



Liberté . Égalité . Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA DRÔME

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS DE LA DROME

RECUEIL SPECIAL N° 45 - JUIN 2016

publié le 13/06/16

SOMMAIRE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

- Programme d'Actions 2016 de l'Anah	3
--	---



Délégation locale de la Drôme

Programme d'Actions Territorial
2016

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

Validé le 03 mai 2016
par la Commission Locale
d'Amélioration de l'Habitat

Visa du Délégué local adjoint :

Philippe ALLIMANT

Préambule

Le 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).

Ce document prend en compte les dernières orientations nationales de l'Agence notamment :

- La **circulaire de programmation de l'Anah du 03 février 2016** "fixant les orientations pour la programmation 2016 des actions et crédits de l'Anah"
- La **circulaire de programmation complémentaire de l'Anah du 25 avril 2016** dans le cadre de **l'objectif réhaussé de 50 000 à 70 000 logements à rénover en 2016 (programme Habiter Mieux pour la rénovation énergétique et mise en œuvre d'une politique d'habitat durable)**

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

Préambule	
I Contexte départemental	p. 5
II Analyse, bilan année précédente, conclusions, orientations	p. 6
II.1. Taux de réalisation des objectifs prioritaires	
II.1.1. Bilan financier	
II.1.2. Atteinte des objectifs	p. 7
II.1.3. Bilan par opération au 31 décembre 2015	
II.2. Cohérence avec les enjeux poursuivis	p. 8
II.2.1. Les objectifs prioritaires	
II.2.2. Les interventions hors priorités	
II.2.3. Niveaux de subventions octroyées pour ces objectifs	
III Les dispositifs programmés	p. 10
III.1. Les programmes vivants au 1 ^{er} janvier 2016	
III.2. Programmes susceptibles de démarrer en 2016	
III.3. Projection des engagements pris et à venir	
III.4. Les partenariats	p. 11
IV Priorités d'intervention et critères sélectivité	p. 12
IV.1. Les priorités nationales	
IV.2. Identification des enjeux territoriaux	p. 13
IV.2.1. Le traitement de l'habitat indigne et indécent	
IV.2.2. L'accompagnement des copropriétés en difficulté	
IV.2.3. La lutte contre la précarité énergétique	
IV.2.4. L'accompagnement des personnes âgées ou en situation de handicap	
IV.2.5. Favoriser l'habitat durable et proposer des logements conventionnés de qualité	p. 14
IV.2.6. Favoriser l'intermédiation locative et le conventionnement sans travaux	
IV.3. Conditions d'attribution des aides et aides possibles	
IV.3.1. Conditions communes aux propriétaires occupants et bailleurs	
IV.3.2. Conditions propres aux propriétaires occupants	p. 16
IV.3.3. Conditions propres aux propriétaires bailleurs	p. 19
V. Conditions financières maxi de chaque type d'intervention	p. 23

VI. Loyers conventionnés : conditions de loyers applicables	p. 24
VI.1. Zonage en Drôme	
VI.2. Loyers	
VI.3. Durée des conventions, mixité des logements	p. 25
VI.1.3.1. Conventionnement avec travaux	
VI.1.3.2. Conventionnement sans travaux	
VI.4. Réservation de logements et intermédiation locative	
VI.4.1. Réservation de logements	
VI.4.2. Intermédiation locative	
VII. Politique des contrôles	p. 26
VIII. Communication	p. 27
IV. Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelles des actions mises en oeuvre	p. 28
ANNEXES	p. 29
Annexe 1. Bilan simplifié 2015 activité Anah DL 26	p. 30
Annexe 2. Bilan par opération au 31 décembre 2015	p. 31
Annexe 3. Opérations programmées OPAH et PIG	p. 33
Annexe 4. Carte des dispositifs et des communes éligibles	p. 38
Annexe 5. Tableau récapitulatif des aides et subventions	p. 39
Annexe 6. Carte des zonages et loyers	p. 41
Annexe 7. Grille des loyers	p. 42
Annexe 8. Cas de saisine préalable de la CLAH	p. 44
Annexe 9. Lexique des sigles et abréviations	p. 45

I. CONTEXTE DEPARTEMENTAL

Le département de la Drôme, rattaché à la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes, compte 494 712 habitants au 1^{er} janvier 2016 et représente 6 % de la population de la nouvelle région (source Insee/Adil). Il s'agit d'un département à densité moyenne (75 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 15 % de l'ex-région Rhône-Alpes. L'agglomération VRSRA Valence Romans Sud Rhône-Alpes représente 51 communes sur les 369 communes du département mais rassemble 43 % de la population, avec 212 506 habitants (insee 2011). 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 : la moitié des ménages dispose d'un revenu annuel inférieur à 18 931 € contre 20 616 € pour la région « Auvergne-Rhône-Alpes », avec 56,3 % de ménages non imposés
- un taux de pauvreté de 14,9 % et un taux de chômage de 13,2 % (taux de chômage identique au taux de chômage national contrairement aux autres départements qui se situent en dessous)
- une population vieillissante avec 16 % de 60-74 ans et 10 % de plus de 75 ans
- un risque de précarité énergétique élevé comme le montre les aides allouées par le département (FUHL Fonds Unique Habitat Logement) : les aides relatives aux logements privés représentent 60 % des aides distribuées avec 3184 dossiers traités et 790 770 € 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 (58,20 % ex Rhône-Alpes source Filocom 2011)
- un taux de logements vacants de 8,17 (proche de la moyenne régionale 8,9 % - ex Rhône-Alpes source Filocom 2011), qui monte à + de 10 % en centres anciens
- un parc privé qui accueille plus de 88 % des Drômois
- un parc social caractérisé par une occupation en très forte précarité (75 % des ménages sont sous les plafonds PLAI, source MILLOS)

- 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.

La délégation de la Drôme, en réponse aux besoins du territoire, intervient sur le parc privé à travers ses différents programmes :

- un PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne et indécent (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 VRSRA tourné vers l'amélioration énergétique de l'habitat individuel et collectif (volet copropriétés), le maintien à domicile et l'habitat indigne ;
- des OPAH de rénovation urbaine avec un volet copropriété et une en centre ancien ;
- à venir : des OPAH en lien avec la NPNRU pour traiter des thématiques rénovation urbaine en centres-bourgs, centres-anciens, des dispositifs d'observation ou d'accompagnement des copropriétés dégradées et un PIG d'agglomération (Montélimar).

II. ANALYSE DES BILANS DE L'ANNEE 2015, CONCLUSIONS, ORIENTATIONS

Le présent programme d'actions territorial 2016 s'appuie sur une analyse de bilan du programme 2015 que l'on peut synthétiser ainsi qu'il suit.

- l'activité de la délégation a représenté en 2015 la tenue de **9 commissions et 12 sessions informatiques**, hors CLAH ingénierie ;
- **854 logements** ont reçu l'agrément de subventionnement de travaux, dont **765 propriétaires occupants et 89 logements de propriétaires bailleurs**. Aucune subvention n'a été versée aux syndicats de copropriétaires mais **113 propriétaires occupants en copropriété** ont bénéficié d'aides individuelles pour la rénovation énergétique ;
- le montant des aides financées **hors programme « Habiter Mieux » s'élève à 6 562 786 €** ; les aides du **programme « Habiter Mieux » ont représenté 1 810 518 € pour 622 logements** dont 541 propriétaires occupants et 81 bailleurs, avec un gain énergétique moyen de 40 % ;
- **au total les subventions Anah s'élèvent à 8 373 304 €**, ingénierie comprise ;
- le **report de dossiers 2014** traité en 2015 se compte à 198 (dossiers PO énergie) contre 77 dossiers autonomie (incomplets ou arrivés tardivement pour être traités dans l'année) et 58 dossiers de propriétaires bailleurs reportés fin 2015 sur 2016 ;
- la délégation locale a procédé à 2018 ordres de paiement pour un montant de 7 846 773 € ;
- **70 nouvelles conventions sans travaux** ont été conclues, 15 prorogées, ce qui porte au total 506 logements conventionnés sans travaux.

