



PROGRAMME D'ACTIONS

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE TARN-ET-GARONNE

ANNEE 2018

Le programme d'actions constitue le support opérationnel pour l'attribution des subventions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat).

Il est, d'une part, un document de référence pour le service instructeur dans le traitement des dossiers. D'autre part, s'agissant d'un document faisant l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs et donc opposable au tiers, il permet aux éventuels bénéficiaires d'appréhender les aides auxquelles ils peuvent prétendre.

Il s'applique sur le territoire du délégataire des aides à la pierre qu'est le Conseil Départemental, à savoir l'ensemble du département, hors les communes appartenant au Grand Montauban-Communauté d'Agglomération.

Depuis le 1er janvier 2010, le Conseil Départemental est délégataire des aides à la pierre en convention de type 3, convention renouvelée une première fois en 2012 pour 6 ans. Une nouvelle convention a été validée pour la période 2018-2023.

Conformément aux principes généraux d'attribution des subventions par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), une subvention de l'Agence n'est jamais de droit. La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) apprécie l'opportunité de la prise en compte des travaux envisagés en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental ou technique du projet et des orientations générales fixées par le Conseil d'Administration et des critères d'éligibilité qu'elle adopte annuellement.

BILAN DE L'ANNÉE 2017

1) Suivi des crédits

	CREDITS Anah	CREDITS programme " habiter mieux "
Enveloppe 2017	3 210 095 €	593 067 €
Consommation 2017	3 208 811 €	593 067 €
	dont travaux 3 071 681 € dont AMO renforcée 14 608 € dont ingénierie/études 122 522 €	dont ASE 432 522 € dont AMO 160 545 €
Reliquat 2017	1 284 €	0 €

2) Répartition par secteur et par catégorie de propriétaires des crédits Anah destinés aux travaux (hors ingénierie et AMO renforcée)

	Consommation globale	OPAH	DIFFUS
Propriétaires bailleurs	801 304 €	778 001 €	23 303 €
Propriétaires occupants	2 270 377 €	1 613 254 €	657 123 €
Total	3 071 681 €	2 391 255 €	680 426 €

On constate que 78 % de l'enveloppe travaux a été consommée en secteur programmé.

Les propriétaires occupants représentent 74 % et les propriétaires bailleurs 26 % ; les secteurs contractualisés représentent 71 % des dossiers PO et 97 % des dossiers PB ce qui confirme l'importance de cette contractualisation qui se traduit par un suivi-animation sur le secteur et facilite donc le montage des dossiers.

Il paraît donc important d'inciter les communautés de communes à mettre en place des OPAH ou des PIG.

3) Suivi des objectifs 2017

	2017	
	Objectifs	Résultats
PO	346	326
Logements indignes et très dégradés	20	11
Autonomie	62	77
Economies d'énergie	264	238
PB	26	33
* dont logements indignes et très dégradés		23
* dont logements moyennement dégradés		2
* dont économies d'énergie		8
Total des logements bénéficiant de l'aide du FART	261	281
* en PO		249
* en PB		32
Logements conventionnés :	26	33
* social		24
* très social		9
TOTAL	372	359

OBJECTIFS DE L'ANNÉE 2018

1) Contexte départemental

Le Tarn-et-Garonne comprend :

- 252 578 habitants (*recensement INSEE 2014*)
- 195 communes dont la ville de Montauban qui compte 58 826 habitants (INSEE 2014) et 2 villes de plus de 10 000 habitants (Castelsarrasin et Moissac)
- 10 communautés de communes
- Le Grand Montauban – Communauté d'Agglomération

Nota : le Grand Montauban est composé de 10 communes (Albefeuille-Lagarde, Bressols, Corbarieu, Lacourt-Saint-Pierre, Lamothe-Capdeville, Montbeton, Reyniès, Saint-Nauphary, Villemade et Montauban). Elle est délégataire des aides à la pierre sur son propre territoire et n'est donc pas concernée par le présent programme d'action territorial.

Caractéristiques du territoire :

- Situé à 50 km de la métropole régionale, le département est bien desservi en infrastructures routières et ferroviaires

- L'activité agricole, notamment l'**arboriculture** est importante (il est le 1^{er} département français producteur de pommes et le 2^{ème} producteur de prunes, noisettes et raisin de table). Cette activité s'appuie sur un besoin en **main d'œuvre saisonnière importante**, venant pour la plupart de l'étranger, ce qui génère des besoins spécifiques en logement.

- Ce territoire en développement, soumis à l'influence toulousaine, a vu exploser sa **production de logements** et le prix du foncier depuis 2001. L'habitat y est très résidentiel avec une tendance récente à une légère densification.

- L'explosion démographique a surtout concerné les communes périphériques de la ville-centre et celles situées au sud du département.

- Le département a connu une **forte création d'emplois**, mais un **taux de chômage** plus élevé que la moyenne nationale (11,1% contre 9,4 % pour la France métropolitaine et 11,3 % pour la région Occitanie – taux de chômage 3^{ème} trimestre 2017 - *source INSEE 2014*).

- De même, les **revenus** sont en progression, mais restent très **inférieurs aux régionaux** (revenus médians 2014 par unité de consommation – *source INSEE : Tarn-et-Garonne : 18 848 €*).

- Le parc de logements est essentiellement constitué de **résidences principales** : 84,4% en 2014 dont 66,4 % de propriétaires et avec une vacance de 9,7%. 78 % des résidences principales sont des maisons.

