 557 pour les PO et 1 721 715 € pour les PB, hors subventions FART d'un montant total de 408 530 €.

ANNEXE 3

Descriptif des dispositifs programmés OPAH et PIG

OPAH VASRA Valence Agglo Sud Rhône Alpes (ex OPAH Valence Major)

Durée	Initialement 3 ans à compter de décembre 2010 → décembre 2013 puis avenant de prolongation jusqu'en décembre 2015.
Territoire couvert	11 communes de Valence Agglomération Sud Rhône-Alpes (en 2013) Participation financière renforcée par les communes sur certains secteurs prioritaires : 2 secteurs prioritaires sur Bourg Lès Valence., 1 à Beaumont Lès Valence, 1 à Portes Lès Valence, 1 à Valence (4 quartiers).
Priorités	<ul style="list-style-type: none"> • le traitement des situations d'habitat indigne ou très dégradé, y compris les logements vacants, • le développement d'une offre de logements à loyer conventionné, • le traitement des logements de propriétaires occupants modestes et très modestes : adaptation et amélioration énergétique, • le traitement énergétique des copropriétés.
Points particuliers	Prime incitative pour le conventionnement sans travaux versée par VASRA et prime doublée par certaines communes . 31 copropriétés "inscrites" dans l'Opah au titre de la précarité énergétique. Prime grand logement à Valence.
Objectifs	Réhabilitation de 1 080 logements en cinq ans , soit : * 385 logements locatifs conventionnés au titre des propriétaires bailleurs dont : - 210 logements avec un conventionnement social dont 100 en habitat indigne ou très dégradé. - 25 avec un conventionnement très social - 150 avec un conventionnement social sans travaux. * 695 logements au titre des propriétaires occupants dont 240 bénéficiant d'une prime ASE. 500 logements aidés dans le cadre de dossiers individuels, et 195 logements aidés dans le cadre de dossiers "copropriétés, travaux sur parties communes".
Opérateur	CALD Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme devenu SOLIHA SOLidaire pour l'HAbitat

OPAH-RU CC2R (Communauté de Communes des 2 Rives)

Durée	5 ans à compter du 3 septembre 2011 → 2 septembre 2016
Territoire couvert	Ensemble de la Communauté de Communes des Deux Rives soient 8 communes (Drôme/Ardèche) : St-Vallier, St Barthelémy de Vals, Laveyron, Ponsas dans la Drôme et Arras, Eclassan, Ozon, Sarras dans l'Ardèche
Priorités / Objectifs qualitatifs	LHI / Précarité énergétique / Volet patrimonial et environnemental / Copropriétés en difficultés / Travaux pour l'autonomie.
Points particuliers	Elle comprend 3 sous-secteurs (exclusion, bruit, diagnostic approfondi). Le secteur bruit correspond aux zones traversées par la voie ferrée (intervention RFF) et RN7. Elle intègre un volet "copropriétés dégradées", constitué au départ par 5 copropriétés repérées dont 2 prioritaires La Croisette, Les Rioux, et une en "surveillance" La Résidence. La copropriété La Croisette a été retirée de cette OPAH en 2015 pour faire l'objet d'une opération spécifique suite à l'AMO Flash réalisée par l'Anah centrale.
Objectifs quantitatifs	120 logts PB / 190 logts PO
Opérateur	Groupement DECAUVILLE / MAZZEGA / BOYER / ARNOUX

OPAH-RU de Montélimar

Durée	5 ans à compter d' avril 2011 → avril 2016
Territoire couvert	Centre ancien de Montélimar ("Périmètre étendu") 1 secteur prioritaire ou "périmètre ciblé" Quartier du Fust (secteur Est Fust/Meyer) secteur dans lequel se concentre les "désordres" (dispositif coercitif possible).
Priorités	Traitement de l'habitat indigne, insalubre et dégradé ; lutte contre la précarité énergétique ; adaptation des logements au handicap et à la perte de mobilité pour le maintien à domicile. <u>et 3 axes "stratégiques" :</u> <ul style="list-style-type: none">• Traiter l'habitat le plus dégradé et conforter pour partie la vocation sociale du centre-ville (Est notamment) en améliorant les conditions d'habitat des ménages modestes déjà présents (éradiquer l'habitat indigne)• Favoriser une mixité en faveur d'un rééquilibrage "Propriétaire occupant / propriétaire bailleur"• Améliorer l'image du centre-ville, le rendre attractif sur le plan résidentiel (offrir un habitat de qualité, mise en valeur du bâti, requalification des espaces publics)
Points particuliers	Un dispositif coercitif à l'Est, sur le périmètre cible "Fust Meyer" _Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur 20 à 30 immeubles stratégiques. Au-delà des moyens incitatifs qui seront mobilisés, les objectifs à atteindre pourront nécessiter la mise en œuvre de procédures coercitives dans le cadre de l'opération de restauration immobilière (la ville n'a pas souhaité donner suite à l'étude pré-opérationnelle ORI qui a été exécutée pendant cette période).
Objectifs	130 logements propriétaires occupants , dont : <ul style="list-style-type: none">• 10 permettant de traiter une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou dégradation très importante• 10 concernant des travaux pour l'amélioration de la sécurité et la salubrité de l'habitat (sécurité, salubrité)• 55 en amélioration thermique avec mobilisation de l'aide de solidarité écologique• 35 relevant de travaux d'amélioration figurant dans la liste des travaux recevables dont les travaux d'adaptation par anticipation à la perte d'autonomie (autres situations). 135 logements PB dont 110 logements relevant de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé et 25 situations liées à une problématique d'amélioration -Grille de dégradation comprise entre 0,4 et 0,54 ou infraction RSD (ces coef sont désormais : 0,35 et 0,54) 30 logements conventionnés sans travaux
Opérateur	URBANIS

OPAH-Le Grand Buëch

Cette OPAH fait suite à une étude diligentée par le département des Hautes-Alpes et cible 6 communautés de communes avec 3 communes concernées en Drôme.

Durée	3 ans à compter du 28 octobre 2015 → octobre 2018
Territoire couvert	OPAH du Département des Hautes-Alpes – 6 communautés de communes – 3 communes concernées en Drôme
Priorités / Objectifs qualitatifs	6 enjeux dont 3 majeurs pour atteindre globalement la rénovation de 95 logements PO et 30 logements PB : <ul style="list-style-type: none">• lutter contre les logements énergivores• soutenir l'adaptation des logements au vieillissement et handicap• lutter contre les situations des logements insalubres, indignes ou dangereux• préserver et valoriser le patrimoine bâti• favoriser la sortie de la vacance• améliorer l'offre de logements à loyers maîtrisés
Points particuliers	Communes concernées en Drôme : LABOREL, LACHAU et VILLEBOIS LES PINS
Objectifs quantitatifs	Objectifs pour la Drôme : <ul style="list-style-type: none">• 3 logements PO
Opérateur	SOLIHA 05

PIG LHII Lutte contre l'Habitat Indigne et Indécent

Ce PIG fait suite au PIG 2012-2015 qui a permis de traiter des situations complexes et /ou urgentes d'habitat indigne, outil essentiel du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne mis en place dès 2005 et installé officiellement en 2012 dans lequel se retrouvent plus largement tous les acteurs concernés par cette problématique (ARS et SCHS, collectivités, justice, CAF, MSA, opérateurs OPAH...).

