

PROGRAMME D' ACTIONS 2017

D'ORLEANS METROPOLE

**REGLEMENT LOCAL D'ATTRIBUTION DES AIDES A L'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE
DE L' ANAH ET DE LA METROPOLE**

Applicable au 1^{er} juin 2017

PREAMBULE

La communauté d'agglomération Orléans Val de Loire est devenue Orléans Métropole au 30 avril 2017.

Elle est compétente en matière de politique de l'habitat, notamment au travers de son programme local de l'habitat approuvé le 19 novembre 2015, dont les orientations sont les suivantes :

- Améliorer la qualité de vie des habitants par un habitat attractif et de qualité,*
- Promouvoir toutes les mixités en facilitant les parcours résidentiels et en favorisant un équilibre social de l'Habitat,*
- AggLO, Communes, Habitants : Animer ensemble notre projet pour l'Habitat*

Elle intervient plus spécifiquement sur l'habitat privé au travers de sa compétence en matière d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat et actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre.

De plus, la métropole est, depuis 2005, délégataire des aides à la pierre de l'Anah.

A ce titre, elle décide de l'attribution des subventions de l'Anah sur son territoire, dans le respect de la réglementation Anah et dans la limite des droits à engagement qui lui sont alloués chaque année afin d'atteindre les objectifs fixés. Elle est également compétente pour le conventionnement des logements locatifs privés sans aide aux travaux.

La politique locale d'amélioration de l'habitat privé de la métropole s'appuie notamment sur la mise en œuvre d'opérations d'amélioration de l'habitat.

Ainsi, un Plan de sauvegarde est en cours, depuis 2013, sur la copropriété dégradée de la Prairie à Saint-Jean-de-la-Ruelle et le PLH prévoit plusieurs opérations répondant à des enjeux identifiés sur le territoire :

- une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) multi-sites sur l'ensemble de la métropole, qui ciblera des secteurs à enjeu identifiés dans le cadre d'une programmation pluriannuelle.*
- Une OPAH renouvellement urbain sur un secteur du centre ancien (quartier Carmes) inscrit au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD),*
- Un programme de redressement des copropriétés dégradées situées sur la dalle dans le quartier d'Orléans-La Source dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)*

Approuvé au début de chaque année par les territoires de gestion des aides de l'Anah, le programme d'actions décline le régime d'aides et les priorités d'intervention de l'Anah au niveau local. Il a vocation à cadrer les priorités d'intervention en matière d'amélioration de l'habitat privé pour le déploiement de la politique publique locale. Il a donc un contenu à valeur stratégique, mais également réglementaire qui le rend opposable aux tiers.

Le programme d'actions 2017 a reçu un avis favorable de la commission locale d'amélioration de l'habitat du 26 juin 2017 et s'applique à tous les dossiers de demande de subvention déposés à compter du 1^{er} juin 2017.

I- LES PRIORITES D'ATTRIBUTION DES AIDES

I- 1. Rappel des priorités nationales de l'Anah

Les priorités nationales de l'Anah pour l'année 2017 sont définies par la circulaire de programmation n° C 2017-01 relative aux orientations pour la programmation 2017 des actions et des crédits de l'Anah :

- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- La lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'Habitat (PREH),
- La prévention de la dégradation des copropriétés fragiles et le traitement des copropriétés en difficultés,
- L'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement,
- L'accès au logement des personnes en difficultés, à travers deux axes d'intervention :
 - La production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs,
 - L'humanisation des structures d'hébergement

I-2. Les priorités d'intervention d'Orléans Métropole

En cohérence avec les priorités nationales définies par l'Anah, la Métropole cible son intervention en 2017 selon les priorités suivantes :

1. La lutte contre la dégradation des copropriétés fragiles,

La métropole compte un nombre important de copropriétés des années 60 et 70 qui subissent un risque important de déqualification du fait de la vétusté du bâti qui nécessitent des travaux concomitamment à un renouvellement et une paupérisation des copropriétaires. La métropole intervient au travers de 2 axes :

- **Le traitement des copropriétés dégradées dans le cadre d'opération d'amélioration de l'habitat :**

A ce titre, la métropole réserve des aides de manière prioritaire à :

- La poursuite du Plan de sauvegarde de la copropriété de la Prairie à Saint-Jean-de-la-Ruelle (2014 – 2019) pour lequel la totalité des aides à la réalisation du programme de travaux est aujourd'hui engagée. Les missions de l'équipe de suivi-animation, ainsi que celles du syndic et du coordonnateur du Plan de sauvegarde se poursuivent pour permettre un redressement durable de cette copropriété.
- L'engagement d'une étude pré-opérationnelle en vue d'une opération de redressement des copropriétés dégradées de la dalle à Orléans – La Source, au sein du périmètre retenu dans le cadre du Nouveau Programme national de rénovation urbaine (NPNRU).