- 31 % des ménages sont composés de personnes seules alors que le parc de résidences principales se compose de 74 % de logements comprenant 4 pièces et plus.

2) Priorités d'intervention

Priorités nationales :

Les principales orientations de l'Anah pour 2018 visent à mettre en oeuvre les missions qui lui sont confiées par le gouvernement :

* **la lutte contre le réchauffement climatique qui s'inscrit dans le plan climat** : l'axe prioritaire vise la résorption des passoires énergétiques ce qui se traduit par la prolongation du programme Habiter Mieux et une offre de financement élargie à travers la création du régime «Habiter Mieux Agilité »,

* **la lutte contre les fractures territoriales qui se traduit par le plan « action coeur de ville »** : l'ambition est de requalifier les centres des villes moyennes ainsi que leur territoire d'influence en mobilisant les interventions de l'agence dans la revitalisation des centres bourgs et des quartiers de la géographie prioritaire de la ville,

* **la lutte contre les fractures sociales qui se décline au travers :**

- du plan « logement d'abord » en favorisant l'accès au logement des personnes en difficulté par le développement d'un parc privé à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs

- de la résorption de la vacance des logements,

- de la réhabilitation des structures d'hébergement,

- de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,

- de l'aide au maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie par l'adaptation de leur logement.

* **la prévention et le redressement des copropriétés en difficulté** notamment dans le cadre du nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

L'Anah accompagne les collectivités par la mise à disposition d'une ingénierie d'étude et de projet renforcée en 2018.

De plus, elle s'engage dans des actions ambitieuses de transformation de ses pratiques pour mieux répondre aux demandeurs notamment avec la démarche de simplification et de dématérialisation des procédures qui rentre dans une phase de généralisation sur l'ensemble du territoire national et s'élargit à l'ensemble des publics en 2018.

Le programme " Habiter Mieux " : ce programme mis en place en 2010 est un programme d'accompagnement et d'aides aux travaux pour lutter contre la précarité énergétique des ménages modestes et très modestes à la fois pour les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, les organismes agréés MOI et les copropriétés.

Ce programme est confortée pour la période 2018-2022 et propose deux offres complémentaires destinées aux propriétaires occupants :

*« **Habiter Mieux Sérénité** » qui correspond au programme existant depuis 2011 ; l'accompagnement par un opérateur est obligatoire et permet l'attribution d'une prime complémentaire, la valorisation des CEE restant une exclusivité de l'Anah (prime correspondant à 10 % du montant des travaux subventionnables plafonnée à 2 000 euros pour les propriétaires occupants très modestes et 1 600 euros pour les propriétaires occupants modestes et prime forfaitaire de 1 500 euros par logement pour les propriétaires bailleurs).

*« **Habiter Mieux Agilité** » qui a vocation à toucher les ménages qui n'arriveraient pas à accéder aux aides du programme Habiter Mieux Sérénité. Il permet de subventionner les propriétaires occupants de maison individuelle souhaitant réaliser une seule nature de travaux parmi les trois suivantes : isolation des parois opaques verticales, isolation des combles aménagés ou aménageables et changement de chaudière ou de système de chauffage en faisant appel à une entreprise RGE ; l'accompagnement est facultatif.

Priorités locales :

En fonction des priorités nationales fixées par l'agence et des enjeux du département, des priorités locales ont pu être dégagées :

Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé :

Toutes les opérations programmées contiennent un volet spécifique lié à cette problématique.

La rénovation thermique des logements :

La problématique touche un grand nombre de propriétaires occupants modestes et très modestes. Cet axe est une priorité locale, compte-tenu de l'ancienneté du parc des résidences principales, caractéristique largement répartie sur le territoire.

L'adaptation des logements des propriétaires occupants à la perte d'autonomie (handicap et dépendance)

La revitalisation des centres bourgs notamment en favorisant la réhabilitation de logements conventionnés sociaux ou très sociaux

3) Objectifs quantitatifs et moyens financiers pour 2018

objectifs :

Les objectifs fixés sont les suivants :

Objectifs	Propriétaires Bailleurs	Propriétaires Occupants
TOTAL dont :	33	345
* Logement indigne ou très dégradé		20
* Précarité énergétique		248
* Autonomie		77

crédits :

Pour l'année 2018, l'enveloppe des droits à engagements destinée au parc privé est fixée à 3 090 588 € soit 2 560 671 € pour les aides aux travaux, 131 583 € pour l'ingénierie et 398 334 € pour les primes Habiter Mieux..

5) Grilles de priorités

Propriétaires occupants

Les dossiers situés dans les secteurs contractualisés (OPAH, PIG) sont traités en priorité.
Pour pouvoir bénéficier des aides aux travaux lourds hors centre-bourg, il faut être propriétaire depuis plus de 2 ans.

Les aides aux travaux s'articulent autour de axes définis ci-dessous.

1) Les projets de travaux lourds

Définition : ce sont des travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante.

Conditions :

- le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril
ou
- un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié qui certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation importante. Il est réalisé sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

Obligations :

- soit une mission de maîtrise d'œuvre complète
- soit, en dehors du cas de maîtrise d'œuvre obligatoire, une prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, exécutée dans le cadre d'une mission de suivi-animation d'opération programmée, ou donnant lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur
- le dossier doit comporter une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux permettant de déterminer le gain de performance résultant de la réalisation du projet de travaux

2) les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

Ils permettent de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou liée au risque saturnin.