Durée	3 ans 2015-2017
Territoire couvert	Ensemble du territoire du département de la Drôme hors opération programmée de l'Anah. Le programme fait l'objet d'une décomposition en deux lots correspondant aux limites géographiques des Commissions Locales de l'Habitat hors OPAH.
Priorités	Traitement des situations sociales complexes et/ou urgentes d'habitat indigne et accompagnement renforcé des personnes.
Points particuliers	Financement Anah / Département / CAF. A ce titre l'opérateur peut intervenir ponctuellement pour le compte de la CAF dans des situations "d'indécence signalées". Elle intervient aussi en soutien de collectivités (information aux élus, réunions locales), sur signalement de l'ARS, des SCHS, de la MSA, de la commission de médiation DALO. Une attention particulière est apportée à la performance énergétique du logement après travaux. Ce programme prend en charge l'animation et l'ingénierie nécessaires au traitement du dossier. Les travaux sont subventionnés dans le cadre du PIG Drômois.
Objectifs	Par an 30 situations sorties d'indignité (travaux ou relogement des occupants)
Opérateur	CALD Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme devenu SOLIHA SOLidaire pour l'Habitat pour les deux lots.

PIG VRSRA Valence Romans Sud Rhône-Alpes

Durée	3 ans ; 16 février 2016 - 31 décembre 2018
Territoire couvert	<p>Le PIG fait suite à l'OPAH de l'ancienne Communauté d'agglomération Valence Agglo et au PIG départemental sur les autres communes du territoire. L'objectif est de prolonger sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération les actions engagées sur tous les thèmes de ces procédures antérieures.</p> <p>La nouvelle Agglomération regroupe 51 communes et une population totale de 212 506 habitants (INSEE 2011) ; 56 communes au 1^{er} janvier 2017. Elle s'organise sur deux bassins de vie, celui de Valence et celui de Romans. Par sa taille, c'est la quatrième agglomération de l'ex-région Rhône-Alpes.</p> <p>Les quartiers des communes qui pourront faire l'objet d'un traitement dans le cadre d'une OPAH future seront automatiquement exclus du périmètre du présent PIG.</p>
Priorités	<p>Les objectifs prioritaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> la lutte contre la précarité énergétique, notamment auprès des ménages modestes et très modestes. Pour agir sur les charges dans la durée et éviter les conséquences d'une hausse certaine du prix de l'énergie dans l'avenir, le PIG encourage d'atteindre au minimum du niveau énergétique de classe « D » (consommation de 230kW/m²/an) après travaux. Il incite la rénovation thermique globale et performante des logements, par des aides bonifiées et des dispositifs appropriés, tel que DOREMI ; la rénovation des copropriétés, par un soutien prioritaire des copropriétés qui s'engagent à répondre à l'appel à projet du PIG, sur une rénovation énergétique globale et performante. Ces copropriétés devront atteindre une équivalence BBC afin de traiter la problématique énergétique de façon efficace et pérenne. Le PIG oriente également les copropriétés dégradées (famille D du fichier de l'ANAH), qui n'ont pas les capacités de s'engager dans une telle démarche, vers les outils techniques et financiers adéquats. <p>Les objectifs complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'adaptation des logements des propriétaires occupants modestes et très modestes à la perte d'autonomie, pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées, le développement d'une offre de logements à loyer conventionné, avec la remise sur le marché de logements vacants et/ou très dégradés. Pour proposer des logements économes en charges, il conviendra de contrôler la qualité thermique des logements et exiger pour l'ensemble des logements conventionnés, un niveau énergétique minimum de classe « D » (consommation de 230kW/m²/an), la lutte contre le logement indigne, notamment en centre ancien.
Points particuliers	<p>La mise en place du PIG complète les dispositifs de la plateforme de rénovation énergétique de la Communauté d'agglomération pour accompagner et subventionner les propriétaires du parc privé les plus modestes à entreprendre des travaux de rénovation de leurs logements. Le PIG comprend deux lots :</p> <ul style="list-style-type: none"> lot 1 portant sur la précarité énergétique des logements hors copropriétés du lot 2, l'adaptation des logements, la lutte contre l'habitat indigne lot 2 portant sur la rénovation des copropriétés
Objectifs	<p>Le PIG doit permettre en moyenne la rénovation de 355 logements par an et le conventionnement sans travaux de 60 logements supplémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> 180 logements au titre des propriétaires occupants, en habitat individuel (soit 1/2 des objectifs totaux), dont 100 bénéficiant d'une prime ASE du FART, 120 logements au titre des travaux de la rénovation globale et performante des copropriétés, ce qui peut représenter 3 copropriétés de 40 logements en moyenne (soit 1/3 des objectifs totaux), 50 logements au titre de la rénovation des logements des propriétaires bailleurs (soit 1/4 des objectifs totaux).

	<ul style="list-style-type: none"> • 5 logements au titre de la lutte contre l'habitat indigne <p>Le PIG ne prévoit pas d'aides aux syndicats mais des aides aux propriétaires</p>
Opérateur	CALD Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme devenu SOLIHA SOLidaire pour l'Habitat (lot 1), URBANIS (lot 2)

PIG Amélioration de l'habitat (« PIG Drômois ») - convention tripartite : Etat, Anah, Département

Depuis juin 2005 l'Anah a installé en partenariat avec le Département un dispositif Programme d'Intérêt Général spécifique en lien initial avec le plan de "cohésion sociale". Depuis 2013 il est devenu **PIG "Amélioration de l'Habitat"**. Il est appliqué sur les territoires ayant conclu un contrat d'animation avec un opérateur (permanences et visites). Ce dispositif a été conçu pour être rejoint par les territoires et trouver un portage local actif. Il a fait ses preuves depuis 2005 et un opérateur intervient actuellement pour l'animation du PIG. Ce dispositif a permis notamment de déclencher l'application du CLE Contrat Local d'Engagement dès 2011 et d'aboutir dès sa mise en place à la lutte contre la précarité énergétique.

Durée	Années 2016-2017
Territoire couvert	Le dispositif couvre l'intégralité du territoire départemental à l'exception des territoires en opération programmée. Afin de permettre une continuité dans l'accompagnement des territoires, le PIG se substitue aux OPAH et PIG lorsqu'elles arrivent à échéance et inversement un territoire qui contractualise une OPAH exclut de la convention PIG le territoire couvert par l'OPAH. Les deux dispositifs peuvent coexister à l'échelle d'une commune lorsque l'OPAH ne couvre pas l'intégralité du territoire communal, le PIG constitue alors un outil complémentaire.
Priorités	<ul style="list-style-type: none"> • la lutte contre la précarité énergétique et le traitement de logements locatifs privés performants énergiquement, à loyers et charges maîtrisés, • la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé, plus précisément contre les logements insalubres ou présentant des risques d'intoxication au plomb (saturnisme), • l'aide aux propriétaires occupants sous conditions de ressources pour des travaux permettant l'adaptation au vieillissement, au handicap et/ou l'amélioration énergétique des logements.
Points particuliers	<p>Ce programme a vocation à être décliné à l'échelle infra-départementale associant les différentes collectivités locales qui souhaiteront se mobiliser sur ces thématiques (Communes, EPCI, Département).</p> <p>Les EPCI ont mis en œuvre une animation permettant le portage du dispositif. L'animation atypique de ce dispositif a permis de servir de levier à une véritable mobilisation du territoire dans les politiques de l'habitat.</p> <p>Elle s'appuyait sur des contrats territoriaux signés entre les EPCI et le Conseil Départemental qui servaient de support à l'animation du dispositif contribuent à l'élaboration des Programmes Locaux de l'Habitat. Ces PLH reprennent les enjeux du PIG drômois dans leur dispositif opérationnel. La forte cohérence des politiques du Conseil Départemental, de l'État et de l'Anah permettent à la délégation de s'appuyer sur ces points de relais. Depuis 2015 ces contrats territoriaux n'existent plus mais les EPCI ont maintenu les marchés d'animation du territoire.</p> <p>Le coût d'animation du dispositif est nul pour l'Agence. En contrepartie, le prestataire facture une AMO sur la base du forfait de l'Agence + 1 à 2 % de la dépense subventionnable de l'Agence.</p> <p>Le Conseil Départemental majore les subventions pour travaux.</p>
Objectifs	25 PB et 500 PO dont 400 programme Habiter Mieux
Opérateur	marché privé EPCI / opérateur