- **Le soutien à titre préventif aux copropriétés fragilisées, dans la réalisation de travaux de requalification thermique**

A ce titre, la métropole entend mobiliser le nouveau dispositif d'aide pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans des copropriétés présentant des signes de fragilités, prioritairement situées dans l'un des 10 Quartier Politique de la Ville (QPV).

A cet effet, elle s'appuiera principalement sur le dispositif d'accompagnement (Energetis copropriétés) de l'ADEME – Région pour bâtir une programmation annuelle qui sera soumise pour avis préalable à la CLAH.

2. La requalification du parc privé ancien dégradé, inadapté ou énergivore

Le parc ancien, principalement situé dans les centres et les faubourgs des communes de la métropole présente une vétusté et une typologie qui peut conduire à une perte d'attractivité et à une spécialisation sociale de certains quartiers. Afin de lutter contre cette déqualification, la métropole accordera ses aides et celles de l'Anah:

- Aux études pré-opérationnelles à une OPAH Renouvellement urbain sur le périmètre du quartier des Carmes retenu au titre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD),
- A l'engagement d'une étude préalable (diagnostic préalable et étude pré-opérationnelle) en vue d'une OPAH multisite à l'échelle de la métropole, envisagé pour la fin d'année 2017 en vue d'un démarrage opérationnel courant 2018. Il s'agit d'une action inscrite au PLH de la Métropole et qui a vocation à mutualiser des moyens d'intervention sur plusieurs secteurs à identifier en raison des enjeux de réhabilitation et des opportunités d'action globale sur les quartiers concernés,
- Le soutien aux projets de travaux lourds sur des logements ou immeubles vacants, dégradés ou insalubres, permettant une réhabilitation requalifiante globale. Sur les projets portés par des propriétaires occupants, cette ambition peut nécessiter un accompagnement renforcé qui pourra donner lieu à l'octroi d'une aide à l'ingénierie complémentaire d'Orléans Métropole..

3. L'amélioration des conditions d'habitat des propriétaires occupants modestes et très modestes pour le maintien dans leur logement,

A ce titre, la métropole soutient en priorité les projets suivants :

- **Lutte contre la précarité énergétique** : Les aides du programme Habiter Mieux sont attribuées prioritairement aux ménages modestes pour les travaux de rénovation énergétique de leur logement, notamment aux projets qui comportent des travaux d'isolation des parois opaques (murs, toiture, planchers / sous-sols). Sont également concernés les copropriétaires modestes et très modestes des copropriétés non retenues dans le cadre de l'aide au syndicat.
- **Adaptation à la perte d'autonomie** : Les aides à l'adaptation à la perte d'autonomie sont attribuées prioritairement aux ménages très modestes et aux ménages modestes qui ne sont pas éligibles aux aides aux travaux des autres financeurs.

4. Le développement d'une offre de logement locative privée abordable et de qualité,

La métropole accorde ses aides en priorité aux projets permettant la mise ou la remise sur le marché d'une offre locative nouvelle répondant par ses caractéristiques, sa localisation et son coût global aux besoins réels des demandeurs, ainsi qu'aux projets favorisant davantage de mixité sociale dans des secteurs où l'offre locative est absente ou fortement spécialisée.

II- LES CONDITIONS PREALABLES D'ACCES AUX AIDES

II- 1. Les conditions issues de la réglementation nationale (Anah)

La réglementation Anah, et notamment le règlement général de l'Anah (RGA), s'applique à l'ensemble du territoire.

Les principales règles à prendre en compte sont les suivantes :

- a) La demande de subvention doit être déposée avant le démarrage des travaux concernés.
- b) Les travaux doivent être réalisés par des entreprises professionnelles du bâtiment.
- c) Une évaluation thermique sur la base d'une évaluation de la consommation conventionnelle du logement et sur la lecture de l'étiquette « Energie » avant et projetée après travaux, par un organisme compétent pour réaliser des diagnostics de performance énergétique (DPE), devra être réalisée et fournie à l'appui de toute demande d'aide aux travaux.
- d) Toutes les opérations dépassant le seuil de 100 000 € HT de travaux ainsi que celles concernant des travaux lourds, devront recourir à une mission de maîtrise d'œuvre complète (établissement du projet, chiffrage et suivi de travaux) réalisée par un maître d'œuvre professionnel.

Dans le cas des opérations de travaux lourds inférieurs à 100 000 € HT, une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'une mission de suivi animation, pourra se substituer à cette obligation.