II.1 : Taux de réalisation des objectifs prioritaires

II.1.1. Bilan financier

Anah

Pour l'année 2015 le montant de la dotation finale Anah allouée au département de la Drôme s'est élevé à 6 562 786 € (dotation initiale : 4 474 034 €). Elle se décompose en :

- 6 316 589 € pour les subventions travaux,
- 246 197 € pour les subventions ingénierie.

6 562 786 € ont été consommés, soit un taux de consommation de 100 %.

Programme « habiter mieux » (crédits FART)

Pour l'année 2015 le montant de la dotation finale au titre du Fart allouée à la délégation de la Drôme s'est élevé à 1 810 518 € (dotation initiale : 1 186 181 €). Elle se décompose en :

- 1 503 725 € pour les subventions travaux,
- 227 563 € pour les subventions ingénierie en diffus,
- 79 230 € pour les subventions ingénierie programmées.

1 810 518 € ont été consommés, soit un taux de consommation de 100 %.

II.1.2. Atteinte des objectifs

Indicateurs	Objectifs	Résultats	%
Propriétaires occupants			
▪ Lutte contre l'habitat indigne	21	17	104
▪ Logements très dégradés	compris dans LHI	5	LHI/TD
▪ Autonomie	209	251	120
▪ Gain énergétique > 25%	462	487	105
Propriétaires bailleurs			
▪ Lutte contre l'habitat indigne	28	5	228
▪ Logements très dégradés	compris dans LHI	59	
▪ Logements moyennement dégradés	3	5	166
▪ Gain énergétique > 35 %	8	18	225
Programme « Habiter Mieux »	528	622	117

L'objectif PO énergie a été atteint notamment du fait du stock 2014. Les évolutions du coût des combustibles et l'ouverture aux seuls très modestes (modestes uniquement pour les dossiers couplés à de l'autonomie), contextualisent le résultat obtenu (source PRIS).

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 participe de surcroît activement à la lutte contre l'habitat indigne indécents et au programme « habiter mieux ».

Le nombre de logements aidés dans le PIG drômois (588 logements aidés) représente 68,85 % contre 71,59 % en 2014. Ces logements sont comptabilisés en diffus dans le logiciel OPAL même s'il s'agit d'un dispositif programmé qui s'appuie sur des contrats territoriaux passés entre le Conseil Départemental et les EPCI.

Le nombre de dossiers autonomie va de paire avec le contexte démographique (26 % de plus de 60 ans en Drôme).

622 logements dont 541 PO ont bénéficié du programme Habiter Mieux, soit 72,83 % des logements (70,71 % PO et 91,01 % PB).

Trois opérateurs travaillent régulièrement 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.1.3. Bilan par opération au 31 décembre 2015

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

II.2. Cohérence avec les enjeux poursuivis

II.2.1. Les objectifs prioritaires

Le tableau du point II.1.2 (atteinte des objectifs) met clairement en avant l'adéquation entre les enjeux nationaux et locaux.

Les axes de progrès suivants devront être recherchés :

- 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.2.2. Les interventions hors priorités

En 2015, 3 logements de propriétaires occupants ne répondant pas aux objectifs prioritaires portés par l'Anah ont été financés pour un montant de 3 835 € (assainissement non collectif).

4 logements de propriétaires bailleurs (transformation d'usage) ont été financés pour un montant de 50 439 €. Situés en zone B (1 sur Bourg de Péage, 3 sur Romans), ces opérations ont ainsi permis la création de logements à partir de locaux commerciaux vacants depuis plusieurs années.

Le montant consacré à ces travaux représente moins de 0,65 % des crédits alloués.

II.2.3. Niveaux de subventions octroyés pour ces objectifs

Les résultats de l'année 2015 arrêtés à la date du 31/12/2015 sont les suivants :

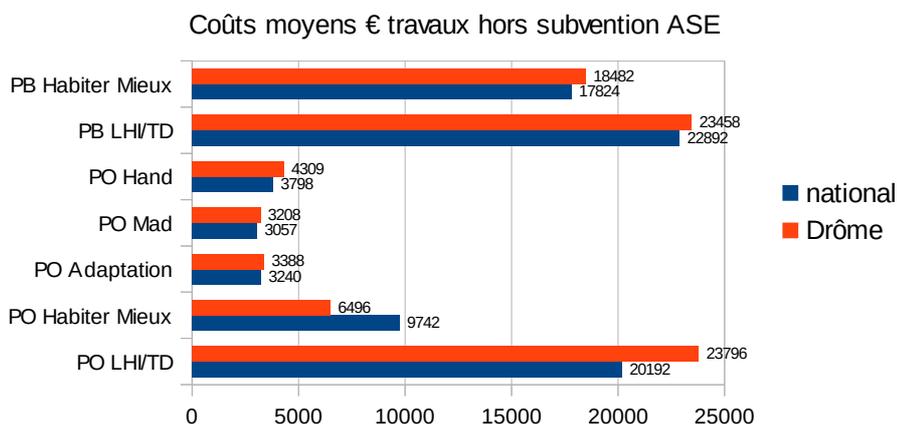
Subventions de droit commun allouées aux travaux		Objectifs	Résultats	Montant des Subventions	Taux moyen de subvention
Propriétaires occupants	Lutte contre l'habitat indigne Logements très dégradés	21 compris LHI	17 5	523 507 €	23 795 €
	Autonomie	209	251	850 388 €	3 388 €
	Gain énergétique > 25%	462	487	3 163 848 €	6 496 €
Propriétaires bailleurs	Lutte contre l'habitat indigne Logements très dégradés	28	5 59	1 488 522 €	23 258 €
	Travaux d'amélioration MD	3	5	46 455 €	9 291 €
	Gain énergétique > 35 %	8	18	71 835 €	3 990 €
Total			847		

Subventions de droit commun allouées à l' ingénierie des programmes	246 197 €
--	-----------

Subventions allouées au titre du programme « Habiter Mieux » (fonds d'aide à la rénovation thermique)	Résultats	Subventions
Propriétaires occupants <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aides de solidarité écologique (ASE) ▪ Ingénierie en opérations programmées ▪ Ingénierie en opérations non programmées 	541	1 371 725 € 65 599 € 206 989 €
Propriétaires bailleurs <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aides de solidarité écologique (ASE) ▪ Ingénierie en opérations programmées ▪ Ingénierie en opérations non programmées 	81	132 000 € 13 631 € 20 574 €
Total	622	1 810 518 €

Les subventions Anah ont représenté 31 % des travaux PB et 45 % des travaux PO, avec un montant total de travaux de 15,7 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 nationales.



La Drôme se situe globalement dans la moyenne. On remarquera cependant un dépassement de 17 % pour les travaux PO LHI/TD qui s'explique par la volonté de traiter des projets globaux, et un coût inférieur à 34 % pour les PO « habiter mieux ».

III. LES DISPOSITIFS PROGRAMMES

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

III.1. Les programmes vivants au 1er janvier 2016

- OPAH-RU Communauté de Communes des 2 Rives
- OPAH RU Montélimar
- OPAH du Grand Buëch
- PIG VRSRA
- PIG LHII

Leur descriptif figure en annexe 3.