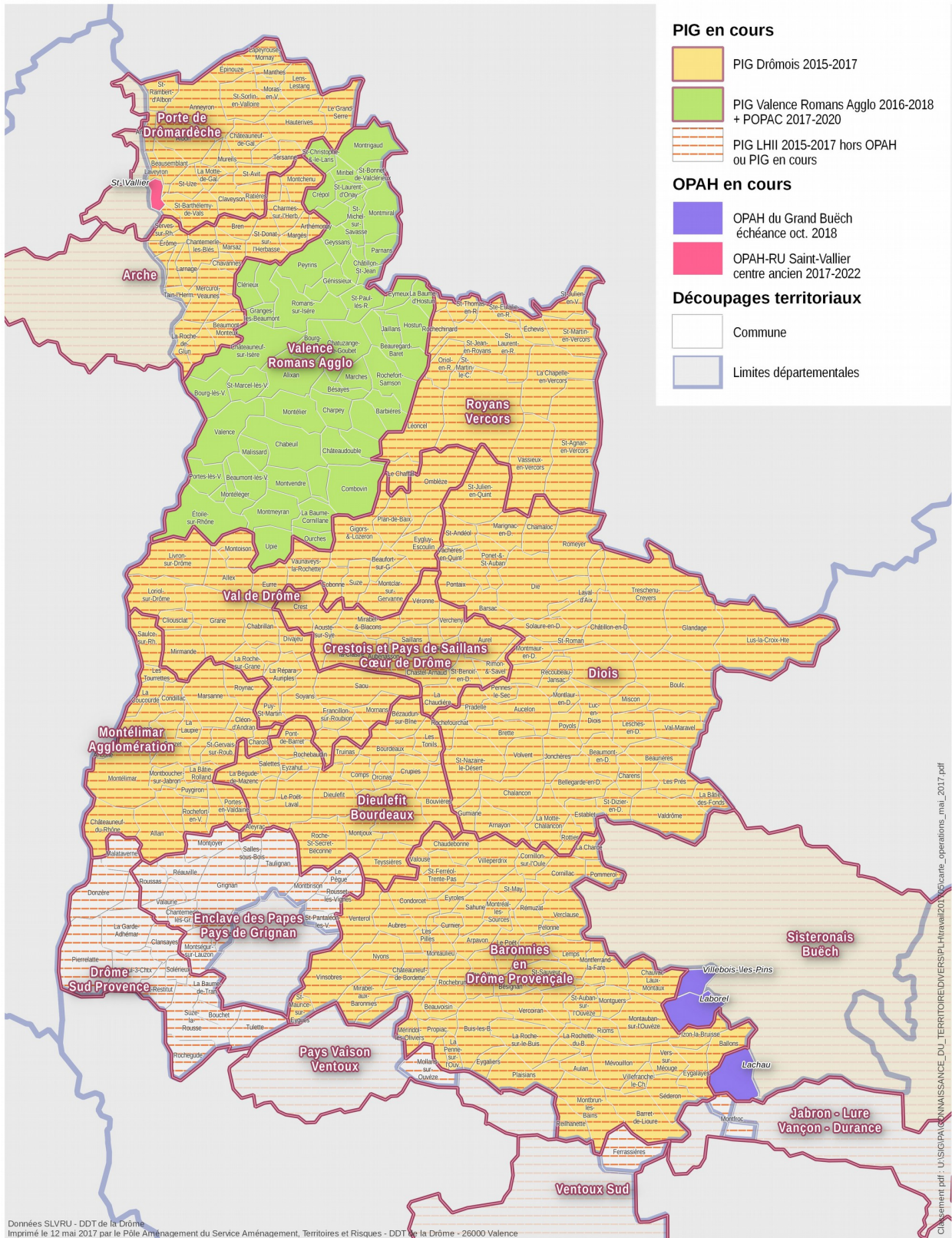
ANNEXE 4

CARTE DES DISPOSITIFS ET DES COMMUNES ELIGIBLES



PRÉFECTURE DE LA DRÔME

Drôme - opérations programmées en 2017



ANNEXE 5

SYNTHESE DES AIDES Anah 2017

PROPRIETAIRES OCCUPANTS		ANAH			
THEMATIQUE		PLAFOND TRAVAUX SUBVENTIONNABLES	MENAGES ELIGIBLES // PLAFONDS RESSOURCES	TAUX MAXIMAL SUBVENTION	PARTICULARITES
TRAVAUX LOURDS	Pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (coefficient insalubrité \geq à 0,30 ou grille dégradation \geq à 0,55)	50 000 € HT	Très Modestes Modestes	50,00%	
TRAVAUX D'AMELIORATION	Sécurité et salubrité de l'habitat (« petit LHI », péril, insalubrité \geq à 0,30 grille locale, risque saturnin)	20 000 € HT	Très Modestes Modestes	50,00%	
	Autonomie de la personne / adaptation du logement		Très Modestes	50,00%	
			Modestes	35,00%	
			Très Modestes	50,00%	+ subvention ASE 10 % montant travaux maxi 2000 € Si gain énergétique $>$ =25 %
	Amélioration des performances énergétiques		Modestes	35,00%	+ subvention ASE 10 % montant travaux maxi 11600 € Si gain énergétique $>$ =25 %
	Autres travaux (copro dégradées, assainissement non collectif ou mise aux normes électriques)		Très Modestes	35,00%	Subvention égale à celle versée par l'agence de l'eau (plafonnée à 3000 €)
	Modestes (uniquement pour travaux en parties communes de copropriétés en difficultés et si OPAH Copro)	20,00%			

ANNEXE 5 (suite)
SYNTHESE DES AIDES Anah 2017

ANNEXE 6

PROPRIETAIRES BAILLEURS		ANAH		
THEMATIQUE		PLAFOND TRAVAUX SUBVENTIONNABLES	TAUX MAXIMAL SUBVENTION	PARTICULARITES
TRAVAUX LOURDS	Pour réhabiliter un logement indigne (grille insalubrité ARS > ou = 0,30)	1 000 € HT/m ² dans la limite de 80m ² par logement	35,00%	
	Pour réhabiliter un logement très dégradé (grille dégradation ID > ou = 0,55)			
TRAVAUX D'AMELIORATION	Sécurité et salubrité de l'habitat	750 € HT/m ² dans la limite de 80m ² par logement	35,00%	+ subvention ASE 1500 € si gain énergétique > 35 % Niveau de performance exigé après travaux : étiquette « D » sauf cas particuliers
	Autonomie de la personne			
	Réhabiliter un logement moyennement dégradé – MD (indice dégradation compris entre 0,35 et 0,55)		25,00%	
	Amélioration des performances énergétiques (indice dégradation < 0,35)			
	Suite procédure RSD ou contrôle décence			
Transformation d'usage				
CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX	Conventionnement avec travaux (12 ans ou 15 ans pour les LC associatifs)			2000 € si conventionnement très social logement réservé prime d'intermédiation locative de 1000 € si engagement bailleur 3 ans sous conditions
CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX	Conventionnement sans travaux (6 ans)		Abattement fiscal lié aux dispositifs Borloo dans l'ancien et Louer abordable	prime d'intermédiation locative de 1000 € si engagement bailleur 3 ans sous conditions