- e) Toutes les opérations locatives devront faire l'objet d'un conventionnement à loyer maîtrisé.
- f) La liste des travaux recevables à l'échelon national pour bénéficier des aides de l'Anah figure en annexe 1. Par ailleurs, la totalité des mesures prescrites dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité ou de péril sont subventionnables.
- g) Pour toutes les opérations concernant l'autonomie de la personne, le demandeur doit pouvoir justifier de la nécessité des travaux en fournissant :
 - Un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie (pour les personnes autonomes ou relativement autonomes, âgées de plus de 60 ans, confrontées à l'impossibilité d'obtenir une évaluation GIR 5 ou 6 par l'organisme ad hoc, celle-ci peut être faite par la personne réalisant le diagnostic « autonomie » ou le rapport d'ergothérapie),
 - Un document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels : rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie ou évaluation réalisée lors de la demande de prestation de compensation du handicap.

- h) Les bénéficiaires de l'Aide de Solidarité Ecologique dans le cadre du programme Habiter Mieux doivent être propriétaires d'un logement, achevé avant le 1^{er} juin 2001, dont les travaux subventionnés par l'Anah améliorent la performance énergétique d'au moins :
- 25 % pour les propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes,
 - 35 % pour les propriétaires bailleurs et les copropriétaires
- Le gain est calculé grâce à une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation projetée après travaux.

II 2. Les conditions locales

Les conditions relatives aux loyers dans les opérations locatives :

a) Dans le cadre d'un conventionnement avec travaux :

Les opérations locatives peuvent bénéficier des subventions de l'Anah et de la métropole à la condition que le demandeur s'engage, pour une durée minimale de 9 ans, à pratiquer un loyer conventionné social ou très social.

Un logement à loyer intermédiaire pourra être financé à titre exceptionnel dans les situations suivantes :

- les opérations locatives portant sur un ensemble de plus de 3 logements, à la condition qu'au moins 2/3 des logements soient conventionnés à loyer social ou très social. Cette disposition s'applique aux logements locatifs appartenant à un même propriétaire ou, en copropriété, dans le cadre de travaux sur parties communes. Les conventionnements portant sur un engagement inférieur à 3 ans à la date de dépôt du dossier ne sont pas comptabilisés
- Les logements loués à la date de dépôt du dossier, si le loyer inscrit au bail correspond au plafond de loyer intermédiaire,
- Les logements situés sur une commune soumise à l'article 55 de la loi SRU et disposant d'un taux de logement social supérieur à 25 %.

b) Dans le cadre d'un conventionnement sans travaux :

Les opérations locatives peuvent bénéficier d'un conventionnement Anah en contrepartie d'un engagement du propriétaire bailleur à louer pour une durée minimale de 6 ans.

Un loyer social ou très social devra être privilégié dans les situations suivantes :

- Logement situé sur une commune soumise à l'article 55 de la loi SRU et ne disposant pas du taux de logement social requis,
- Logement compris dans un ensemble de plus de 3 logements, dont plus des 2/3 sont non conventionnés ou conventionnés en loyer intermédiaire. Cette disposition s'applique aux logements locatifs appartenant à un même propriétaire, à une même adresse.

Les logements conventionnés devront respecter les règles de droit commun, notamment en matière de décence.

Les conditions relatives à des travaux particuliers :

c) Travaux sur les parties communes des copropriétés

Les aides aux travaux sur les parties communes des copropriétés sont conditionnées à un contrôle des logements aidés permettant de constater le bon état général des logements concernés (l'état du logement est laissé à l'appréciation du service instructeur de l'Anah ou de l'opérateur, le cas échéant, qui en rendra compte à la CLAH).

d) Réhabilitation de logements indignes, très dégradés et dégradés

Les subventions accordées aux propriétaires bailleurs au titre de la réhabilitation de logements indignes, très dégradés et dégradés ne peuvent porter que sur un projet d'ensemble de nature à assurer a minima la décence du logement après travaux.

Le propriétaire peut assurer lui même la réalisation d'une partie de ces travaux s'il est en capacité de prouver sa qualification à le faire (en dehors des travaux d'embellissement, non concernés). Ces travaux seront cependant exclus du montant de travaux subventionnables.

e) Changement de menuiseries

Tous travaux de changement de menuiseries ne sont subventionnables qu'à la condition que le logement dispose d'un système de ventilation mécanique ou naturelle approprié.

Dans le cas contraire, le programme de travaux, objet de la demande de subvention, devra comprendre la création d'un tel dispositif.

f) Installation de climatisation ou rafraîchissement

Ce type d'installation est uniquement subventionnable dans les cas où elle est jugée nécessaire pour améliorer le confort acoustique des immeubles très exposés à la chaleur et au bruit.