III.2. Les programmes susceptibles de démarrer en 2016

Compte tenu des négociations engagées, de la maturité des projets et de la programmation pluriannuelle des opérations programmées arrêtée annuellement par le préfet de région, les opérations suivantes devraient démarrer en 2016 :

- PIG Drômois dans le prolongement du PIG précédent qui s'est achevé au 31 décembre 2015.
- l'OPAH-RU Communauté de Communes des deux Rives (4 communes en Drôme dont Saint-Vallier) arrive à échéance en août 2016, avec son volet copropriétés dégradées. Dans le cadre des conventions centres-bourgs, une OPAH-copropriétés spécifique à la Croisette (commune de Saint-Vallier) est envisagée afin de poursuivre les dispositifs menés jusque là, ainsi qu'une OPAH-RU sur Saint-Vallier afin de redynamiser son centre-bourg.
- une OPAH-RU centre ancien est à l'étude pour la ville de Romans-sur-Isère, site éligible à l'ANRU pour un projet d'intérêt régional acté SGAR-CRRA
- l'OPAH-RU centre ancien de Montélimar arrive à échéance en mars 2016 et ne sera pas reconduite dans l'attente du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération, mais sera vraisemblablement suivi d'un PIG

d'agglomération avec un volet centres anciens et problématiques copropriétés.

- A court terme, les copropriétés dégradées devront être plus finement repérées et seront étudiées dans le cadre de dispositifs d'observations afin de proposer le dispositif opérationnel le plus adapté.

III.3. Projection des engagements pris et à venir

- Projection pluriannuelle des **engagements financiers pris** par l'Anah (**droit commun hors fonds d'aide à la rénovation thermique**)

PROGRAMMES	Année 2016	Année n + 1	Année n + 2
OPAH RU CC 2 Rives	209 500 €		
OPAH RU Montélimar	603 963 €		
OPAH Le Grand Buëch	16 000 €	16 000 €	16 000 €
PIG VRSRA	2 463 000 €	2 463 000 €	2 463 000 €
PIG LHII	81 000 €	81 000 €	
TOTAL			

- Projection pluriannuelle des **opérations envisagées**

PROGRAMMES	Année 2016/2017	Année n + 1	Année n + 2
OPAH RU centre bourg et centre ancien Saint Vallier	299 000 €	400 000 €	400 000 €
OPAH Copropriété Saint Vallier	45 000 €	500 000 €	500 000 €
OPAH Centre ancien Romans	51 000 €	100 000 €	100 000 €
PIG LHII		84 000 €	84 000 €
PIG Montélimar agglo	50 000 €	680 000 €	680 000 €
TOTAL estimé			

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

III.4. Les partenariats

Les partenariats se nouent dans le cadre des programmes avec les collectivités qui aident financièrement les propriétaires ou selon des thèmes bien précis comme les travaux d'économie d'énergie ou la lutte contre l'habitat indigne. 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.

Ainsi dans le cadre du **Contrat Local d'Engagement 2015-2017** en matière de lutte contre la précarité énergétique (72,83 % des dossiers « Fartés » en 2015), la délégation a cosigné le 29 décembre 2015 avec le Conseil Départemental et Total le protocole spécifique 2014-2015 permettant aux collectivités de bénéficier des 25 % de CEE correspondant à la valorisation des certificats d'économie d'énergie travaux réalisés en 2014 et 2015.

Depuis 2014, l'Anah a ouvert 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). Cette expérimentation a été prolongée pour l'année 2016.

Dans le cadre de l'**Auto-réhabilitation accompagnée, la MSA 07-26-42** a lancé un dispositif particulier en accord avec les opérateurs du PIG LHII et les Compagnons Bâisseurs pour aider les exploitants agricoles à améliorer leur logement à moindre coût, et participe financièrement à certaines opérations. La délégation accompagne ce dispositif.

Ce dispositif a été mis en place afin d'aider les exploitants agricoles qui mettent très souvent toute leur énergie et leurs moyens financiers dans leur exploitation et qui consacrent peu de temps à leur logement. La plupart des exploitants agricoles vit dans des logements dont l'état est proche de l'indignité.

Les subventions de l'Anah peuvent leur être accordées. 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.

Dans le cadre du PIG LHII signé en 2015, la **CAF Caisse d'Allocations Familiales** de la Drôme participe au financement d'opérations et au repérage de situations.

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 effectivement mises à disposition de la délégation locale de l'Anah.

IV.1. Les priorités nationales

L'évolution des règles d'intervention de l'Agence en début d'année vise 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 le recentrage des moyens d'intervention oriente les priorités de l'Anah pour 2016 vers :

- **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 indécents mais également sur la mise en œuvre d'actions foncières renforcées (RHI, THIRORI) conduites par les collectivités territoriales.
- **Redressement des copropriétés en difficulté et prévention de la dégradation des copropriétés fragiles**, notamment en articulation avec les actions menées dans le cadre de programmes de rénovation urbaine. L'intervention sur les copropriétés en difficulté 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 70 000 ménages à aider en 2016. Le dispositif évoluera avec l'éco-PTZ (cumulable avec le CITE Crédit d'Impôt) et les tiers-financeurs confère la loi TECV de Transition Energétique pour la Croissance Verte de août 2015 et loi de Finances du 29 décembre 2015
- **Accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie** pour l'adaptation de leur logement (poursuite du financement UESL/Action Logement au budget de l'Anah).
- **Autres priorités** : favoriser l'intermédiation locative et le conventionnement sans travaux

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

Les objectifs 2016 donnés à la Drôme consistent en la réhabilitation ou l'amélioration de :

749 logements pour les propriétaires occupants	37 logements indignes et très dégradés 173 logements en adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie 539 logements gain énergétique > 25 %
Logements pour les propriétaires bailleurs	51 logements
Logements pour les syndicats de copropriété	113 logements
Programme Habiter Mieux	652 logements

IV.2. Identification des enjeux territoriaux

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

- les enjeux sont identifiés dans les PLH (88 % 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 centre-bourg de Saint- Vallier par exemple)

IV.2.1. Le traitement de l'habitat indigne indécet

Est considéré indigne ou indécet 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, instructeurs Anah, ARS, services d'hygiène communaux, opérateurs, MSA) de faire le point et discuter des situations, voire d'orienter vers une solution d'accompagnement social.

IV.2.2. L'accompagnement des copropriétés en difficultés

On estime à 738 copropriétés classées D en Drôme (source Filocom 2013). 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 VASRA en 2011 dans un souci de lutte contre la précarité énergétique notamment. En 2015, la nouvelle collectivité a poursuivi dans le cadre du PIG VRSRA 2016-2018 qui comporte un volet copropriétés et permet de les accompagner 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 le travail engagé.

Les collectivités concernées par des copropriétés fragiles ou dégradées sont progressivement sensibilisées et invitées à réaliser des études afin d'aboutir à terme à une opération ciblée. La délégation réfléchit à un début de programme d'actions visant à consolider les connaissances de l'Anah et son action locale de façon à établir un projet de programmation d'interventions à 3 ans avec les noms des copropriétés concernées et de critériser les priorités.

IV.2.3. 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 par les investissements d'avenir de l'Etat l'Anah, complété par la contribution des fournisseurs d'énergie dans le cadre de la certification d'économie d'énergie.

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.

Depuis 2011, 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.

IV.2.4. 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 plus de 26% de personnes de plus de 60 ans.

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 bailleurs.

Les logements « adaptés » en Drôme et ayant bénéficié de subventions Anah sont recensés et mis à disposition sur un site internet <http://pact26.adalogis.fr/demarche.html>.

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 ».

IV.2.5. 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 plusieurs années, action partagée et soutenue par les différents partenaires.

Ainsi, il est préconisé la pose d'économiseurs d'eau pour les aménagements de salle de bain (autonomie), 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.