Conditions :

- le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril
ou
- constatation de l'existence d'une situation d'insalubrité avérée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat (si le coefficient est supérieur à 0,3, l'insalubrité est avérée)
- d'un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs)
- d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du même code (travaux de suppression du risque saturnin)
- d'un constat de risque d'exposition au plomb

3) les travaux pour l'autonomie de la personne

Ils permettent 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.

Conditions :

* fournir un des justificatifs suivants de handicap ou de perte d'autonomie :

- décision de la CDAPH reconnaissant l'éligibilité à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), à l'allocation pour adulte handicapé (AAH) ou à la prestation de compensation du handicap (PCH),

- décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité

- évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressources de niveau 1 à 6. Pour les personnes autonomes ou relativement autonome âgées de plus de 60 ans en cas d'impossibilité de faire réaliser l'évaluation de la perte d'autonomie en GIR par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale, cette évaluation peut être effectuée par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic autonomie.

et

- un document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels : rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie réalisé par un architecte ou un technicien compétent ou évaluation réalisée lors de la demande de prestation compensatoire du handicap.

Une priorisation pour l'engagement des dossiers autonomie est établie comme suit :

- les GIR 1 à 4 et les dossiers relevant d'une situation d'urgence seront examinés en priorité

- les GIR 5 et 6 et les dossiers relevant de la prévention seront examinés au 2ème semestre en fonction des crédits et des objectifs quantitatifs.

4) travaux de lutte contre la précarité énergétique

Ce sont des travaux d'économie d'énergie qui doivent permettre d'obtenir un gain énergétique après travaux de 25 % et qui donnent lieu à l'octroi de l'aide de solidarité écologique dans les conditions définies par le règlement des aides du FART.

Bénéficiaires : les propriétaires occupants modestes et très modestes

Travaux : économies d'énergie et travaux directement induits

dans le cas des changements de menuiseries, obligation de la présence d'une VMC

Les volets ne seront pas pris en compte.

5) travaux autres

Seuls les dossiers de propriétaires très modestes sont subventionnables ; pour des travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, la subvention vient en complément d'une aide de l'agence de l'eau.

Les demandes sont soumises à l'avis de la CLAH et sont traitées en fin d'année au vu des crédits disponibles.

Propriétaires bailleurs

L'octroi des aides aux travaux est conditionné à la signature, par le propriétaire bailleur, d'une convention à loyer maîtrisé avec l'Anah. Cette convention peut être à loyer social ou très social et fixe un certain nombre d'engagements à respecter :

- la durée de la convention entre le propriétaire bailleur et l'Anah est de **minimum** 9 ans si le logement a bénéficié d'une aide aux travaux et 6 ans pour le conventionnement sans travaux
- le propriétaire bailleur s'engage à louer son logement à des personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an)
- le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Il ne doit pas présenter de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et doit être pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement
- le loyer du logement ne peut excéder un loyer maximal fixé localement par l'Anah en fonction des loyers de marché
- le propriétaire bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de la signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources (ci-joint en annexe 4)
- s'il s'agit d'un logement occupé, le bail doit faire l'objet d'un renouvellement.

Sont traités en priorité les dossiers situés dans les secteurs contractualisés (OPAH, PIG).

Obligation de fournir une évaluation énergétique qui devra mentionner les consommations avant travaux et les consommations projetées après travaux, ainsi que les travaux à réaliser. Le logement doit être après travaux au moins classé en étiquette D (sauf impossibilité technique démontrée et pour les travaux relevant du manquement au règlement sanitaire départemental).

Dans cadre du conventionnement sans travaux, le logement conventionné doit être au moins en étiquette D.

Eligibilité des logements vacants :

- sur secteur programmé : un avis préalable de la CLAH sera nécessaire pour les dossiers hors centre bourg
- sur le secteur diffus : seuls les dossiers situés en centre bourg seront éventuellement retenus après avis préalable de la CLAH ; les dossiers d'amélioration des performances énergétiques ne nécessitent pas d'avis préalable.

Le dispositif Louer Abordable :

L'article 46 de la loi n°2016-1918 du 29/12/16 de finances rectificative pour 2016 institue un nouveau dispositif fiscal au conventionnement, le dispositif Cosse et entraîne ainsi la fin du dispositif Borloo dans l'ancien pour toutes les conventions avec ou sans travaux pour lesquelles les demandes sont déposées à compter du 1^{er} février 2017.

L'avantage fiscal en zone C (toutes les communes du territoire de gestion du Conseil Départemental sauf Saint-Etienne de Tulmont et Léojac qui sont en zone B2) est conditionné par un recours à l'intermédiation locative (location à un organisme agréé avec sous-location ou par le biais d'un mandat de gestion sociale). Il est de 85 %.

Pour les 2 communes en zone B2 (Saint-Etienne de Tulmont et Léojac), l'avantage fiscal est de 50 % en social et très social sans obligation d'IML.

1) Les projets de travaux lourds

Définition : ce sont des travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante.