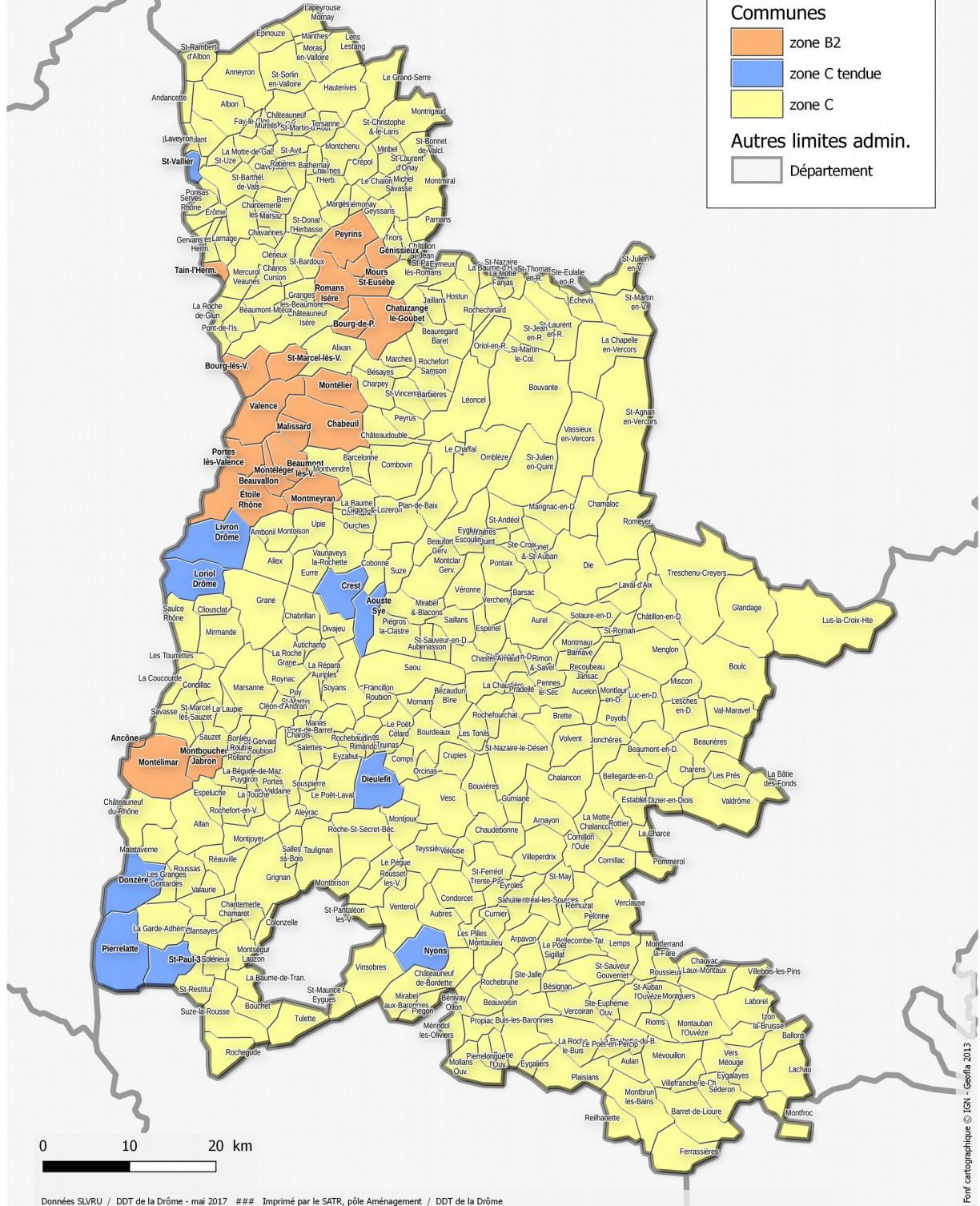
SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES		ANAH		
THEMATIQUE		PLAFONDS SUBVENTIONNABLES	TAUX MAXIMAL SUBVENTION	AIDE Anah
COPROPRIETES DEGRADEES	Aide aux syndicats de copropriétaires	Aide aux travaux : 150 000 € par bâtiment + 15000 € par lot	35% si indice dégradation < 0,55 ou 50 % si id > 0,55	2000 € si conventionnement très social. + subvention ASE 1500 €/lot d'habitation si gain énergie > 35 %
COPROPRIETES FRAGILES	Aide aux syndicats de copropriétaires	Aide AMO assistance maîtrise ouvrage : 600 € HT/lot d'habitation principale Aide aux travaux : 15 000 € HT/lot d'habitation principale	AMO 30% Travaux 25 %	+ subvention ASE 1500 €/lot d'habitation si gain énergie > 35 %

ANNEXE 6

CARTE DES ZONAGES ET DES LOYERS



Zones B2, C tendue et C



ANNEXE 7

GRILLE DES LOYERS « Borloo dans l'ancien » (suite)