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

IV.2.6. Favoriser l'intermédiation locative et le conventionnement sans travaux

L'intermédiation locative et le conventionnement sans travaux représentent des dispositifs complémentaires permettant d'augmenter le parc de logements locatifs privés. Ainsi plus de 500 logements sont conventionnés. Les efforts doivent être poursuivis en ce sens afin de maintenir le nombre de logements proposé.

IV.3. Conditions d'attribution des aides

IV.3.1. Conditions d'attribution communes aux propriétaires occupants et bailleurs

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 RGA 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'action sont énoncées ci-après.

Concernant les **copropriétés** (aide au syndicat de copropriétaires) : compte tenu du fort impact budgétaire potentiel et de la complexité de ces dossiers, les dossiers des travaux sur parties communes des copropriétés ne seront traités que dans le cadre des OPAH-RU avec volet copropriétés ou OPAH/PIG copropriétés comportant un volet "copropriétés identifiées".

IV.3.1.1. Age des logements

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.3.1.2. La lutte contre l'habitat indigne (LHI) ou très dégradé (TD)

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.3.1.3. La lutte contre la précarité énergétique

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.

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 et sous réserve des conditions évoquées dans la réglementation (isolation par l'extérieur ou prévention d'un péril).

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.3.1.4. Les travaux permettant l'adaptation du logement au handicap

Ils s'inscrivent pleinement 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.

IV.3.1.5. La qualité des logements

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 autre 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. Traiter la performance énergétique avec des travaux d'adaptation par exemple. 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).
- **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. La CLAH attachera une attention particulière à tous les dossiers qui incluront des prescriptions de protections environnementales.

Concernant la ventilation, Tout dossier de réhabilitation devra inclure un système de ventilation mécanique :

- Pour les **PO**, la pose d'une ventilation mécanique doit être systématiquement conseillée et étudiée.
- Pour les **PB**, un système de ventilation mécanique contrôlé dans les pièces humides (y compris les celliers et buanderies).
- Pour les **copropriétés** la pose d'une VMC sera également souhaitable mais non obligatoire, 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 principales.

IV.3.1.6. AMO Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Sur les territoires n'étant pas couverts par une Opah, 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.

IV.3.2. Conditions d'attribution et aides possibles propres aux *propriétaires occupants*

A partir de 2016 compte tenu de l'objectif réhaussé des objectifs 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.**

IV.3.2.1. Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne, insalubre ou très dégradé (LHI/TD)

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**.

Pour un logement dégradé, 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**.

Pour ces logements, la grille est la suivante

- coefficient d'insalubrité $\geq 0,30$ (règle locale),
- ou 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,
- permettre à l'Anah de justifier de l'emploi de ses ressources.

Localement, 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 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.3.2.2. Travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat (« petite LHI », péril, insalubrité, risque saturnin)

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 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).

Localement 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.

IV.2.3. Travaux pour l'autonomie de la personne

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 **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 ; un rapport d'ergothérapeute ; un 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 (1 opérateur habilité en Drôme).

Le régime d'aide applicable est celui fixé par l'Agence nationale au titre du RGA.

IV.2.4. Travaux impactant la performance énergétique du logement

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 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, plancher bas, fenêtres, vitrages).

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"). Par exemple, 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 : les travaux induits 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 % (au 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"

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

Dans la Drôme la subvention est modulée selon les plafonds de ressources des ménages et le type de travaux engagés :

40 % pour les ménages "Très Modestes" (au lieu de 50 % RGA)

20 % pour les ménages "Modestes" (au lieu de 35 % RGA)

IV.2.5. Autres situations / autres travaux

La circulaire de programmation précise que les dossiers « autres travaux » ne permettant pas l'éligibilité au FART n'ont pas vocation à être subventionnés, à l'exception de :

f 1) Travaux 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.

Le régime d'aide applicable est celui fixé par l'Agence nationale au titre du RGA.

IV.2.6. Travaux en parties communes des copropriétés

Il s'agit de travaux donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté.

Les modestes sont éligibles sous réserve que l'opération programmée le prévoit (OPAH ou PIG).

IV.2.7. Travaux d'amélioration et changements d'usage

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

En revanche, les dossiers comportant à la fois des travaux leur conférant un caractère prioritaire (habitat indigne ou très dégradé, autonomie, énergie) et des travaux non prioritaires figurant dans la liste des travaux recevables, pourront se voir aider pour ces derniers aux conditions en vigueur.

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 voir 20m² dans le cas de travaux d'adaptation dits « handicap ».

IV.3.3. Conditions d'attribution et aides possibles propres aux *propriétaires bailleurs*

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

IV.3.3.1. Généralités

- **Conventionnement des logements** : le principe général défini par l'Anah est que tout logement locatif aidé soit conventionné. Les logements seront systématiquement conventionnés en loyer social ou très social pour une durée de **12 ans minimum**. Pour les organismes agréés, avec exercice d'activité de maîtrise d'ouvrage 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**. Toutefois dans certaines OPAH où des dispositifs particuliers liés à la mixité ont été définis dans la convention, certains logements pourront être conventionnés en loyer Intermédiaire – LI - dans ce cas, la durée de la convention est de **12 ans minimum**.
 - Les **dossiers « Propriétaires Bailleurs »** sont acceptés mais compte-tenu des faibles objectifs visés par l'Anah et confirmés par le CRHH (malgré l'objectif réhaussé des objectifs du programme « Habiter Mieux »), les dossiers seront mis en attente et les subventions seront délivrées au fur et à mesure des possibilités. Les opérateurs devront informer les bailleurs sur l'existence d'un long délai d'attente avant d'avoir une notification. **Les aides aux propriétaires bailleurs** seront donc soutenues en priorité dans les opérations programmées 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.
 - **Les logements subventionnables sont ceux relevant de l'habitat indigne ou très dégradé (travaux lourds).** Pour les logements peu ou pas dégradés, la prise en compte de la précarité énergétique est recevable, il s'agit de logements dits "moyennement dégradés".
 - 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. 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, arrêts etc.). La simple mise aux normes d'un poste ne constitue pas un projet global il n'est donc pas prioritaire.
 - **Performance énergétique** : 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 l- 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 + eau chaude sanitaire).
- Les panneaux photovoltaïques (production d'énergie solaire) ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'étiquette.
- Le gain énergétique devra atteindre au minimum 35 %, l'objectif étant de proposer des logements à loyers et charges maîtrisés pour les occupants.
- **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 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.

- **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.

Les priorités locales de 2016 sont axées sur 2 types de dossiers prioritaires :

- La performance énergétique
- La réhabilitation globale avec une lecture particulière pour les logements occupés et en zone tendue

IV.3.3.2. Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (LHI/TD)

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.

Condition : Présence d'une mission de maîtrise d'œuvre complète obligatoire.

IV.3.3.3. Travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat (petite LHI)

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.3.3.4. Travaux pour l'autonomie de la personne

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 de deux justificatifs :

- Le justificatif de handicap ou de perte d'autonomie (document identifié dans la réglementation nationale) et
- un document permettant de vérifier l'adéquation des travaux aux besoins de la personne qui peut-être :
soit une évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de PCH à domicile,
soit un rapport d'ergothérapeute,
soit un diagnostic "autonomie" réalisé par un architecte ou un technicien compétent.

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.

Toutefois, 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.

III.3.3.6. Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé (MD)

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,
- permettre à l'Anah de justifier de l'emploi de ses ressources.