La Métropole étudiera les dossiers au cas par cas.

Les conditions relatives aux caractéristiques techniques des logements :

g) division de logements

La création de nouveaux logements par la division d'un logement existant ou un changement d'affectation de locaux pourra bénéficier d'une subvention, dans la mesure où la surface habitable de chacun des logements ainsi créés est supérieure ou égale à 30 m².

La CLAH se réserve la possibilité de juger de la pertinence des divisions par rapport au projet présenté.

h) La performance énergétique des opérations locatives

Pour les aides aux travaux sur des logements destinés à la location, ceux-ci devront, après travaux, atteindre a minima un niveau de performance énergétique correspondant à l'étiquette « D ».

La CLAH peut déroger à cette règle à titre exceptionnel, si le diagnostic thermique permet de démontrer une impossibilité technique ou un surcoût disproportionnel, ou si un tel projet est incompatible avec l'intérêt de l'occupant des lieux, notamment en cas de travaux liés à la santé ou à la sécurité.

i) la réduction de la vulnérabilité au risque inondation

Pour les opérations concernant un bien localisé dans les Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), toute demande de subvention devra donner lieu à une analyse technique de l'impact des travaux envisagés sur la vulnérabilité du logement.

Pour les logements destinés à une occupation par le propriétaire, le programme de travaux faisant l'objet de la demande de subvention ne devra pas être contraire ou incompatible avec les préconisations de cette analyse.

Pour les logements destinés à la location, l'intégralité des travaux de réduction de la vulnérabilité préconisés devra être réalisée pour prétendre à une subvention.

j) Intervention sur les bâtiments classés

Tout dossier de réhabilitation portant sur un bâtiment classé doit être soumis à la commission locale d'amélioration de l'habitat pour avis préalable, notamment sur la base d'une estimation des travaux réalisée par un maître d'œuvre.

Pour ce type d'opération, l'étude du dossier prendra en compte la complémentarité avec les autres financements mobilisables.

k) Autorisations administratives

Le maître d'ouvrage devra présenter à l'appui de sa demande les autorisations administratives, éventuellement nécessaires à la réalisation des travaux qu'il envisage, notamment :

- permis de construire,
- déclaration de travaux,
- accord de la copropriété

LES SUBVENTIONS NE SONT JAMAIS DE DROIT

La décision d'attribution tient compte de l'opportunité de soutenir les travaux envisagés en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental ou technique du projet, ainsi qu'au regard de ses orientations et des moyens financiers dont dispose la métropole.

III LES MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION

III 1. Aides aux propriétaires occupants

a) Aides de l'Anah (modalités d'aide en vigueur au 1^{er} janvier 2017)

Type d'intervention		Ménages éligibles (Plafonds de ressources)	Taux	Plafond de travaux HT
Travaux lourds : réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé		Modestes et très modestes	50 %	50 000 €
Travaux d'amélioration	Pour la sécurité et la salubrité de l'Habitat	Modestes et très modestes	50 %	20 000 €
	Pour l'autonomie de la personne (sur justificatif)	Très modestes	50 %	
		Modestes	35 %	
	De lutte contre la précarité énergétique	Très modestes	50 %	
Modestes		35 %		

Les dossiers « autres travaux » ne permettant pas l'éligibilité à l'ASE n'ont pas vocation à être subventionnés, sauf pour les ménages les plus modestes :

- travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale
- travaux en parties communes donnant lieu à une subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire, en particulier dans le cas de copropriétés en difficulté,
- travaux d'amélioration visant à résorber une situation avérée d'habitat dégradé (rapport réalisé par un professionnel qualifié sur la base de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.)

b) Aides de solidarité écologique (ASE) au titre du programme « Habiter Mieux » de l'Etat (modalités d'aide en vigueur au 1^{er} janvier 2017)

Type d'intervention	Ménages éligibles (Plafonds de ressources)	Aide de solidarité écologique
Travaux de rénovation thermique si gain énergétique > = 25 %		10 % du montant HT des travaux dans la limite de
	Très modestes	2 000 €
	Modestes	1 600 €

c) Aides d'Orléans Métropole

• **Aides aux travaux :**

Type d'intervention	Ménages éligibles (Plafonds de ressources)	Taux / prime forfaitaire	Plafond de travaux HT
Travaux lourds : réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	Modestes et très modestes	20 %	50 000 €
Travaux d'adaptation pour l'autonomie de la personne (1)	Très modestes	20 %	20 000 €
Travaux de rénovation thermique en copropriétés (2)	Modestes	10 %	15 000 €
	Très modestes	25 %	