Conditions :

- le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril
- ou
- un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation importante. Il est réalisé sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

Obligations :

- soit une mission de maîtrise d'oeuvre complète
- soit, en dehors du cas de maîtrise d'oeuvre obligatoire, une prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, exécutée dans le cadre d'une mission de suivi-animation d'opération programmée, ou donnant lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur

2) les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

Ils permettent de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou liée au risque saturnin.

Conditions :

- le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril
- ou
- constatation de l'existence d'une situation d'insalubrité avérée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat (coefficient $> 0,3$ pour une insalubrité avérée).
- d'un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs)
- d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du même code (travaux de suppression du risque saturnin)
- d'un constat de risque d'exposition au plomb

3) les travaux d'autonomie de la personne

il s'agit des travaux permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques du locataire. Les conditions d'éligibilité sont les mêmes que pour les propriétaires occupants (cf page 7).

4) les travaux pour réhabiliter un logement dégradé

Ils permettent de résoudre une situation avérée de dégradation " moyenne ", qui a été 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.

5) travaux d'amélioration des performances énergétiques

Ces travaux, réalisés dans un logement ou un bâtiment peu ou pas dégradé, doivent permettre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %. Ce gain est attesté par la production de l'évaluation énergétique et il donne lieu à l'octroi de l'aide de solidarité écologique dans les conditions définies par le règlement des aides du FART.

Travaux : économies d'énergie et travaux directement induits
dans le cas des changements de menuiseries, obligation de la présence d'une VMC
les volets roulants ne seront pris en compte que s'ils sont isolants

6) travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence

Ils permettent de résoudre une situation de non conformité au RSD (règlement sanitaire départemental) ou à une situation de non-décence mise en évidence suite à un contrôle de la CAF ou de la MSA.

7) les travaux de transformation d'usage d'un local

Ce type de projet est recevable dans les centres anciens avec une priorisation pour les secteurs couverts par une OPAH ou un PIG et doit être présenté en avis préalable à la CLAH.

Les copropriétés fragiles

Ce régime vise des copropriétés présentant des signes de premières fragilités et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification à la fois technique, de gestion et de fonctionnement pouvant les rendre à terme en difficulté.

Bénéficiaire :

- les syndicats des copropriétés présentant des signes de fragilité sur le plan technique, financier, social ou juridique
- ceux identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostic

Quels travaux :

- travaux d'amélioration énergétique portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble
- le cas échéant, travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, le syndicat étant le maître d'ouvrage.

Conditions d'éligibilité minimales :

- une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G
- un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15 % du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots et de 25 % du budget voté pour les autres.

6) Modalités financières d'intervention sur le territoire du Conseil Départemental

a) Modulation des taux de subventions

Pour les Propriétaires Occupants :

	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé <i>Plafond de travaux subventionnables : 50 000 € HT</i>	50%	50%
Projets de travaux d'amélioration <i>Plafond de travaux subventionnables : 20 000 € HT</i>		
- pour la sécurité et la salubrité	50%	50%
- pour l'autonomie de la personne	50%	35%
- pour la lutte contre la précarité énergétique	50%	35%
- autres travaux	35%	0%

Pour les Propriétaires Bailleurs :

	Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1000 € HT/m ² dans la limite de 80 m ² par logement	35%
Projets de travaux d'amélioration	750 € HT/m ² dans la limite de 80 m ² par logement	
- pour la sécurité et la salubrité		35%
- pour l'autonomie		35%
- pour réhabiliter un logement dégradé		25%
- pour la lutte contre la précarité énergétique		25%
- suite à procédure RSD ou contrôle d'indécence		25%
- transformation d'usage	Sur avis de la CLAH	25%

Pour les organismes agréés MOI (art. L. 365-2 du CCH) :

	Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention	Durée engagement
Tous les travaux subventionnables	1250 € HT/m ² dans la limite de 120 m ² par logement	60 %	15 ans minimum

* La Prime de réduction du loyer n'est pas applicable sur le secteur du délégataire Conseil Départemental car le marché n'est pas suffisamment tendu (l'écart entre le loyer de marché et le loyer plafond social est inférieur à 5€/m²).

* La prime liée à un dispositif de réservation : C'est une prime par logement faisant l'objet d'un conventionnement Anah à loyer très social avec droit de désignation du Préfet octroyée lorsqu'il existe un besoin particulier sur le territoire pour le logement ou le relogement de ménages prioritaires relevant des dispositifs DALO, PDALPD ou LHI et que le conventionnement très social s'inscrit dans le cadre d'un dispositif opérationnel existant permettant l'attribution effective du logement à un tel ménage. Son montant est de 2 000 €.

* La prime en faveur de l'intermédiation locative : C'est une prime de 1 000 € qui est attribuée aux PB qui concluent une convention à loyer social ou très social, sous condition de recours à un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé (en location/sous-location ou par mandat de gestion), pour une durée d'au moins 3 ans en zone A et B (exclusion de la zone C).

Convention de l'Anah avec Action Logement :

L'Anah et l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL) – Action Logement ont signé une convention de partenariat qui prévoit, en contrepartie de versement d'une contribution de l'UESL, la réservation de logements conventionnés avec ou sans travaux en faveur des salariés des entreprises cotisantes.

Le dispositif de réservation est incitatif et vise à mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement avec le correspondant local de l'UESL afin que ce dernier puisse réserver le logement en vue d'y loger des salariés sous conditions de ressources, en situation de précarité, de retour à l'emploi ou encore d'insertion.