Pour les MD la présence d'une mission de maîtrise d'oeuvre complète n'est pas obligatoire, 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.3.3.7. Travaux pour amélioration des performances énergétiques

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.3.3.8. Travaux réalisés à la suite d'une procédure « règlement sanitaire départemental » ou d'un contrôle de décence

Il s'agit de travaux permettant de résoudre une situation de non-conformité au règlement sanitaire départemental ou une situation de non-décente 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.3.3.9. Changements d'usage

- Dans une OPAH et lorsque la convention le prévoit les transformations d'usage sont recevables.
- Dans le territoire couvert par le PIG, les projets de transformation d'usage en logement seront examinés dans les conditions suivantes :
 - le bâtiment a déjà soit une fonction d'accueil (ancien hôtel,...) et/ou qu'il en "vaille la peine" (que le clos et le couvert soit existant et 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.

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'oeuvre 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.4. Dispositions prises pour la gestion des stocks

Les dossiers incomplets en instance au 31 décembre 2015 tant propriétaires bailleurs (PB) que propriétaires occupants (PO), complétés après le 1^{er} avril seront engagés sur la base des critères de priorité du présent programme d'actions (dossiers éligibles au programme Habiter Mieux).

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 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 1^{ère} couronne, Nyons et Pierrelatte) avec des loyers privés d'environ 8 euros / 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.1. 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 "Dufлот"** : 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 Dufлот), un zonage local "C tendu" a été créé pour tenir compte des tensions locales des marchés, elle concerne 6 communes.

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.

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 (6 communes)** : Nyons, St-Paul-Trois-Châteaux, Pierrelatte, Crest, Livron, Loriol.
- **zone C : autres communes** du département. Dans le cadre de l'OPAH Communauté de Communes des 2 Rives, la commune de Saint-Vallier bénéficie d'un classement en C tendue.

VI.2. 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 et de la mettre à jour en compatibilité avec l'instruction de 2007. On distingue :

- les loyers conventionnés très sociaux (LCTS)
- les loyers conventionnés sociaux (LCS) avec travaux
- les loyers conventionnés sans travaux, barème de référence
- 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 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.

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 29 janvier 2016 au BOFIP Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts.

VI.3. Durée des conventions, mixité des logements

VI.3.1. 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.

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.

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.3.2. Conventionnement sans travaux

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

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.

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

VI.4. Réservation de logements et intermédiation locative

VI.4.1. Réservation de logements

Conformément à l'article 321-8 du CCH, les **logements « réservés »** conventionnés à loyer « très social » de type programme social thématique 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.

VI.4.2. 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 la **Prime d'Intermédiation Locative**

(PIL) jusqu'au 31 décembre 2017.

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 engagements de location. Ce contrôle après travaux préalable au paiement de la subvention n'exclut pas des visites sur place avant travaux dans le cadre de l'instruction des dossiers.

En 2015, 22 logements PO et 53 logements PB ont fait l'objet d'une visite de contrôle externe.

Pour 2016, la prévision de contrôle est de :

	Interne	Externe	Hiéarchique	Modalités
Propriétaires occupants	24	12	4	Contrôle interne aléatoire dont 19 avant engagement 20 avant paiement. Contrôle externe (sur place) sur dossiers « sensibles » ou faisant l'objet d'un contentieux ou signalement. Contrôle hiérarchique aléatoire.
Propriétaires bailleurs	15	10	4	

VIII. COMMUNICATION

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.

Les interventions de l'Anah sont également présentées lors du lancement des études pré-opérationnelles ou des bilans annuels des OPAH.

En sus des actions généralistes et récurrentes ci-dessus, il est prévu en 2016 un communiqué de presse portant sur les aides financières publiques pour le soutien de la rénovation énergétique de l'habitat.

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 :

- **loyers conventionnés, applicables au 1^{er} janvier 2016** cf la grille des loyers 2016 (**annexe 7**)

- dossiers éligibles au programme « Habiter Mieux » : ouverture aux modestes et primo-accédants à compter du 1^{er} avril 2016

ANNEXES

Annexe 1 : Bilan simplifié 2015 activité Anah DL 26

Annexe 2 : Bilan par opération au 31 décembre 2015

Annexe 3 : Opérations programmées OPAH et PIG

Annexe 4 : Carte des dispositifs et des communes éligibles (mise à jour 05/2016)

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 en cours

Annexe 8 : Cas de saisine préalable de la CLAH

Annexe 9 : Lexique des sigles et abréviations

ANNEXE 1

BILAN SIMPLIFIE 2015

DOSSIERS

Nombre de dossiers total aidés : 827 dossiers pour **854 logements** répartis en 765 PO et 89 PB

Répartition par priorité

	PO	PB
Insalubres	17	5

Très dégradés	5	59
Dégradés		5
Autonomie	251 dont 41 handicap	-
Energie	487	18
Nombre primes ASE	541	81
Autres (assainissement)	6	-

Répartition par programme

	PO	PB
OPAH Valence-Agglomération	194	34
OPAH-RU Saint-Vallier CC2R	10	6
OPAH-RU Montélimar centre ancien	1	8
PIG Drômois	550	41
PIG LHII	12	-

BUDGET / FINANCEMENT

Crédits ANAH (854 logements)	Crédits FART (622 logements)
Aides aux travaux : 6 316 589 €	Prime ASE aide solidarité écologique : 1 503 725 €
Subventions ingénierie : 246 197 €	Assistance Maîtrise d'Ouvrage AMO : 227 563 €
Aides aux syndicats des copropriétaires : néant mais 92 aides individuelles en économie d'énergie	Ingénierie : 79 230 €
Soit 6 562 786 €	Soit 1 810 518 €

ANNEXE 2

BILAN PAR OPERATION AU 31 DECEMBRE 2015

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

L'opération a permis de subventionner 587 PO et 149 PB soit 736 logements dont 437 bénéficiaires de l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE, programme Habiter Mieux).

Depuis 2011, 3 926 620 € d'aides aux travaux ont été versées, ainsi que 707 663 € de subventions au titre du FART (Habiter Mieux).

Les dépenses d'ingénierie s'élèvent au total à 201 392 €.

Plus particulièrement en 2015 :

- 134 PO et 20 PB ont bénéficié d'aides aux travaux (146 PO avec Ase, 34 PB avec ASE). 684 856 € ont été versés aux PO contre 457 022 € pour les PB, hors subventions FART d'un montant total de 291 500 €.

- 193 PO et 34 PB ont été **agréés** (146 PO avec Ase, 34 PB avec ASE). 975 659 € ont été engagés pour les PO contre 564 233 € pour les PB, hors subventions FART d'un montant total de 394 100 €.

Les dossiers déposés fin 2015 (30 PO et 22 PB) seront agréés en 2016 sous réserve d'éligibilité.

Un bilan complémentaire figurera au programme d'actions 2017 (dossiers copropriétés et engagements 2016 notamment).

L'OPAH 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.

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

L'opération a permis de subventionner 61 PO et 29 PB et 54 aides aux syndicats de copropriété soit 145 logements dont 58 bénéficiaires de l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE, programme Habiter Mieux).

Depuis 2011, 594 657 € d'aides aux travaux ont été versées, ainsi que 124 750 € de subventions au titre du FART (Habiter Mieux).

Les dépenses d'ingénierie s'élèvent au total à 178 669 €.

Plus particulièrement en 2015 :

- 10 PO et 6 PB ont bénéficié d'aides aux travaux (5 PO avec Ase, 4 PB avec ASE). 79 736 € ont été **versés** aux PO contre 120 115 € pour les PB, hors subventions FART d'un montant total de 25 500 €.

- 10 PO et 6 PB ont été **agréés** (8 PO avec Ase, 6 PB avec ASE). 93 908 € ont été engagés pour les PO contre 108 751 € pour les PB, hors subventions FART d'un montant total de 32 000 €.

La délégation n'a pas traité d'aides aux syndicats de copropriétés comparé aux années précédentes.