Loyers 2016 sans formules Alsacienne

PST et LICIS			Loyer Conventioneil			Loyer Conventioneil sans travaux			Loyer Intermediaire avec TV			Loyer Intermediaire avec T. 1.990.85	
Zone B	Zone C	Zone D	Zone B	Zone C	Zone D	Zone B	Zone C	Zone D	Zone B	Zone C	Zone D	Zone B	Zone C
473,48	5,32	473,48	5,32	412,07	4,63	523,32	5,88	523,32	5,88	480,60	5,40	477,93	5,37
477,90	5,31	477,90	5,31	415,60	4,62	526,50	5,85	526,50	5,85	486,00	5,40	479,70	5,33
482,30	5,30	482,30	5,30	419,51	4,61	528,71	5,81	528,71	5,81	489,58	5,38	480,48	5,28
487,60	5,29	487,60	5,29	423,20	4,60	531,76	5,78	531,76	5,78	493,12	5,36	482,08	5,24
491,97	5,28	491,97	5,28	427,60	4,60	534,75	5,75	534,75	5,75	496,62	5,34	483,60	5,20
496,32	5,28	496,32	5,28	431,46	4,59	537,68	5,72	537,68	5,72	500,08	5,32	485,04	5,16
498,75	5,25	498,75	5,25	435,64	4,58	540,55	5,69	540,55	5,69	503,50	5,30	486,40	5,12
501,83	5,23	501,83	5,23	435,64	4,54	544,32	5,67	544,32	5,67	506,88	5,28	488,56	5,09
504,86	5,20	504,86	5,20	438,44	4,52	547,08	5,64	547,08	5,64	510,22	5,26	489,85	5,05
507,85	5,18	507,85	5,18	441,00	4,50	550,76	5,62	550,76	5,62	513,52	5,24	491,96	5,02
510,79	5,16	510,79	5,16	444,51	4,49	554,40	5,60	554,40	5,60	516,78	5,22	494,01	4,99
513,68	5,14	513,68	5,14	447,00	4,47	557,00	5,57	557,00	5,57	520,00	5,20	496,00	4,96
516,54	5,11	516,54	5,11	449,45	4,45	560,55	5,55	560,55	5,55	523,18	5,18	497,93	4,93
519,34	5,09	519,34	5,09	451,86	4,43	564,06	5,53	564,06	5,53	526,32	5,16	499,80	4,90
522,10	5,07	522,10	5,07	454,23	4,41	566,50	5,50	566,50	5,50	529,42	5,14	500,58	4,86
524,82	5,05	524,82	5,05	456,56	4,39	569,92	5,48	569,92	5,48	532,48	5,12	503,36	4,84
527,49	5,02	527,49	5,02	459,90	4,38	573,30	5,46	573,30	5,46	536,55	5,11	505,05	4,81
530,11	5,00	530,11	5,00	462,16	4,36	576,64	5,44	576,64	5,44	539,54	5,09	506,68	4,78
532,69	4,98	532,69	4,98	464,38	4,34	579,87	5,41	579,87	5,41	542,49	5,07	508,25	4,75
535,23	4,96	535,23	4,96	466,56	4,32	582,12	5,39	582,12	5,39	545,40	5,05	509,76	4,72
537,71	4,93	537,71	4,93	468,70	4,30	584,27	5,37	584,27	5,37	548,27	5,03	512,30	4,70
540,16	4,91	540,16	4,91	470,80	4,28	587,40	5,34	587,40	5,34	551,10	5,01	512,60	4,66
542,56	4,89	542,56	4,89	472,97	4,27	590,52	5,32	590,52	5,32	553,89	4,99	513,93	4,63
544,91	4,87	544,91	4,87	475,00	4,25	593,60	5,30	593,60	5,30	556,64	4,97	515,32	4,61
547,22	4,84	547,22	4,84	477,99	4,23	596,51	5,27	596,51	5,27	559,35	4,95	517,54	4,58
549,48	4,82	549,48	4,82	479,94	4,21	599,50	5,25	599,50	5,25	562,02	4,93	518,70	4,55
= S.U.X	4,82	= S.U.X	4,82	= S.U.X	4,21	= S.U.X	5,25	= S.U.X	5,25	= S.U.X	4,93	= S.U.X	6,04
>=150m²		>=150m²		>=150m²		>=150m²		>=150m²		>=150m²		>=150m²	

ANNEXE 8

GRILLE DES LOYERS « Louer abordable »

Zone B : Ancône, Beaumont les Valence, Beaullon, Bourg de Péage, Bourg les Valence, Chabeuil, Chazunage le Goubet, Etoile sur Rhône, Génissieux, Malissard, Montboucher sur Jabron
Montléger, Montlièger, Montlillmar, Montmeyran, Mours Saint Eusèbe, Peyrins, Portes les Valence, Romans sur Isère, Saint Marcel les Valence, Tain l'Hermitage, Valence

Zone C tendue : Aoust, Crest, Dieulefit, Donzère, Livron, Loriol, Nyons, Pierrelatte, St Paul Trois Châteaux et St Vallier

Zone C : toutes les autres communes.

Plafonds Loyers conventionnés 2017 (applicable le lendemain publication PA)