L'objectif pour 2018 est de 15 logements conventionnés avec ou sans travaux à réserver à l'UESL.

Pour les copropriétés fragiles :

	Plafond des travaux/dépenses subventionnables (HT)	Taux maximal de la subvention
<i>Travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés présentant des signes de fragilité sur le plan technique, financier, social ou juridique, identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostic</i>	15 000 € par lot d'habitation principale	25%
<i>Assistance à maîtrise d'ouvrage</i>	600 € par lot d'habitation principale	30 %

b) Aide financière complémentaire du Conseil Départemental sur ses fonds propres

Le Conseil Départemental sur l'ensemble de son territoire réserve une autorisation de programme de 200 000 € au titre de l'année 2018 pour sa politique d'aide pour le maintien à domicile, la lutte contre la précarité énergétique et la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé en complément des aides de l'Anah.

Conditions :

Maintien à domicile : propriétaire occupant âgé de plus de 60 ans et/ou en situation de handicap : aide sous la forme d'une subvention complémentaire d'un montant égal à 10% de la subvention accordée par l'ANAH plafonnée à 500 €.

Lutte contre la précarité énergétique : propriétaire occupant effectuant des travaux d'économies d'énergie permettant d'obtenir un gain énergétique d'au moins 25% : aide sous la forme d'une prime forfaitaire de 500 € pour les PO très modestes et de 300 € pour les PO modestes.

Dans le cas d'un dossier associant les deux thématiques, les deux aides peuvent être cumulées.

Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé : propriétaire occupant en centre bourg réalisant des travaux de lutte contre l'habitat dégradé selon les critères fixés par l'Anah : prime de 1 500 € cumulable avec la prime énergétique.

c) Aide financière de la Région

Elle accorde des éco-chèques aux propriétaires occupants sous conditions de ressources (1 500 €) et aux propriétaires bailleurs conventionnant avec l'Anah (1 000 €) pour faire des travaux d'économies d'énergie dans leur logement permettant d'atteindre un gain de consommation d'au moins 25 %. Cette aide est gérée directement par le Conseil Régional.

7) Dispositif relatif aux loyers conventionnés

Les grilles de loyers ont été établies en fonction du zonage (zone C « Standard », zone C « Tendue » et zone B, cf annexe 3) et définies à partir d'une analyse du loyer du marché ayant fait l'objet d'une présentation détaillée et d'une validation en CLAH du 25 juin 2008.

S'agissant des loyers et redevances maximaux des conventions en cours, ils sont en principe révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente. Cependant, le C du III de l'article 126 de la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 prévoit que «à compter du 1^{er} janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2018, par dérogation aux articles L 353-9-2, 353-9-3 et 442-1 du code de la construction et de l'habitation, les loyers et redevances maximaux et pratiqués ne peuvent faire l'objet d'aucune révision. Ces dispositions s'appliquent y compris aux contrats de location en cours.», les loyers et redevances maximaux des conventions en cours, ainsi que les loyers et redevances pratiqués des baux en cours demeureront en 2018, identiques à ceux de 2017.

Les loyers appliqués au 1^{er} janvier 2018 sont donc les mêmes que ceux de 2017 et sont donc calculés en fonction de l'indice de révision des loyers du 2^{ème} trimestre 2016.

8) Opérations programmées en 2018 (suivi-animation)

- ♦ OPAH Midi-Quercy (01/01/2018 au 30/06/2018)
- ♦ OPAH Moissac (01/01/2018 au 31/12/2018)
- ♦ OPAH Sère Garonne Gimone (14/01/2018 au 13/01/2019)
- ♦ OPAH de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise (du 01/10/15 au 30/09/18)
- ♦ OPAH du Pays de Serres en Quercy (du 24/02/17 au 23/02/23)

9) Contrôles

Schéma du plan de contrôle pour 2018 :

I - CONTRÔLE INTERNE

1 - Contrôle de premier niveau :

Proportion de dossiers à contrôler par le responsable du service instructeur

- en PO : 10 % avec un contrôle systématique des dossiers dont le coût des travaux subventionnés est > à 20 000 € HT

- en PB : 15 % (mais au minimum 1 si moins de 10 dossiers) avec un contrôle systématique des dossiers dont le coût des travaux est > à 100 000 € HT

Le contrôle se fera avant chaque commission et chaque envoi de bordereau de paiement en étant particulièrement vigilant sur les dossiers émanant du diffus.

- conventionnement sans travaux : 10 % des dossiers conventionnés

2 - Contrôle hiérarchique :

Nombre de dossiers à contrôler par le Directeur Général Adjoint chargé de la solidarité

- en PO : 3 dont 1 ayant eu un contrôle de 1er niveau
- en PB : 1

Ce contrôle aura lieu une fois par an.

II - CONTRÔLE EXTERNE

Ces contrôles sont effectués régulièrement avant engagement et avant paiement par les instructeurs et sont renforcés pour les dossiers identifiés dans la politique de contrôle.

1 - Contrôle sur place avant engagement :

Il sera réalisé pour permettre une meilleure compréhension des dossiers notamment ceux des PO dont le coût de travaux subventionnés est supérieur à 20 000 € HT et ceux des PB dont le coût de travaux est > à 100 000 € HT ainsi que les demandes d'avis préalable.

Dans le cadre du conventionnement sans travaux, contrôle de 10 % des dossiers avant validation.