(1) sous réserve que le demandeur ne bénéficie pas d'une subvention complémentaire à l'Anah au moins équivalente à celle de la métropole

(2) Recours à un mandataire commun obligatoire
Copropriétaire n'ayant pas plus d'une échéance de retard dans le paiement des charges de copropriété à la date de dépôt de sa demande ou engagé dans un plan d'apurement

• **Aides à l'ingénierie (AMO) en complément d'une aide aux travaux**

Type d'intervention	Ménages éligibles (Plafonds de ressources)	Prime forfaitaire
Travaux lourds : réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	Modestes Très modestes	200 €
Travaux d'adaptation pour l'autonomie de la personne		100 €
Travaux de rénovation thermique		200 €
Prime complémentaire pour dossier complexe		1 000 €

III 2. Aides aux propriétaires bailleurs

a) Aides de l'Anah (modalités d'aide en vigueur au 1^{er} janvier 2017)

Type d'intervention		Taux	Plafond de travaux HT
Travaux lourds : réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé		35 %	1 000 € / m ² (1)
Travaux d'amélioration	Pour la sécurité et la salubrité de l'Habitat		25%
	Pour l'autonomie de la personne sur justificatif		
	Pour réhabiliter un logement dégradé		
	Economies d'énergie (gain de performance énergétique > 35 %)		
	Suite à une procédure RSD ou contrôle de décence		
Transformation d'usage			

(1) dans la limite de 80 m² par logement

a) Aide de solidarité écologique (ASE) au titre du programme « Habiter Mieux » de l'Etat (modalités d'aide en vigueur au 1^{er} janvier 2016)

Type d'intervention	Aide de solidarité écologique
Travaux de rénovation thermique si gain énergétique > = 35 %	1 500 €

b) Aides d'Orléans Métropole

Type d'intervention	Taux	Plafond de travaux HT
Travaux lourds : réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	20 %	1 000 € / m ² (1)
Petits travaux d'amélioration dans le cadre du dispositif Louez Zen	50 %	6 000 €

(1) dans la limite de 80 m² par logement

III 3. Aides aux syndicats de copropriété

a) Aides de l'Anah (modalités d'aide en vigueur au 1^{er} janvier 2016)

Les conditions spécifiques d'octroi de l'aide aux syndicats de copropriétaires :

Type d'intervention	Taux d'aide	Plafonds travaux ht
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriété dégradée » ou d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée	35 % Ou 50 % si dégradation importante ou si désordres structurels importants	150 000 € par bâtiment 15 000 € par lot d'habitation principale Déplafonnement possible
Travaux réalisés dans le cadre d'un Plan de sauvegarde PDS de la Prairie (St-Jean-de-la-Ruelle)	50 % 60 %	sans
Mesures prescrites au titre de lutte contre l'habitat indigne ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne	50 %	sans
Administration provisoire : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50 %	sans
Travaux d'accessibilité de l'immeuble	50 %	20 000 € par accès modifié et rendu adapté
Travaux de rénovation thermique de copropriétés fragilisées	25 %	15 000 € par lot d'habitation

Toute demande d'aide au syndicat de copropriétaires se fera dans le cadre du système des « aides mixtes » qui permet de cumuler des aides individuelles (sous conditions) et l'aide directe au syndicat des propriétaires sans que le montant total ne puisse dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat, sauf pour les travaux de rénovation thermique et toute exception validée par la CLAH.

A cet effet, l'opérateur ou le mandataire de la copropriété présentera en préalable une étude présentant notamment des simulations financières permettant de comparer les deux scénarios d'aides au seul syndicat, ou au syndicat et aux copropriétaires individuellement.

b) Aides de l'Etat au titre du programme « Habiter Mieux » (modalités d'aide en vigueur au 1^{er} janvier 2016)

Type d'intervention	Aide de solidarité écologique
Travaux de rénovation thermique si gain énergétique > = 35 %	1 500 € Par lot d'habitation principal

IV LES PLAFONDS DE LOYERS APPLICABLES DANS LE CADRE DU CONVENTIONNEMENT ANAH

Dans le cadre d'un conventionnement, le propriétaire bailleur s'engage à louer, à titre de résidence principale, un logement répondant aux critères de décence, pour une durée déterminée, dans le respect :

- Des plafonds de ressources des locataires définis annuellement,
- Des plafonds de loyers maîtrisés fixés localement en fonction des loyers de marché

En application du décret n° 2017-839 du 5 mai 2017 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou logement conclues par l'Agence nationale de l'habitat dit « Louer abordable », les niveaux de loyers maîtrisés applicables aux conventions conclues à compter du 1^{er} juin 2017, sur le territoire de la métropole sont fixés à :