Loyers Conventionnés Très Sociaux/LCTS				Loyer Conventionné avec travail/LC						Loyer Conventionné sans travail/LC						Loyer Intermédiaire avec travail/LI				Loyer Intermédiaire sans travail/LI									
				loyer de référence						loyer Conventionnés* (0850,75)						loyer conventionnés* (0,7+19SU) plafonné à loyer conventionné* L2				loyer intermédiaire avec T x 0,9/0,85									
zone B		zone C tendue		zone C		zone B		zone C tendue		zone C		zone B		zone C tendue		zone C		zone B		zone C tendue		zone B		zone C tendue					
S.U. en m²		S.U. en m²		S.U. en m²		S.U. en m²		S.U. en m²		S.U. en m²		S.U. en m²		S.U. en m²		S.U. en m²		S.U. en m²		S.U. en m²		S.U. en m²		S.U. en m²					
= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix					
174,60	5,82	162,00	5,40	162,00	5,40	30	224,70	7,49	208,50	6,95	191,70	6,39	30	224,70	7,49	208,50	6,95	191,70	6,39	30	262,50	8,75	230,04	7,67	30	262,50	8,75	258,90	8,63
180,42	5,82	167,40	5,40	167,40	5,40	31	232,19	7,49	215,45	6,95	198,09	6,39	31	232,19	7,49	215,45	6,95	198,09	6,39	31	271,25	8,75	237,71	7,67	31	271,25	8,75	267,53	8,63
192,04	5,82	172,80	5,40	172,80	5,40	32	239,68	7,49	222,40	6,95	204,48	6,39	32	239,68	7,49	222,40	6,95	204,48	6,39	32	280,00	8,75	245,38	7,67	32	280,00	8,75	276,16	8,63
192,06	5,82	178,20	5,40	178,20	5,40	33	247,17	7,49	229,35	6,95	210,87	6,39	33	247,17	7,49	229,35	6,95	210,87	6,39	33	288,75	8,75	253,04	7,67	33	288,75	8,75	284,79	8,63
197,88	5,82	183,60	5,40	183,60	5,40	34	254,66	7,49	236,30	6,95	217,26	6,39	34	254,66	7,49	236,30	6,95	217,26	6,39	34	297,50	8,75	260,71	7,67	34	297,50	8,75	293,42	8,63
203,70	5,82	189,00	5,40	189,00	5,40	35	262,15	7,49	243,25	6,95	223,65	6,39	35	262,15	7,49	243,25	6,95	223,65	6,39	35	306,25	8,75	268,38	7,67	35	306,25	8,75	302,05	8,63
209,52	5,82	194,40	5,40	194,40	5,40	36	269,64	7,49	250,20	6,95	230,04	6,39	36	269,64	7,49	250,20	6,95	230,04	6,39	36	315,00	8,75	276,05	7,67	36	315,00	8,75	310,68	8,63
215,34	5,82	199,80	5,40	199,80	5,40	37	277,13	7,49	257,15	6,95	236,43	6,39	37	277,13	7,49	257,15	6,95	236,43	6,39	37	323,75	8,75	283,72	7,67	37	323,75	8,75	319,31	8,63
221,16	5,82	205,20	5,40	205,20	5,40	38	284,62	7,49	264,10	6,95	242,82	6,39	38	284,62	7,49	264,10	6,95	242,82	6,39	38	332,50	8,75	291,38	7,67	38	332,50	8,75	327,94	8,63
226,98	5,82	210,60	5,40	210,60	5,40	39	292,11	7,49	271,05	6,95	249,21	6,39	39	292,11	7,49	271,05	6,95	249,21	6,39	39	340,86	8,75	299,04	7,67	39	340,86	8,75	336,57	8,63
232,80	5,82	216,00	5,40	216,00	5,40	40	299,60	7,49	278,00	6,95	255,60	6,39	40	299,60	7,49	278,00	6,95	255,60	6,39	40	349,60	8,75	306,70	7,67	40	349,60	8,75	343,20	8,63
238,62	5,82	221,40	5,40	221,40	5,40	41	307,09	7,49	284,95	6,95	261,99	6,39	41	307,09	7,49	284,95	6,95	261,99	6,39	41	358,41	8,75	314,36	7,67	41	358,41	8,75	350,83	8,63
244,44	5,82	226,80	5,40	226,80	5,40	42	314,58	7,49	291,90	6,95	268,38	6,39	42	314,58	7,49	291,90	6,95	268,38	6,39	42	367,22	8,75	322,02	7,67	42	367,22	8,75	357,46	8,63
250,26	5,82	232,20	5,40	232,20	5,40	43	322,07	7,49	298,85	6,95	274,77	6,39	43	322,07	7,49	298,85	6,95	274,77	6,39	43	376,03	8,75	329,68	7,67	43	376,03	8,75	364,09	8,63
256,08	5,82	237,60	5,40	237,60	5,39	44	329,56	7,49	305,80	6,95	281,16	6,39	44	329,56	7,49	305,80	6,95	281,16	6,39	44	384,84	8,75	337,34	7,67	44	384,84	8,75	370,72	8,63
261,90	5,82	243,00	5,40	243,00	5,36	45	337,05	7,49	312,75	6,95	287,55	6,39	45	337,05	7,49	312,75	6,95	287,55	6,39	45	393,65	8,75	345,00	7,67	45	393,65	8,75	377,35	8,63
267,72	5,82	248,40	5,40	248,16	5,33	46	344,54	7,49	319,70	6,95	293,94	6,39	46	344,54	7,49	319,70	6,95	293,94	6,39	46	402,46	8,75	352,16	7,67	46	402,46	8,75	383,96	8,63
273,54	5,82	253,80	5,40	248,63	5,29	47	352,03	7,49	326,65	6,95	300,33	6,39	47	352,03	7,49	326,65	6,95	300,33	6,39	47	411,28	8,75	359,32	7,67	47	411,28	8,75	390,57	8,63
279,36	5,82	259,20	5,40	252,96	5,27	48	359,52	7,49	333,60	6,95	306,72	6,39	48	359,52	7,49	333,60	6,95	306,72	6,39	48	420,10	8,75	366,48	7,67	48	420,10	8,75	397,18	8,63
285,18	5,82	264,60	5,40	256,76	5,24	49	367,01	7,49	340,55	6,95	313,11	6,39	49	367,01	7,49	340,55	6,95	313,11	6,39	49	428,92	8,75	373,64	7,67	49	428,92	8,75	403,79	8,63
291,00	5,82	270,00	5,40	260,50	5,21	50	374,50	7,49	347,50	6,95	319,50	6,39	50	374,50	7,49	347,50	6,95	319,50	6,39	50	437,74	8,75	381,20	7,67	50	437,74	8,75	410,40	8,63
296,82	5,82	275,40	5,40	264,18	5,18	51	381,99	7,49	354,45	6,95	323,34	6,39	51	381,99	7,49	354,45	6,95	323,34	6,39	51	446,56	8,75	388,76	7,67	51	446,56	8,75	417,01	8,63
302,64	5,82	280,80	5,40	268,32	5,16	52	389,48	7,49	361,40	6,95	327,60	6,39	52	389,48	7,49	361,40	6,95	327,60	6,39	52	455,38	8,75	395,82	7,67	52	455,38	8,75	423,62	8,63
308,46	5,82	286,20	5,40	271,89	5,13	53	396,97	7,49	368,35	6,95	331,25	6,25	53	396,97	7,49	368,35	6,95	331,25	6,25	53	464,20	8,75	402,88	7,67	53	464,20	8,75	430,23	8,63
314,28	5,82	291,60	5,40	275,94	5,11	54	404,46	7,49	375,30	6,95	335,10	6,21	54	404,46	7,49	375,30	6,95	335,10	6,21	54	473,02	8,75	410,14	7,67	54	473,02	8,75	436,84	8,63
320,10	5,82	297,00	5,40	279,99	5,09	55	411,95	7,49	382,25	6,95	338,95	6,17	55	411,95	7,49	382,25	6,95	338,95	6,17	55	481,84	8,75	417,40	7,67	55	481,84	8,75	443,45	8,63
325,92	5,82	302,40	5,40	283,92	5,07	56	419,44	7,49	389,20	6,95	342,80	6,13	56	419,44	7,49	389,20	6,95	342,80	6,13	56	490,66	8,75	424,66	7,67	56	490,66	8,75	450,06	8,63
331,74	5,82	307,80	5,40	287,85	5,05	57	426,93	7,49	396,15	6,95	346,65	6,09	57	426,93	7,49	396,15	6,95	346,65	6,09	57	499,48	8,75	431,92	7,67	57	499,48	8,75	456,66	8,63
337,56	5,82	313,20	5,40	291,74	5,03	58	434,42	7,49	403,10	6,95	350,50	6,05	58	434,42	7,49	403,10	6,95	350,50	6,05	58	508,30	8,75	439,18	7,67	58	508,30	8,75	463,26	8,63
343,38	5,74	318,60	5,40	295,59	5,01	59	441,91	7,49	410,05	6,95	354,35	6,02	59	441,91	7,49	410,05	6,95	354,35	6,02	59	517,12	8,75	446,44	7,67	59	517,12	8,75	469,86	8,63
349,20	5,74	324,00	5,40	299,44	4,99	60	449,40	7,49	417,00	6,95	358,20	5,99	60	449,40	7,49	417,00	6,95	358,20	5,99	60	525,94	8,75	453,70	7,67	60	525,94	8,75	476,46	8,63
354,99	5,71	329,40	5,40	303,17	4,97	61	456,89	7,49	423,95	6,95	362,05	5,96	61	456,89	7,49	423,95	6,95	362,05	5,96	61	534,76	8,75	460,96	7,67	61	534,76	8,75	483,06	8,63
360,78	5,69	334,80	5,40	306,90	4,95	62	464,38	7,49	430,90	6,95	365,90	5,92	62	464,38	7,49	430,90	6,95	365,90	5,92	62	543,58	8,75	468,22	7,67	62	543,58	8,75	489,66	8,63
366,57	5,67	340,20	5,40	311,22	4,94	63	471,87	7,49	437,85	6,95	369,75	5,89	63	471,87	7,49	437,85	6,95	369,75	5,89	63	552,40	8,75	475,48	7,67	63	552,40	8,75	496,26	8,63
372,36	5,66	345,60	5,40	315,88	4,92	64	479,36	7,49	444,80	6,95	373,60	5,86	64	479,36	7,49	444,80	6,95	373,60	5,86	64	561,22	8,75	482,74	7,67	64	561,22	8,75	502,86	8,63
378,15	5,64	351,00	5,40	318,50	4,90	65	486,85	7,49	451,75	6,95	377,45	5,84	65	486,85	7,49	451,75	6,95	377,45	5,84	65	570,04	8,75	489,99	7,67	65	570,04	8,75	509,46	8,63
383,94	5,62	356,40	5,40	322,74	4,89	66	494,34	7,49	458,70	6,95	381,30	5,81	66	494,34	7,49	458,70	6,95	381,30	5,81	66	578,86	8,75	497,25	7,67	66	578,86	8,75	516,06	8,63
389,72	5,60	361,80	5,40	326,29	4,87	67	501,83	7,49	465,65	6,95	385,15	5,78	67	501,83	7,49	465,65	6,95	385,15	5,78	67	587,68	8,75							

ANNEXE 8 (suite)

GRILLE DES LOYERS « Louer abordable »

Zone B : Ancône, Beaumont les Valence, Beauvallon, Bourg de Péage, Bourg les Valence, Chabeuil, Chatuszange le Goubet, Etoile sur Rhône, Gémisieux, Malissard, Momboucher sur Jabron, Montétiéger, Montier, Montlaur, Montmeyran, Mours Saint Eusèbe, Peyrins, Portes les Valence, Romans sur Isère, Saint Marcel les Valence, Tain l'Hermitage, Valence