2 - Contrôle sur place avant paiement :

- en **PO** : un contrôle systématique des dossiers dont le coût des travaux subventionnés est > à 20 000 € HT et 5 % de dossiers choisis de façon aléatoire

- en **PB** : un contrôle systématique des dossiers dont le coût des travaux est > à 100 000 € HT et 15 % de dossiers choisis de façon aléatoire

CONDITIONS DE VALIDATION DU PROGRAMME D'ACTIONS, DE SUIVI, ET D'ÉVALUATION DES MESURES ADOPTÉES

1) Validation du programme d'actions

Le présent programme a été soumis à l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat du délégataire Conseil Départemental de Tarn-et-Garonne. Elle a rendu un avis favorable le 1^{er} juin 2018.

Après signature par le président du Conseil Départemental, il fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs, ainsi que tout avenant qui lui serait apporté.

Nota : La publication du programme d'actions le rend opposable au tiers.

2) Suivi et évaluation des actions mises en œuvre

Un **bilan d'activité** du programme d'actions est dressé **annuellement**. Il est transmis pour information au délégué régional de l'ANAH.

Sur la base de ce bilan annuel, le programme est adapté, notamment pour :

- tenir compte des moyens disponibles,
- fixer le niveau des loyers applicables pour le conventionnement,
- prendre en compte les nouveaux engagements.

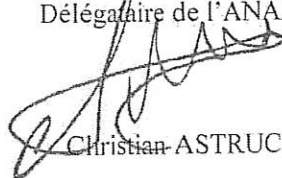
Afin de mesurer les effets des priorités affichées et des mesures particulières adoptées dans le programme d'actions sur la consommation des crédits, un **bilan intermédiaire** est établi en début de 3^{ème} trimestre. Il permet notamment de réajuster si nécessaire les règles appliquées localement, par la voie d'un avenant au programme d'action.

Par ailleurs, le présent document est transmis au préfet de région, délégué régional de l'ANAH, pour évaluation et préparation de la programmation annuelle et pluriannuelle des crédits.

Le programme d'actions peut faire l'objet d'avenant à tout moment, avenant qui sera alors validé et publié selon la même procédure que celle décrite dans le paragraphe précédent.

A Montauban, le

Le Président du Conseil Départemental,
Délégué de l'ANAH,



Christian ASTRUC

12



ANNEXE 2

Principaux sigles utilisés :

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

CLAH : Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

DPE : Diagnostic de Performance Energétique

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAH RR : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale

OPAH RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain

PAT : Programme d'Action Territorial

PB : Propriétaires Bailleurs

PIG : Programme d'Intérêt Général

PO : Propriétaires Occupants

PST : Programme Social Thématique

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SIVOM : Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples

CLE : Contrat Local d'Engagement

FART : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique

ASE : Aide de Solidarité Ecologique

MOI : Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion

Loyer conventionné social ANAH - au 5 mai 2017 - Zone C Standard

Surface	Plafond loyer social Zone C Standard
15	85
16	91
17	97
18	103
19	108
20	114
21	120
22	126
23	131
24	137
25	142
26	148
27	154
28	160
29	165
30	171
31	177
32	183
33	188
34	194
35	199
36	205
37	211
38	217
39	222
40	228
41	234
42	240
43	245
44	251
45	256
46	262
47	268
48	274
49	279
50	285
51	291
52	297
53	302
54	308
55	314
56	319
57	325
58	331
59	336
60	342
61	348
62	354
63	359
64	364
65	369
66	374
67	379
68	383
69	388

Surface	Plafond loyer social Zone C Standard
70	392
71	396
72	400
73	405
74	409
75	413
76	417
77	421
78	425
79	430
80	434
81	438
82	442
83	446
84	450
85	454
86	459
87	463
88	467
89	471
90	476
91	480
92	484
93	488
94	493
95	497
96	501
97	505
98	509
99	513
100	517
101	522
102	526
103	530
104	534
105	538
106	543
107	547
108	551
109	555
110	560
111	564
112	568
113	572
114	576
115	581
116	585
117	589
118	593
119	597
120	601
121	605
122	610
123	614
124	618
125	622

Surface	Plafond loyer social Zone C Standard
126	626
127	631
128	635
129	639
130	643
131	648
132	652
133	656
134	660
135	664
136	668
137	673
138	677
139	681
140	685
141	689
142	693
143	698
144	702
145	706
146	710
147	714
148	719
149	723
150	727
151	731
152	736
153	740
154	744
155	748
156	752
157	756
158	760
159	765
160	769
161	773
162	777
163	781
164	786
165	790
166	794
167	798
168	803
169	807
170	811
171	815
172	819
173	823
174	828
175	832
176	836
177	840
178	844
179	848
180	853

Loyer conventionné social ANAH - au 5 mai 2017 - Zone C tendue

Surface	Plafond loyer social zone C Tendue
15	101
16	108
17	114
18	121
19	128
20	135
21	141
22	148
23	154
24	161
25	168
26	175
27	181
28	188
29	195
30	202
31	208
32	215
33	222
34	229
35	235
36	242
37	249
38	256
39	262
40	269
41	275
42	282
43	289
44	295
45	302
46	309
47	316
48	322
49	329
50	336
51	343
52	349
53	356
54	363
55	370
56	376
57	382
58	388
59	393
60	399
61	405
62	411
63	416
64	422
65	427
66	432
67	436
68	441
69	446