Zone B1 (Boigny-sur-Bionne, Chécy, Combleux, Fleury-les-Aubrais, Ingré, La Chapelle-Saint Mesmin, Ingré, Mardié, Olivet, Orléans, Ormes, Saint Cyr-en-Val, Saint Denis-en-Val, Saint Hilaire-Saint Mesmin, Saint Jean-de-Braye, Saint Jean-de-la-Ruelle, Saint Jean-le-Blanc, Saint Pryvé-Saint Mesmin, Saran, Semoy)

Valeur des plafonds de loyers mensuels (€ / m ² de surface utile)	Surface habitable		
	Moins de 30 m ²	30 m ² à 65 m ²	Plus de 65 m ² (dans la limite de 90 m ²)
Loyer intermédiaire **	10,0	8,3	7,0
Loyer conventionné social	7,8	7,5	6,0
Loyer conventionné très social	6,07	6,07	5,2

** Le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer intermédiaire ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées au 1° du I de l'article 2 terdecies D de l'annexe III du code général des Impôts.

Zone B2 (Bou, Chanteau, Marigny-les-Usages)

Valeur des plafonds de loyers mensuels (€ / m ² de surface utile)	Surface habitable		
	Moins de 30 m ²	30 m ² à 65 m ²	Plus de 65 m ² (dans la limite de 90 m ²)
Loyer intermédiaire **	8,7	8,3	7,0
Loyer conventionné social	7,49	7,49	6,0
Loyer conventionné très social	5,82	5,82	5,2

La surface prise en compte pour le calcul du loyer mensuel est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes, dans les limites de 8 m² par logement (surface définie par le code général des impôts et utilisée pour les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif visés à l'article 31 de ce même code).

Ces valeurs s'appliquent aux logements pour lesquels une convention à loyer maîtrisé est signée avec l'Anah, qu'ils aient ou non bénéficié d'une aide aux travaux de l'Anah.

Pour rappel, les aides aux travaux pour des logements locatifs sont conditionnées au conventionnement du ou des logement(s) concerné(s) pour une durée minimale de 6 ans pour les conventionnements sans travaux et à 9 ans pour les conventionnements avec travaux.

Ces plafonds sont applicables dans la limite de toute modification apportée ultérieurement à l'approbation du présent programme d'action par un nouveau texte réglementaire ayant pour effet une baisse du niveau de loyer.

V LES PROGRAMMES D'AMELIORATION DE L'HABITAT

V 1. Programmes en cours

PLAN DE SAUVEGARDE DE LA PRAIRIE	
Périmètre	Copropriété de La Prairie à Saint-Jean-de-la-Ruelle
Maîtrise d'ouvrage	Ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle
Durée	5 ans (2013 – 2018)
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">- conforter le statut privé et la gestion privée d'une copropriété de 300 logements,- revaloriser un patrimoine fragile,- réussir la mobilisation de tous les acteurs publics sur un site
Partenaires financiers	Aides aux travaux et honoraires (prévisionnel pour 5 ans) : <ul style="list-style-type: none">- Anah : 3 166 000 €- FART : 907 820 €- CDC : 17 822 €- AggLO : 288 340 €- Commune : 535 803 €- ANRU : 920 144 €- ADEME : 100 000 €- FEDER : 184 294 €- Région : 385 133 €

V 2. Programmes à l'étude

OPAH Renouveau urbain PNRQAD Carmes (Orléans)
<ul style="list-style-type: none">o Etude pré-opérationnelle : 2017o Suivi-animation : 2018 – 2022
Intervention sur les copropriétés de la dalle à Orléans-la-Source (NPNRU)
<ul style="list-style-type: none">o Etude pré-opérationnelle : 2017o Suivi-animation : 2018 – 2022
OPAH multi-sites (AggLO)
<ul style="list-style-type: none">o Diagnostic préalable : 2016o Etude pré-opérationnelle : 2017- 2018o Suivi-animation : 2018 – 2023

VI. EVALUATION ET SUIVI

Un bilan annuel d'activité est réalisé chaque année avant le 31 mars par la communauté d'agglomération et transmis et présenté lors de la première réunion de l'année de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

ANNEXE 1 - TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

LISTE ETABLIE AU 1^{er} JANVIER 2017

Travaux destinés à l'amélioration de l'habitat, des immeubles collectifs, des logements ou maisons individuelles