OPAH-RU de Montélimar

L'opération a permis de subventionner 29 PO et 34 PB et 23 Syndicats de copropriétaires soit 86 logements dont 36 bénéficiaires de l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE, programme Habiter Mieux).

Depuis 2011, 669 664 € d'aides aux travaux ont été versées, ainsi que 54 900 € de subventions au titre du FART (Habiter Mieux).

Les dépenses d'ingénierie s'élèvent au total à 98 443 €.

Plus particulièrement en 2015 :

- 3 PO et 12 PB ont bénéficié d'aides aux travaux (2 PO avec Ase, 9 PB avec ASE). 15 755 € ont été **versés** au PO contre 247 360 € pour les PB, hors subventions FART d'un montant total de 16 200 €.

- 1 PO et 8 PB ont été **agréés** (1 PO avec Ase, 4 PB avec ASE). 28 208 € ont été engagés pour le PO contre 81 609 € pour les PB, hors subventions FART d'un montant total de 9 900 €.

PIG LHII Lutte contre l'Habitat Indigne et Indécent

L'opération a permis de subventionner 14 PO (pas de PB) dont 13 bénéficiaires de l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE, programme Habiter Mieux).

349 464 € d'aides aux travaux ont été engagées, ainsi que 26 000 € 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 83 100 €.

PIG Drômois

L'opération a permis en 2015 de subventionner 547 PO et 41 PB soit 588 logements dont 69 % en zone C et 371 au titre du FART (63 % des dossiers « farts »).

3 259 652 € ont été engagés pour les PO contre 890 321 € pour les PB, hors subventions FART d'un montant total de 1 184 613 €.

ANNEXE 3

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.
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 dans le cadre du PST. - 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". <u>CALD Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme (Réseau SOLIHA)</u>
Opérateur	CALD Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme (Réseau SOLIHA)

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

Durée	5 ans à compter de septembre 2011 → août 2016
Territoire couvert	Ensemble de la Communauté de Communes des Deux Rives soient 8 communes (Drôme/Ardèche) : St-Vallier, St Barthélémy 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.
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.
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 du département des Hautes-Alpes et cible 6 communautés de communes avec 4 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	SOLHA 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
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 (Réseau SOLIHA)

PIG VRSRA Valence Romans Sud Rhône-Alpes

Durée	3 ans ; 2016-2018
Territoire couvert	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. La nouvelle Agglomération regroupe 51 communes et une population totale de 212 506 habitants (INSEE 2011). 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. 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.
Priorités	Les objectifs prioritaires : <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. Les objectifs complémentaires : <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	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 : <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	Le PIG doit permettre en moyenne la rénovation de 355 logements par an et le

	<p>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). • 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 (Réseau SOLIHA)(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 avec animation. 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 et d'aboutir dès sa mise en place à la lutte contre la précarité énergétique.

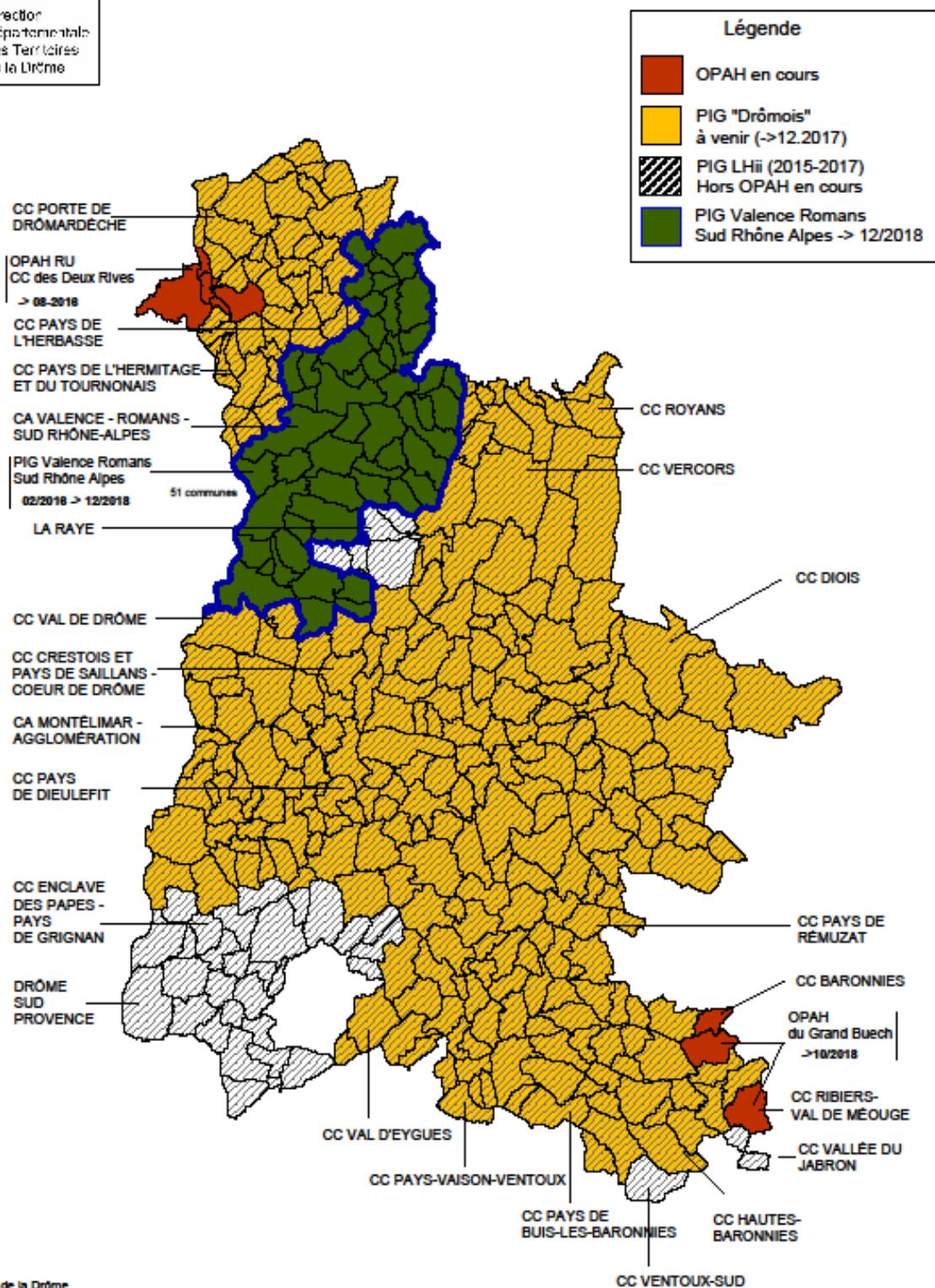
Durée	Année 2015 – en cours de renouvellement pour 2016
Territoire couvert	<p>Le dispositif couvre l'intégralité du territoire départemental à l'exception des territoires en opération programmée. Afin de permettre une continuité dans l'accompagnement des territoires, le PIG se substitue aux OPAH lorsqu'elles arrivent à échéance et inversement un territoire qui contractualise une OPAH exclut de la convention PIG le territoire couvert par l'OPAH.</p> <p>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.</p>
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.
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>Les contrats d'animation signés entre les EPCI et le Conseil Départemental qui servent 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.</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 + 1,5% de la dépense subventionnable de l'Agence.</p> <p>Le Conseil Départemental majore les subventions pour travaux.</p>
Objectifs	50 PB et 580 PO dont 550 programme Habiter Mieux

Opérateur	(pour chaque EPCI et après appel d'offres) CALD Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme (Réseau SOLIHA)
-----------	---