Surface	Plafond loyer social zone C Tendue
70	451
71	456
72	460
73	465
74	470
75	475
76	479
77	484
78	489
79	494
80	499
81	504
82	508
83	513
84	518
85	523
86	528
87	533
88	538
89	542
90	547
91	552
92	557
93	561
94	566
95	571
96	576
97	580
98	585
99	590
100	595
101	600
102	605
103	610
104	615
105	619
106	624
107	629
108	634
109	639
110	643
111	648
112	653
113	658
114	662
115	667
116	672
117	677
118	682
119	686
120	691
121	696
122	701
123	706
124	711
125	716

Surface	Plafond loyer social zone C Tendue
126	721
127	725
128	730
129	735
130	740
131	744
132	749
133	754
134	759
135	763
136	768
137	773
138	778
139	783
140	788
141	793
142	797
143	802
144	807
145	812
146	817
147	822
148	826
149	831
150	836
151	841
152	845
153	850
154	855
155	860
156	864
157	869
158	874
159	879
160	884
161	889
162	894
163	899
164	903
165	908
166	913
167	918
168	923
169	927
170	932
171	937
172	942
173	946
174	951
175	956
176	961
177	966
178	971
179	975
180	980

Loyer conventionné social ANAH - au 5 mai 2017 - Zone B2

Surface	Plafond loyer social zone B2
15	112
16	120
17	127
18	135
19	142
20	150
21	157
22	165
23	172
24	180
25	187
26	195
27	202
28	210
29	217
30	225
31	232
32	240
33	247
34	255
35	262
36	269
37	276
38	282
39	288
40	294
41	300
42	306
43	313
44	318
45	325
46	331
47	337
48	343
49	349
50	355
51	361
52	368
53	374
54	380
55	386
56	392
57	398
58	405
59	410
60	417
61	423
62	429
63	435
64	440
65	446
66	451
67	456
68	461
69	466

Surface	Plafond loyer social zone B2
70	471
71	476
72	481
73	486
74	491
75	496
76	501
77	506
78	511
79	516
80	521
81	526
82	531
83	536
84	541
85	546
86	552
87	556
88	561
89	566
90	572
91	577
92	581
93	586
94	592
95	597
96	602
97	606
98	612
99	617
100	622
101	627
102	632
103	637
104	642
105	647
106	652
107	657
108	662
109	667
110	672
111	677
112	682
113	687
114	692
115	697
116	702
117	707
118	712
119	717
120	722
121	727
122	732
123	737
124	742
125	747

Surface	Plafond loyer social zone B2
126	752
127	758
128	762
129	767
130	772
131	778
132	783
133	787
134	792
135	798
136	803
137	808
138	812
139	818
140	823
141	828
142	833
143	838
144	843
145	848
146	853
147	858
148	863
149	868
150	873
151	878
152	883
153	888
154	893
155	898
156	903
157	908
158	913
159	918
160	923
161	928
162	933
163	938
164	943
165	948
166	953
167	958
168	964
169	969
170	973
171	978
172	984
173	989
174	994
175	998
176	1004
177	1009
178	1014
179	1019
180	1024

Loyer conventionné très social ANAH - au 5 mai 2017 - Zone B2

Surface	Plafond loyer très social zone B2
15	87
16	93
17	99
18	105
19	111
20	116
21	122
22	128
23	134
24	140
25	146
26	151
27	157
28	163
29	169
30	175
31	180
32	186
33	192
34	198
35	204
36	210
37	215
38	221
39	227
40	233
41	239
42	244
43	250
44	256
45	262
46	268
47	274
48	279
49	285
50	291
51	297
52	303
53	308
54	314
55	320
56	326
57	332
58	338
59	343
60	349
61	355
62	361
63	367
64	372
65	378
66	384
67	390
68	396
69	402

Surface	Plafond loyer très social zone B2
70	407
71	413
72	419
73	425
74	431
75	437
76	442
77	448
78	454
79	460
80	466
81	455
82	461
83	466
84	472
85	478
86	483
87	489
88	495
89	500
90	506
91	511
92	517
93	523
94	528
95	534
96	540
97	545
98	551
99	556
100	562
101	568
102	573
103	579
104	584
105	590
106	596
107	601
108	607
109	613
110	619
111	624
112	629
113	635
114	641
115	646
116	652
117	658
118	663
119	669
120	674
121	680
122	686
123	691
124	697
125	703

Surface	Plafond loyer très social zone B2
126	708
127	714
128	719
129	725
130	731
131	710
132	715
133	721
134	726
135	732
136	737
137	743
138	748
139	753
140	759
141	764
142	770
143	775
144	780
145	786
146	791
147	797
148	802
149	808
150	813
151	818
152	824
153	829
154	835
155	840
156	846
157	851
158	856
159	862
160	867
161	873
162	878
163	883
164	889
165	894
166	900
167	905
168	911
169	916
170	921
171	927
172	932
173	938
174	943
175	949
176	954
177	959
178	965
179	970
180	976