Zone C tendue : Aouste, Crest, Dieulefit, Donzère, Livron, Loriol, Nyons, Pierrelatte, St Paul Trois Châteaux et St Vallier

Zone C : toutes les autres communes

Plafonds Loyers conventionnés 2017 (applicable le lendemain publication PA)

Loyers Conventionnés Très Sociaux/LCTS				Loyer Conventionné avec travaux/LC				Loyer Conventionné sans travaux/LC				Loyer intermédiaire avec travaux/LJ				Loyer intermédiaire sans travaux/LJ																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
				loyer de référence				loyer conventionné * (0,7+19/SU) plafonné à loyer conventionné * 1,2				loyer intermédiaire avec T x 0,9/0,85																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
zone B	zone C tendue	zone C	S.U. en m²	zone B	zone C tendue	zone C	S.U. en m²	zone B	zone C tendue	zone C	S.U. en m²	zone B	zone C tendue	zone C	S.U. en m²	zone B	zone C tendue	zone C	S.U. en m²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	<30m²	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	<30m²	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	<30m²	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	<30m²	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	= S.U. x Prix	>=115m²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
166.20	5.54	154.20	5.14	154.20	5.14	30	224.70	7.49	208.50	6.95	191.70	6.39	30	224.70	7.49	208.50	6.95	191.70	6.39	30	262.50	8.75	230.04	7.67	30	262.50	8.75	230.04	7.67	30	271.25	8.75	237.71	7.67	31	271.25	8.75	237.71	7.67	31	280.00	8.75	245.38	7.67	32	280.00	8.75	245.38	7.67	32	288.75	8.75	253.04	7.67	33	288.75	8.75	253.04	7.67	33	297.50	8.75	260.71	7.67	34	297.50	8.75	260.71	7.67	34	306.25	8.75	268.38	7.67	35	306.25	8.75	268.38	7.67	35	315.00	8.75	276.05	7.67	36	315.00	8.75	276.05	7.67	36	323.75	8.75	283.72	7.67	37	323.75	8.75	283.72	7.67	37	332.50	8.75	291.39	7.67	38	332.50	8.75	291.39	7.67	38	341.25	8.75	299.06	7.67	39	341.25	8.75	299.06	7.67	39	350.00	8.75	306.73	7.67	40	350.00	8.75	306.73	7.67	40	358.75	8.75	314.40	7.67	41	358.75	8.75	314.40	7.67	41	367.50	8.75	322.07	7.67	42	367.50	8.75	322.07	7.67	42	376.25	8.75	329.74	7.67	43	376.25	8.75	329.74	7.67	43	385.00	8.75	337.41	7.67	44	385.00	8.75	337.41	7.67	44	393.75	8.75	345.08	7.67	45	393.75	8.75	345.08	7.67	45	402.50	8.75	352.75	7.67	46	402.50	8.75	352.75	7.67	46	411.25	8.75	360.42	7.67	47	411.25	8.75	360.42	7.67	47	420.00	8.75	368.09	7.67	48	420.00	8.75	368.09	7.67	48	428.75	8.75	375.76	7.67	49	428.75	8.75	375.76	7.67	49	437.50	8.75	383.43	7.67	50	437.50	8.75	383.43	7.67	50	446.25	8.75	391.10	7.67	51	446.25	8.75	391.10	7.67	51	455.00	8.75	398.77	7.67	52	455.00	8.75	398.77	7.67	52	463.75	8.75	406.44	7.67	53	463.75	8.75	406.44	7.67	53	472.50	8.75	414.11	7.67	54	472.50	8.75	414.11	7.67	54	481.25	8.75	421.78	7.67	55	481.25	8.75	421.78	7.67	55	490.00	8.75	429.45	7.67	56	490.00	8.75	429.45	7.67	56	498.75	8.75	437.12	7.67	57	498.75	8.75	437.12	7.67	57	507.50	8.75	444.79	7.67	58	507.50	8.75	444.79	7.67	58	516.25	8.75	452.46	7.67	59	516.25	8.75	452.46	7.67	59	525.00	8.75	460.13	7.67	60	525.00	8.75	460.13	7.67	60	533.75	8.75	467.80	7.67	61	533.75	8.75	467.80	7.67	61	542.50	8.75	475.47	7.67	62	542.50	8.75	475.47	7.67	62	551.25	8.75	483.14	7.67	63	551.25	8.75	483.14	7.67	63	560.00	8.75	490.81	7.67	64	560.00	8.75	490.81	7.67	64	568.75	8.75	498.48	7.67	65	568.75	8.75	498.48	7.67	65	577.50	8.75	506.15	7.67	66	577.50	8.75	506.15	7.67	66	586.25	8.75	513.82	7.67	67	586.25	8.75	513.82	7.67	67	595.00	8.75	521.49	7.67	68	595.00	8.75	521.49	7.67	68	603.75	8.75	529.16	7.67	69	603.75	8.75	529.16	7.67	69	612.50	8.75	536.83	7.67	70	612.50	8.75	536.83	7.67	70	621.25	8.75	544.50	7.67	71	621.25	8.75	544.50	7.67	71	630.00	8.75	552.17	7.67	72	630.00	8.75	552.17	7.67	72	638.75	8.75	559.84	7.67	73	638.75	8.75	559.84	7.67	73	647.50	8.75	567.51	7.67	74	647.50	8.75	567.51	7.67	74	656.25	8.75	575.18	7.67	75	656.25	8.75	575.18	7.67	75	665.00	8.75	582.85	7.67	76	665.00	8.75	582.85	7.67	76	673.75	8.75	590.52	7.67	77	673.75	8.75	590.52	7.67	77	682.50	8.75	598.19	7.67	78	682.50	8.75	598.19	7.67	78	691.25	8.75	605.86	7.67	79	691.25	8.75	605.86	7.67	79	700.00	8.75	613.53	7.67	80	700.00	8.75	613.53	7.67	80	708.75	8.75	621.20	7.67	81	708.75	8.75	621.20	7.67	81	717.50	8.75	628.87	7.67	82	717.50	8.75	628.87	7.67	82	726.25	8.75	636.54	7.67	83	726.25	8.75	636.54	7.67	83	735.00	8.75	644.21	7.67	84	735.00	8.75	644.21	7.67	84	743.75	8.75	651.88	7.67	85	743.75	8.75	651.88	7.67	85	752.50	8.75	659.55	7.67	86	752.50	8.75	659.55	7.67	86	761.25	8.75	667.22	7.67	87	761.25	8.75	667.22	7.67	87	770.00	8.75	674.89	7.67	88	770.00	8.75	674.89	7.67	88	778.75	8.75	682.56	7.67	89	778.75	8.75	682.56	7.67	89	787.50	8.75	690.23	7.67	90	787.50	8.75	690.23	7.67	90	796.25	8.75	697.90	7.67	91	796.25	8.75	697.90	7.67	91	805.00	8.75	705.57	7.67	92	805.00	8.75	705.57	7.67	92	813.75	8.75	713.24	7.67	93	813.75	8.75	713.24	7.67	93	822.50	8.75	720.91	7.67	94	822.50	8.75	720.91	7.67	94	831.25	8.75	728.58	7.67	95	831.25	8.75	728.58	7.67	95	840.00	8.75	736.25	7.67	96	840.00	8.75	736.25	7.67	96	848.75	8.75	743.92	7.67	97	848.75	8.75	743.92	7.67	97	857.50	8.75	751.59	7.67	98	857.50	8.75	751.59	7.67	98	866.25	8.75	759.26	7.67	99	866.25	8.75	759.26	7.67	99	875.00	8.75	766.93	7.67	100	875.00	8.75	766.93	7.67	100	883.75	8.75	774.60	7.67	101	883.75	8.75	774.60	7.67	101	892.50	8.75	782.27	7.67	102	892.50	8.75	782.27	7.67	102	901.25	8.75	789.94	7.67	103	901.25	8.75	789.94	7.67	103	910.00	8.75	797.61	7.67	104	910.00	8.75	797.61	7.67	104	918.75	8.75	805.28	7.67	105	918.75	8.75	805.28	7.67	105	927.50	8.75	812.95	7.67	106	927.50	8.75	812.95	7.67	106	936.25	8.75	820.62	7.67	107	936.25	8.75	820.62	7.67	107	945.00	8.75	828.29	7.67	108	945.00	8.75	828.29	7.67	108	953.75	8.75	835.96	7.67	109	953.75	8.75	835.96	7.67	109	962.50	8.75	843.63	7.67	110	962.50	8.75	843.63	7.67	110	971.25	8.75	851.30	7.67	111	971.25	8.75	851.30	7.67	111	980.00	8.75	858.97	7.67	112	980.00	8.75	858.97	7.67	112	988.75	8.75	866.64	7.67	113	988.75	8.75	866.64	7.67	113	997.50	8.75	874.31	7.67	114	997.50	8.75	874.31	7.67	114	1006.25	8.75	881.98	7.67	115	1006.25	8.75	881.98	7.67	115	1015.00	8.75	889.65	7.67	116	1015.00	8.75	889.65	7.67	116	1023.75	8.75	897.32	7.67	117	1023.75	8.75	897.32	7.67	117	1032.50	8.75	904.99	7.67	118	1032.50	8.75	904.99	7.67	118	1041.25	8.75	912.66	7.67	119	1041.25	8.75	912.66	7.67	119	1050.00	8.75	920.33	7.67	120	1050.00	8.75	920.33	7.67	120	1058.75	8.75	927.99	7.67	121	1058.75	8.75	927.99	7.67	121	1067.50	8.75	935.66	7.67	122	1067.50	8.75	935.66	7.67	122	1076.25	8.75	943.33	7.67	123	1076.25	8.75	943.33	7.67	123	1085.00	8.75	951.00	7.67	124	1085.00	8.75	951.00	7.67	124	1093.75	8.75	958.67	7.67	125	1093.75	8.75	958.67	7.67	125	1102.50	8.75	966.34	7.67	126	1102.50	8.75	966.34	7.67	126	1111.25	8.75	974.01	7.67	127	1111.25	8.75	974.01	7.67	127	1120.00	8.75	981.68	7.67	128	1120.00	8.75	981.68	7.67	128	1128.75	8.75	989.35	7.67	129	1128.75	8.75	989.35	7.67	129	1137.50	8.75	997.02	7.67	130	1137.50	8.75	997.02	7.67	130	1146.25	8.75	1004.69	7.67	131	1146.25	8.75	1004.69	7.67	131	1155.00	8.75	1012.36	7.67	132	1155.00	8.75	1012.36	7.67	132	1163.75	8.75	1020.03	7.67	133	1163.75	8.75	1020.03	7.67	133	1172.50	8.75	1027.70	7.67	134	1172.50	8.75	1027.70	7.67	134	1181.25	8.75	1035.37	7.67	135	1181.25	8.75	1035.37	7.67	135	1190.00	8.75	1043.04	7.67	136	1190.00	8.75	1043.04	7.67	136	1198.75	8.75	1050.71	7.67	137	1198.75	8.75	1050.71	7.67	137	1207.50	8.75	1058.38	7.67	138	1207.50	8.75	1058.38	7.67	138	1216.25	8.75	1066.05	7.67	139	1216.25	8.75	1066.05	7.67	139	1225.00	8.75	1073.72	7.67	140	1225.00	8.75	1073.72	7.67	140	1233.75	8.75	1081.39	7.67	141	1233.75	8.75	1081.39	7.67	141	1242.50	8.75	1089.06	7.67	142	1242.50	8.75	1089.06	7.67	142	1251.25	8.75	1096.73	7.67	143	1251.25	8.75	1096.73	7.67	143	1260.00	8.75	1104.40	7.67	144	1260.00	8.75	1104.40	7.67	144	1268.75	8.75	1112.07	7.67	145	1268.75	8.75	1112.07	7.67	145	1277.50