ANNEXE 4

CARTE DES DISPOSITIFS ET DES COMMUNES ELIGIBLES

OPERATIONS PROGRAMMEES EN DROME EN 2016



DOT de la Drôme
 Carte : IGN BD Cartho
 SLVRLU-PLPP
 04-05-2016

ANNEXE 5 SYNTHESE DES AIDES 2016

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 ≥ à 0,30 ou grille dégradation ≥ à 0,55)	50 000 € HT	Très Modestes Modestes	50,00%	
	Sécurité et salubrité de l'habitat (« petit LHI », péril, insalubrité ≥ à 0,30 grille locale, risque saturnin)		Très Modestes Modestes	50,00%	
TRAVAUX D'AMELIORATION	Autonomie de la personne / adaptation du logement	20 000 € HT	Très Modestes	50,00%	+ subvention ASE 10 % montant travaux maxi 2000 € (2000 € en 2015 pour les TM et 1600 € pour les Modestes) Si gain énergétique > 25 %
	Amélioration des performances énergétiques		Modestes	35,00%	
			Très Modestes Modestes	40,00%	
			Modestes	20,00%	
	Autres (copro dégradées, assainissement non collectif ou mise aux normes électriques)		Très Modestes	35,00%	
	Modestes (uniquement pour travaux en parties communes de copropriétés en difficultés et si OPAH Copro)	20,00%			

ANNEXE 5 (suite)
SYNTHESE DES AIDES 2016

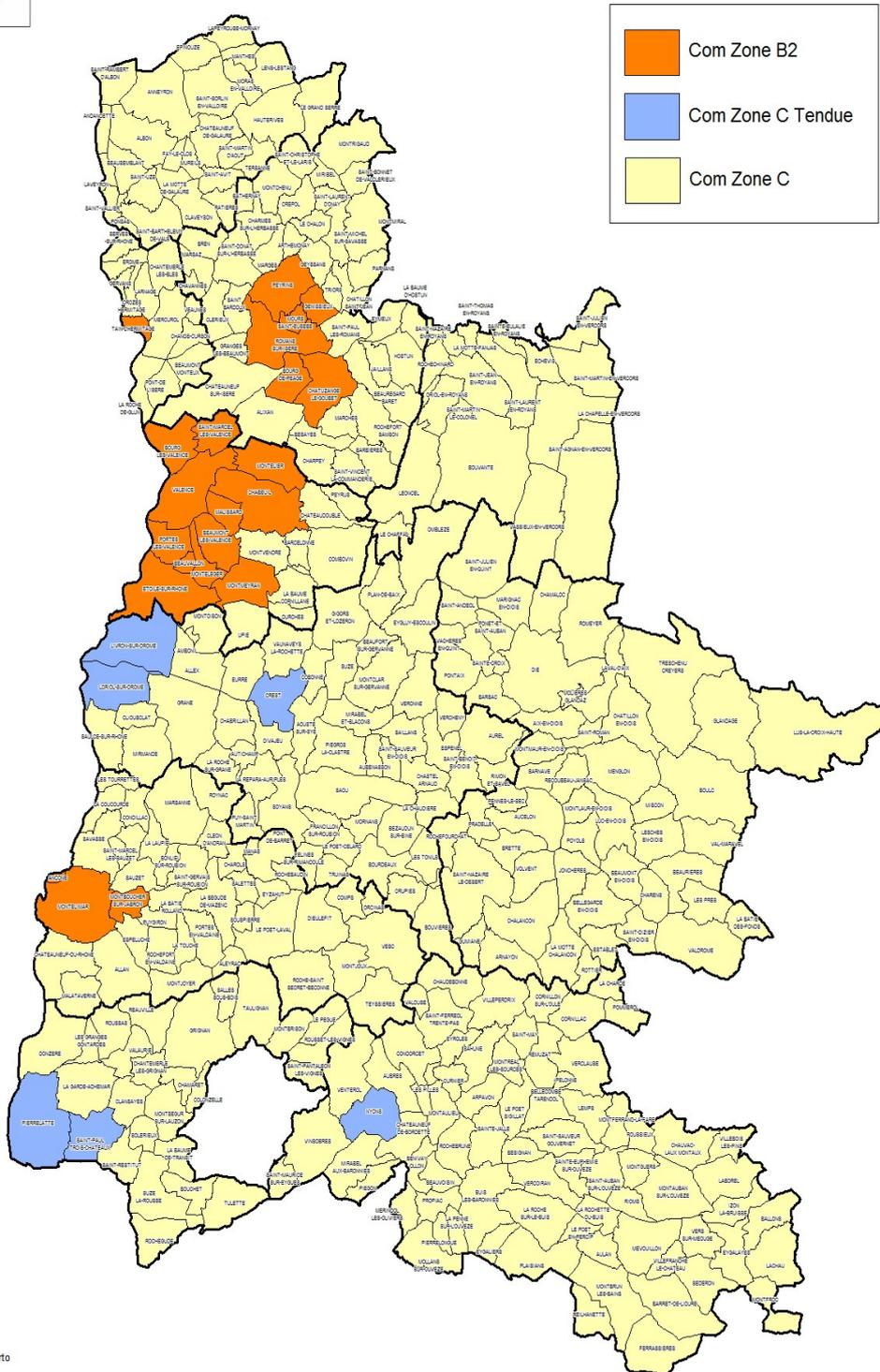
PROPRIETAIRES BAILLEURS		ANAH		
THEMATIQUE		PLAFOND TRAVAUX SUBVENTIONNABLES	TAUX MAXIMAL SUBVENTION	PARTICULARITES
TRAVAUX LOURDS	Pour réhabiliter un logement indigne (grille insalubrité ARS > ou = 0,30)	1 000 € HT/m ² dans la limite de 80m ² par logement	35,00%	
	Pour réhabiliter un logement très dégradé (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 dégradé – MD			
	Amélioration des performances énergétiques		25,00%	
	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. Nouveauté 2016 grande précarité +1000 € si LCS ou LCTS conventionnement mini 3 ans sous condition recours dispositif locatif (éch. 31/12/2017)
CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX	Conventionnement sans travaux (6 ans)		Abattement fiscal 60 % loyers social LCS et très social LCTS, 30% en loyer intermédiaire (communes Montélimar, Crest, Livron, Loriol, Nyons, Pierrelatte, Saint-Paul-Trois-Châteaux)	

SYNDIC COPROPRIETES		ANAH		
THEMATIQUE		PLAFOND TRAVAUX SUBVENTIONNABLES	TAUX MAXIMAL SUBVENTION	AIDE Anah
SYNDIC COPROPRIETES	Syndic copropriétés	150 000 € par bâtiment + 15000 € par lot	35,00%	2000 € si conventionnement très social. + subvention ASE 1500 € si gain énergie > 35 %