Loyer conventionné très social ANAH - au 5 mai 2017 - Zone C tendue

Surface	Plafond loyer très social zone C tendue
15	81
16	86
17	92
18	97
19	103
20	108
21	113
22	119
23	124
24	130
25	135
26	140
27	146
28	151
29	157
30	162
31	167
32	173
33	178
34	184
35	189
36	194
37	200
38	205
39	211
40	216
41	221
42	227
43	232
44	238
45	243
46	248
47	254
48	259
49	265
50	270
51	275
52	281
53	286
54	292
55	297
56	302
57	308
58	313
59	319
60	324
61	329
62	335
63	340
64	346
65	351
66	356
67	362
68	367
69	373

Surface	Plafond loyer très social zone C tendue
70	378
71	383
72	389
73	394
74	400
75	405
76	410
77	416
78	421
79	427
80	432
81	421
82	426
83	432
84	437
85	442
86	447
87	452
88	458
89	463
90	468
91	473
92	478
93	484
94	489
95	494
96	499
97	504
98	510
99	515
100	520
101	525
102	530
103	536
104	541
105	546
106	551
107	556
108	562
109	567
110	572
111	577
112	582
113	588
114	593
115	598
116	603
117	608
118	614
119	619
120	624
121	629
122	634
123	640
124	645
125	650

Surface	Plafond loyer très social zone C tendue
126	655
127	660
128	666
129	671
130	676
131	682
132	687
133	693
134	698
135	704
136	709
137	715
138	720
139	726
140	731
141	737
142	742
143	748
144	753
145	759
146	764
147	770
148	775
149	781
150	786
151	792
152	797
153	803
154	808
155	814
156	819
157	825
158	830
159	836
160	841
161	847
162	852
163	858
164	863
165	869
166	874
167	880
168	885
169	891
170	896
171	902
172	907
173	913
174	918
175	924
176	929
177	935
178	940
179	946
180	951

Loyer conventionné très social ANAH - au 5 mai 2017 - Zone C standart

Surface	Plafond loyer très social zone C standard
15	69
16	74
17	78
18	83
19	88
20	92
21	97
22	101
23	106
24	111
25	115
26	120
27	124
28	129
29	134
30	138
31	143
32	148
33	152
34	157
35	161
36	166
37	171
38	175
39	180
40	184
41	189
42	194
43	198
44	203
45	207
46	212
47	217
48	221
49	226
50	231
51	235
52	240
53	244
54	249
55	254
56	258
57	263
58	267
59	272
60	277
61	281
62	285
63	290
64	295
65	300
66	304
67	309
68	313
69	318

Surface	Plafond loyer très social zone C standard
70	323
71	327
72	332
73	337
74	341
75	346
76	350
77	355
78	359
79	364
80	369
81	373
82	377
83	381
84	385
85	389
86	393
87	397
88	401
89	405
90	409
91	413
92	417
93	421
94	425
95	429
96	433
97	437
98	441
99	445
100	449
101	453
102	457
103	461
104	465
105	469
106	473
107	477
108	481
109	485
110	489
111	493
112	497
113	501
114	505
115	509
116	513
117	517
118	521
119	525
120	529
121	533
122	537
123	541
124	545
125	549

Surface	Plafond loyer très social zone C standard
126	556
127	560
128	564
129	568
130	573
131	577
132	581
133	585
134	589
135	594
136	598
137	602
138	606
139	610
140	614
141	618
142	623
143	627
144	632
145	636
146	640
147	644
148	648
149	653
150	657
151	661
152	665
153	669
154	674
155	678
156	682
157	686
158	690
159	695
160	699
161	703
162	707
163	711
164	716
165	720
166	724
167	728
168	733
169	737
170	741
171	745
172	749
173	754
174	758

Loyer conventionné intermédiaire ANAH - au 5 mai 2017 - Zone B2

Surface	Loyer plafonné à appliquer
15	131
16	140
17	149
18	158
19	166
20	175
21	184
22	193
23	201
24	210
25	219
26	228
27	236
28	245
29	254
30	263
31	271
32	280
33	289
34	298
35	306
36	315
37	324
38	333
39	341
40	350
41	359
42	367
43	374
44	382
45	389
46	396
47	403
48	411
49	418
50	425
51	433
52	440
53	447
54	455
55	462
56	470
57	476
58	484
59	491
60	499
61	506
62	513
63	521
64	527

Surface	Loyer plafonné à appliquer
65	533
66	539
67	545
68	551
69	557
70	563
71	476
72	520
73	525
74	530
75	536
76	541
77	546
78	551
79	557
80	562
81	567
82	572
83	577
84	583
85	588
86	593
87	598
88	604
89	609
90	614
91	619
92	625
93	630
94	635
95	640
96	646
97	651
98	656
99	661
100	667
101	672
102	677
103	682
104	688
105	693
106	698
107	703
108	709
109	714
110	719
111	724
112	730
113	735
114	740
115	745
116	750
117	756
118	761
119	766
120	771
121	777
122	782

Surface	Loyer plafonné à appliquer
123	787
124	792
125	798
126	803
127	808
128	813
129	819
130	824
131	829
132	834
133	840
134	845
135	850
136	855
137	861
138	866
139	871
140	876
141	882
142	887
143	892
144	897
145	903
146	908
147	913
148	918
149	924
150	929
151	934
152	939
153	944
154	950
155	955
156	960
157	965
158	971
159	976
160	981
161	986
162	992
163	997
164	1002
165	1007
166	1013
167	1018
168	1023
169	1028
170	1034
171	1039
172	1044
173	1049
174	1055
175	1060
176	1065
177	1070
178	1076
179	1081
180	1086