ANNEXE 9

AVIS OBLIGATOIRE DE LA CLAH

(modifiée suite décret n°2017-831 du 05 mai 2017)

La CLAH Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat doit être saisie pour un avis sur les dossiers de subventions dans les cas suivants :

- recours gracieux formés auprès de l'autorité décisionnaire
- demande concernant l'aide aux syndicats avec cumul d'aide individuelle
- aide dans le cadre d'un dispositif coordonné d'intervention immobilière et foncière (DCIIF) et d'un protocole approuvé par le conseil d'administration
- conventions d'opérations importantes de réhabilitation (OIR)
- avis sur le programme d'actions, bilan d'activité, état récapitulatif des décisions de la CLAH, documents généraux ou de programmation (avis, préalablement à la finalisation et à la signature de la convention de programme ou de l'avenant de prorogation, sur le périmètre et les objectifs de l'opération, ainsi que sur le contenu et le calibrage des prestations mises en oeuvre)

Elle sera consultée pour tout dossier complexe pour lesquels l'avis de la CLAH est souhaité (dossier technique, situation sociale etc).

ANNEXE 10

LEXIQUE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

(ordre alphabétique)

AMI	Appel à Manifestation d'Intérêt
ASE	Aide à la Solidarité Écologique (Subvention du programme « Habiter Mieux »)
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CLAH	Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat
CLH	Commission Locale de l'Habitat (Conseil Départemental)
CRHH	Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
DALO	Droit Au Logement Opposable (mars 2007)
DCIIF	Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière et Foncière
DPE	Diagnostic de Performance Energétique
FART	Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique
LC	Loyer Conventionné Social
LCTS	Loyer Conventionné Très Social
LI	Loyer Intermédiaire
MOLLE	Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite <i>loi MOLLE</i> ou Loi Boutin
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OPAH	Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat
OPAH-CD	OPAH Copropriétés Dégradées
OPAH-RU	OPAH de Renouvellement Urbain
PAT	Programme d'Actions territorial
PB	Propriétaires Bailleurs
PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées. Cadre institutionnel Etat / Conseil Départemental (depuis 1990) élaboré pour 5 ans (en cours 2014-2018). Il définit les mesures destinées à permettre aux personnes éprouvant des difficultés à se loger d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et de disposer de la fourniture d'eau d'énergie et de services téléphoniques. Il est doté des moyens financiers du Fonds Social Logement (FUHL Fonds Unique Habitat Logement dans la Drôme)
PIG	Programme d'Intérêt Général
PIG-LHII	PIG Lutte contre l'Habitat Indigne et Indécent
PIL	Prime d'Intermédiation Locative
PLH	Programme Local de l'Habitat élaboré pour 6 ans, est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau d'un EPCI. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle de l'EPCI
PO	Propriétaires Occupants
POPAC	Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés
RGA	Règlement Général de l'Agence
SDC	Syndicat De Copropriétaires
VOC	Veille et Observation des Copropriétés