Travaux préparatoires	Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, la base de vie des ouvriers, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée et nécessaires à la réhabilitation, et le nettoyage réalisés dans le cadre du projet sont pris en compte dans les travaux subventionnables qu'ils accompagnent
Gros œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de renforcement du gros œuvre : fondations (reprises en sous œuvre, caves...) murs, cheminées, planchers, escaliers. • Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement. • Mis en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer / doubler un emmarchement. • Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes, y compris menuiseries. • Travaux de démolition liés à une adaptation (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles...). • Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries...).
Toiture, charpente, couverture	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux. • Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit-terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie...). <p>Les travaux de charpente et de couverture sont recevables sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus conformes aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose d'isolant.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Travaux de réfection des souches, lucarnes ou corniches.
Réseaux (eau, électricité, gaz, et équipements sanitaires)	<ul style="list-style-type: none"> • Création ou réfection du raccordement de l'immeuble aux réseaux gaz, électricité, eau, chauffage urbain, EU et EV. • Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire). Depuis 2013, la subvention de l'Anah ne peut être octroyée que de façon complémentaire à une aide de l'Agence de l'eau, attribuée directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité, pour des travaux qui font suite à une obligation de mise en conformité notifiée à un propriétaire occupant. • Création, réfection ou mise en conformité des réseaux d'immeubles ou des maisons (colonnes montantes de gaz, électricité, d'eau, ou colonnes de chute et de rejet, gaines techniques), ainsi que le branchement des logements des immeubles collectifs. • Création ou mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation eau, électricité et gaz à l'intérieur des logements. • Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche [voire siège de douche], baignoire, WC,

	<p>siphon de sol...), ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...) dans le cadre d'une amélioration ou d'une adaptation.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale...) • Création de dispositifs permettant la récupération des eaux de pluies
Chauffage, production d'eau chaude (individuelle ou collective), système de refroidissement ou climatisation	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une installation complète individuelle ou collective de chauffage et/ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration / remplacement de tout ou partie de l'installation sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n°2007-363 du 19 mars 2007, article R.131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. • Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n°2007-363 du 19 mars 2007, article R.131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. • Installation de système à usage domestique utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (géothermie, énergie solaire, énergie éolienne...), les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets...) respectant, le cas échéant, les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n°2007-363 du 19 mars 2007, article R.131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. • Installation ou remplacement du système de refroidissement ou de climatisation permettant d'améliorer le confort des logements très exposés à la chaleur respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n°2007-363 du 19 mars 2007, article R.131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.
Production décentralisée d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Installation de système d'appareil de production d'énergie décentralisée (panneaux photovoltaïques à usage domestique...). <p>Les travaux permettant la production d'énergie décentralisée faisant l'objet d'une revente à un opérateur énergétique ne sont subventionnables qu'à condition que l'énergie produite soit principalement consacrée à l'usage domestique. Le cas échéant, le contrat de vente d'énergie doit être communiqué.</p>
Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une installation collective ou individuelle de ventilation ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration-remplacement de tout ou partie de l'installation. • Travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air correct des logements, sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n°2007-363 du 19 mars 2007, article R.131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.
Menuiseries extérieures	<ul style="list-style-type: none"> • Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement dans le cadre d'une amélioration ou d'une isolation thermique ou acoustique respectant les exigences de performance thermique de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n°2007-363 du 19 mars 2007, article R.131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. <p>Dans les secteurs faisant l'objet de protections particulières au titre du patrimoine (PSMV, ZPPAUP, sites inscrits ou classés, édifices MH et leurs abords), il peut être dérogé aux obligations décrites ci-dessus si les menuiseries anciennes sont conservées, et sous réserve d'une amélioration thermique acceptable.</p> <p>Par ailleurs, il convient de s'assurer de l'aération suffisante du logement.</p>
Ravalement, étanchéité et isolation extérieure	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie...), en cas d'intervention sur le gros œuvre.