ANNEXE 6

CARTE DES ZONAGES ET DES LOYERS

Zone B2 / C tendue / C



Carte : IGN BD carto
 SLVRU-PLPP
 15-01-2016

ANNEXE 7 GRILLE DES LOYERS

PST et CLIS				Loyer Conventionele				Loyer Conventionele sans travaux				Loyer Conventionele sans travaux				Loyer intermediaire avec TV				Loyer intermediaire sans travaux					
				Loyer de reference				Loyer Conventionele - (0,65/0,78)				Loyer Conventionele - (0,65/0,78)				Loyer Conventionele - (0,65/0,78)				Loyer intermediaire sans travaux					
zone B	zone C	zone D	zone E	zone B	zone C	zone D	zone E	zone B	zone C	zone D	zone E	zone B	zone C	zone D	zone E	zone B	zone C	zone D	zone E	zone B	zone C	zone D	zone E	zone B	zone C
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. 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
473,48	5,32	473,48	5,32	412,07	4,63	523,32	5,88	523,32	5,88	480,60	5,40	592,74	6,66	523,32	5,88	480,60	5,40	477,93	5,37	477,93	5,37	479,70	5,33	479,70	5,33
477,90	5,31	477,90	5,31	415,80	4,61	526,50	5,85	526,50	5,85	486,00	5,40	596,70	6,63	526,50	5,85	486,00	5,40	479,70	5,33	479,70	5,33	480,48	5,28	480,48	5,28
482,60	5,30	482,60	5,30	419,51	4,61	528,71	5,81	528,71	5,81	489,58	5,38	598,78	6,58	528,71	5,81	489,58	5,38	480,48	5,24	480,48	5,24	482,08	5,24	482,08	5,24
487,60	5,30	487,60	5,30	423,20	4,60	531,76	5,78	531,76	5,78	493,12	5,36	602,60	6,55	531,76	5,78	493,12	5,36	483,60	5,20	483,60	5,20	485,60	5,20	485,60	5,20
491,97	5,29	491,97	5,29	427,90	4,60	534,75	5,72	534,75	5,72	496,62	5,34	606,36	6,52	534,75	5,72	496,62	5,34	485,04	5,16	485,04	5,16	487,04	5,16	487,04	5,16
496,32	5,28	496,32	5,28	431,46	4,59	537,68	5,72	537,68	5,72	500,08	5,32	609,12	6,48	537,68	5,72	500,08	5,32	486,04	5,12	486,04	5,12	488,04	5,12	488,04	5,12
498,75	5,25	498,75	5,25	435,10	4,58	540,85	5,69	540,85	5,69	503,80	5,30	612,75	6,45	540,85	5,69	503,80	5,30	488,40	5,12	488,40	5,12	490,40	5,12	490,40	5,12
501,83	5,23	501,83	5,23	438,84	4,54	544,32	5,67	544,32	5,67	506,88	5,28	617,28	6,43	544,32	5,67	506,88	5,28	489,85	5,09	489,85	5,09	491,85	5,05	491,85	5,05
504,88	5,20	504,88	5,20	442,44	4,52	547,08	5,64	547,08	5,64	510,22	5,26	619,83	6,39	547,08	5,64	510,22	5,26	489,85	5,05	489,85	5,05	493,85	5,02	493,85	5,02
507,85	5,18	507,85	5,18	446,10	4,50	550,76	5,62	550,76	5,62	513,52	5,24	622,26	6,37	550,76	5,62	513,52	5,24	491,96	5,02	491,96	5,02	495,96	4,99	495,96	4,99
510,79	5,16	510,79	5,16	449,70	4,49	554,40	5,60	554,40	5,60	516,78	5,22	626,65	6,35	554,40	5,60	516,78	5,22	496,00	4,96	496,00	4,96	499,00	4,96	499,00	4,96
513,68	5,14	513,68	5,14	453,26	4,47	557,60	5,57	557,60	5,57	520,00	5,20	631,00	6,31	557,60	5,57	520,00	5,20	499,80	4,93	499,80	4,93	502,80	4,90	502,80	4,90
516,54	5,11	516,54	5,11	456,84	4,45	560,55	5,55	560,55	5,55	523,18	5,18	635,29	6,29	560,55	5,55	523,18	5,18	499,80	4,90	499,80	4,90	502,80	4,86	502,80	4,86
519,34	5,09	519,34	5,09	460,42	4,43	564,06	5,53	564,06	5,53	526,32	5,16	639,54	6,27	564,06	5,53	526,32	5,16	499,80	4,90	499,80	4,90	505,80	4,84	505,80	4,84
522,10	5,07	522,10	5,07	464,02	4,41	567,50	5,50	567,50	5,50	529,42	5,14	643,84	6,23	567,50	5,50	529,42	5,14	500,58	4,86	500,58	4,86	505,36	4,84	505,36	4,84
524,82	5,05	524,82	5,05	467,66	4,39	570,92	5,48	570,92	5,48	532,48	5,12	648,04	6,21	570,92	5,48	532,48	5,12	505,05	4,81	505,05	4,81	506,88	4,78	506,88	4,78
527,49	5,02	527,49	5,02	471,26	4,38	574,30	5,46	574,30	5,46	535,54	5,11	652,26	6,19	574,30	5,46	535,54	5,11	506,05	4,76	506,05	4,76	508,25	4,75	508,25	4,75
530,11	5,00	530,11	5,00	474,90	4,36	577,64	5,44	577,64	5,44	538,64	5,09	656,02	6,17	577,64	5,44	538,64	5,09	506,68	4,72	506,68	4,72	509,76	4,72	509,76	4,72
532,69	4,98	532,69	4,98	478,54	4,34	581,02	5,41	581,02	5,41	541,78	5,07	660,30	6,15	581,02	5,41	541,78	5,07	507,25	4,70	507,25	4,70	510,30	4,70	510,30	4,70
535,23	4,96	535,23	4,96	482,16	4,32	584,44	5,39	584,44	5,39	544,90	5,05	664,58	6,13	584,44	5,39	544,90	5,05	507,76	4,68	507,76	4,68	511,30	4,68	511,30	4,68
537,71	4,93	537,71	4,93	485,80	4,30	587,87	5,37	587,87	5,37	548,02	5,03	668,83	6,11	587,87	5,37	548,02	5,03	508,25	4,66	508,25	4,66	512,30	4,66	512,30	4,66
540,16	4,91	540,16	4,91	489,44	4,28	591,30	5,34	591,30	5,34	551,10	5,01	673,03	6,09	591,30	5,34	551,10	5,01	508,76	4,64	508,76	4,64	513,30	4,63	513,30	4,63
542,59	4,89	542,59	4,89	493,07	4,27	594,80	5,32	594,80	5,32	554,24	4,99	677,26	6,07	594,80	5,32	554,24	4,99	509,25	4,62	509,25	4,62	514,30	4,61	514,30	4,61
544,91	4,87	544,91	4,87	496,70	4,25	598,30	5,30	598,30	5,30	557,36	4,97	681,51	6,05	598,30	5,30	557,36	4,97	509,76	4,60	509,76	4,60	515,30	4,59	515,30	4,59
547,22	4,84	547,22	4,84	500,34	4,23	601,80	5,27	601,80	5,27	560,42	4,95	685,76	6,03	601,80	5,27	560,42	4,95	510,25	4,58	510,25	4,58	516,30	4,57	516,30	4,57
549,48	4,82	549,48	4,82	503,96	4,21	604,90	5,25	604,90	5,25	563,54	4,93	690,00	6,01	604,90	5,25	563,54	4,93	510,76	4,56	510,76	4,56	517,30	4,55	517,30	4,55
=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X	=S.U.X

ANNEXE 8

CAS DE SAISINE PREALABLE DE LA CLAH

Conformément au règlement intérieur de la CLAH Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 19 février 2013, la CLAH doit être saisie pour un avis sur les dossiers de subventions dans les cas suivants :

- demandes concernant l'aide aux syndicats avec cumul d'aides individuelles
- aide aux établissements publics d'aménagement intervenant dans le cadre d'un dispositif coordonné et d'un protocole approuvé par le conseil d'administration
- conventions d'opérations importantes de réhabilitation (OIR)
- recours gracieux formés auprès de l'autorité décisionnaire
- décisions d'annulation, retrait et reversements de subventions

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

ANNEXE 7

LEXIQUE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

(ordre alphabétique)

ASE	Aide à la Solidarité Écologique ("Subvention 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)
DALO	Droit Au Logement Opposable (mars 2007)
FART	Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique
LCS	Loyers Conventionnés Social
LCTS	Loyers Conventionnés Très Social
LI	Loyers Intermédiaires
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
OPAH	Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat
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
RGA	Règlement Général de l'Agence