	<ul style="list-style-type: none"> • Les travaux de doublage de façade (vêtues, bardages...) ou d'isolation par l'extérieur, sous réserve de la pose d'un isolant thermique conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose de l'isolant et dans les cas où les murs du bâtiment sont déjà isolés.
Revêtements intérieurs, étanchéité, isolation thermique et acoustique	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de peinture accessoires consécutifs à une réfection globale ou à d'autres interventions. • Revêtements de sol, y compris travaux préparatoires (chapes, isolations...) à l'exception des sols souples (moquettes, lino...) et dans le cadre d'une réfection globale, d'autres interventions ou d'une adaptation. • Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides, y compris revêtements. • Amélioration de l'isolation thermique : isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés, ces travaux devront respecter les exigences de performance énergétique du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater CGI). • Amélioration de l'isolation acoustique des sols, plafonds et parois opaques donnant sur l'extérieur ou séparatives entre logements ou entre logements et parties communes. • Amélioration de l'isolation acoustique des matériels bruyants.
Traitements spécifiques (saturnisme, amiante, radon, xylophages)	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb, y compris finitions. • Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante. • Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation...). • Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant.
Ascenseur / monte-personne	<ul style="list-style-type: none"> • Installation, adaptation ou travaux de mise aux normes d'un ascenseur ou autres appareils permettant notamment le transport de personnes à mobilité réduite (monte personne, plate-forme élévatrice...).
Sécurité incendie	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de mise en sécurité incendie (trappes de désenfumage, portes coupe-feu...).
Aménagements intérieurs	<ul style="list-style-type: none"> • Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements • Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, cimaises, plinthes). • Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes. • Travaux d'aménagement et d'équipement des immeubles et logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (alarme, garde-corps...). • Installation ou adaptation des systèmes de commande (ex : installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, alerte, interrupteurs) de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets). • Alerte à distance • Modification ou installation des boîtes aux lettres (en cas d'adaptation uniquement).
Chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs	<ul style="list-style-type: none"> • Réfection ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage dans un projet d'accessibilité ou de restructuration (suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches, seuils, ressauts ou de

	<p>tout autre obstacle, réfection des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes...).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réfection des locaux communs (local poubelle, locaux techniques, loge du gardien...) • Curetage lié à des travaux d'amélioration, avec les reprises induites. • Travaux de clôture. • Aménagement de bateaux pour franchir le trottoir. • Elargissement ou aménagement de place de parking (uniquement en cas de travaux pour l'autonomie de la personne).
Extension de logement et création de locaux annexes	<ul style="list-style-type: none"> • Extension de logement dans la limite de 14 m² de surface habitable (annexion de parties communes, sur-élévation, création de volume...). Cette limite peut faire l'objet d'aménagement pour les logements adaptés aux personnes en situation de handicap. Dans ce cas, l'extension peut être portée à 20 m², l'autorité décisionnaire locale pouvant exceptionnellement, après avis de la CLAH, adapter à la marge ce plafond de surface lorsque la structure du bâti l'exige. • Création de locaux annexes liés aux parties communes tels que locaux vélos/poussettes, local de chaufferie collective, local poubelles ou tri sélectif... dans la limite de 14 m² par local.
Travaux d'entretien d'ouvrages existants	<ul style="list-style-type: none"> • Seuls les travaux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en Secteurs sauvegardés ou ORI sont subventionnables (réparation / remise en état de revêtement de sols, de revêtements muraux, de décors...) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité.
Maîtrise d'œuvre, diagnostics	<ul style="list-style-type: none"> • Dépenses de maîtrise d'œuvre, de coordination SPS et, dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une AMO ou d'un suivi-animation de programme, de diagnostics techniques (CREP, amiante, acoustique, thermique, ergothérapeute / autonomie...).

Cette liste est limitative. Cependant, l'autorité décisionnaire locale est habilitée à retenir au cas par cas des travaux qui ne figurent pas dans la liste et qui s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques d'une situation particulière de handicap ou de perte d'autonomie.

ANNEXE 2 - PLAFONDS DE RESSOURCES
--

- **AIDES AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS** : Plafonds de ressources applicables au 01/01/2017

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
1	14 360 €	18 409 €
2	21 001 €	26 923 €
3	25 257 €	32 377 €
4	29 506 €	37 826 €
5	33 774 €	43 297 €
Par pers. supp.	+ 4 257 €	+ 5 454 €

- **AIDES AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS** : plafonds de ressources des locataires applicables au 01/01/2016

Nombre de personnes composant le ménage	Loyer intermédiaire	
	Zone B1 <i>Toutes les communes sauf Bou, Chanteau, Marigny-les-Usages</i>	Zone B2 <i>Bou, Chanteau, Marigny-les-Usages</i>
Personne seule	30 260 €	27 234 €
Couple	40 410 €	36 368 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	48 596 €	43 737 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	58 666 €	52 800 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	69 014 €	62 113 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	77 778 €	70 000 €
Personne à charge supplémentaire	+ 8 677 €	+ 7 808 €

Nombre de personnes composant le ménage	Loyer conventionné social	Loyer conventionné très social
Personne seule	20 123 €	11 067 €
2 pers. ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	26 872 €	16 125 €
3 pers. ou 1 pers. seule avec 1 pers. à charge	32 316 €	19 390 €
4 pers. ou 1 pers. seule avec 2 pers. à charge	39 013 €	21 575 €
5 pers. ou 1 pers. seule avec 3 pers. à charge	45 895 €	25 243 €
6 pers. ou 1 pers. seule avec 4 pers. à charge	51 723 €	28 448 €
Personne supplémentaire	+ 5 769 €	+ 3 173 €