

REPUBLIQUE FRANCAISE

RECUEIL
DES ACTES
ADMINISTRATIFS



N° 12
JUN 2020

Publié le 12 juin 2020

4 €
ISSN 0753-3756

REPUBLIQUE FRANCAISE

Recueil des actes administratifs

**CONSEIL DEPARTEMENTAL
DE LA
HAUTE-GARONNE**

N° 12 – 4 €

Juin 2020

SOMMAIRE

Arrêtés

DIRECTION GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE DEVELOPPEMENT DURABLE ET TRANSITION ENERGETIQUE

SERVICE HABITAT

Arrêté en date du 31 mai 2020 concernant le programme d'actions 2020.....	4
• Annexe 1 : Plafonds de loyer 2020.....	34
• Annexe 2 : Objectifs 2020 de la politique de contrôle	37
• Annexe 3 : Tableaux récapitulatifs des aides aux propriétaires occupants	39



TOULOUSE, le 31 MAI 2020

Arrêté

PROGRAMME D' ACTIONS 2020

Le Président du Conseil départemental

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu la convention pour 6 ans (2018-2023) de délégation des aides à la pierre en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation entre l'Etat et le Département de la Haute-Garonne;

Vu l'article R 321-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui précise que « Le Président du Conseil départemental établit le programme d'actions intéressant son ressort. » ;

Vu l'article R 321-10 du Code de la Construction et de l'Habitation qui stipule que « La commission est consultée, dans son ressort territorial, sur le programme d'actions établi, dans le cadre du règlement général de l'agence, par le Président du Conseil départemental » ;

Vu la circulaire de programmation C 2020-01 de l'ANAH,

Vu l'avis favorable émis par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du 7 mai 2020 concernant le Programme d'actions ;

Arrête

Le présent arrêté abroge l'arrêté du 20 mai 2019 et fixe les critères d'attribution des subventions sur fonds délégués concernant les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs à partir du 1^{er} juin 2020. Les dossiers déposés jusqu'au 31 mai 2020 et n'ayant pas encore fait l'objet d'une décision d'octroi de subvention se verront appliquer les règles du Programme d'Actions 2019. Les dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2020 se verront appliquer les règles du Programme d'Actions 2020.



Conseil départemental de la Haute-Garonne

Délégation de compétence d'attribution des aides publiques à l'amélioration de l'habitat privé

Programme d'actions 2020

En 2019, le Conseil départemental s'est engagé avec l'Etat dans une démarche inédite de révision conjointe du Plan Départemental de l'Habitat (PDH), du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV). Cette refonte complète de l'ensemble des documents cadres départementaux de l'habitat et du logement a permis de dégager un diagnostic partagé avec l'ensemble des partenaires et des axes forts d'intervention pour les six années à venir, notamment pour l'amélioration de l'habitat privé.

Ce Programme d'Actions 2020, outil réglementaire obligatoire pour formaliser les adaptations locales des règles d'intervention de l'ANAH, est également un document auquel le public et les acteurs de l'habitat haut-garonnais pourront se référer pour trouver :

- Les principaux éléments d'analyse qui viennent éclairer les orientations prises pour la politique locale du Département en matière d'amélioration de l'habitat privé ;
- Le récapitulatif synthétique des niveaux d'interventions financières du Département sur ses fonds propres pour l'habitat privé, dont les modalités détaillées figurent dans le règlement départemental de l'habitat, afin d'avoir une lisibilité globale des niveaux de financement possibles en 2020 sur fonds délégués et sur fonds propres.

Il est enfin à noter que ce Programme d'Actions porte exclusivement sur le territoire de délégation de compétence du Conseil départemental pour l'attribution des aides publiques à l'habitat privé, qui couvre la Haute-Garonne, hors périmètres de Toulouse Métropole, du Muretain Agglo et du Sicoval, ces trois établissements publics de coopération intercommunale disposant chacun de leur propre délégation de compétence.

I - Contexte :

Principaux constats du diagnostic commun aux documents cadres de l'habitat et du logement

Près de 300 000 personnes habitent le territoire de délégation du Conseil départemental, qui a accueilli un peu moins du quart des gains démographiques de la Haute-Garonne sur les vingt dernières années.

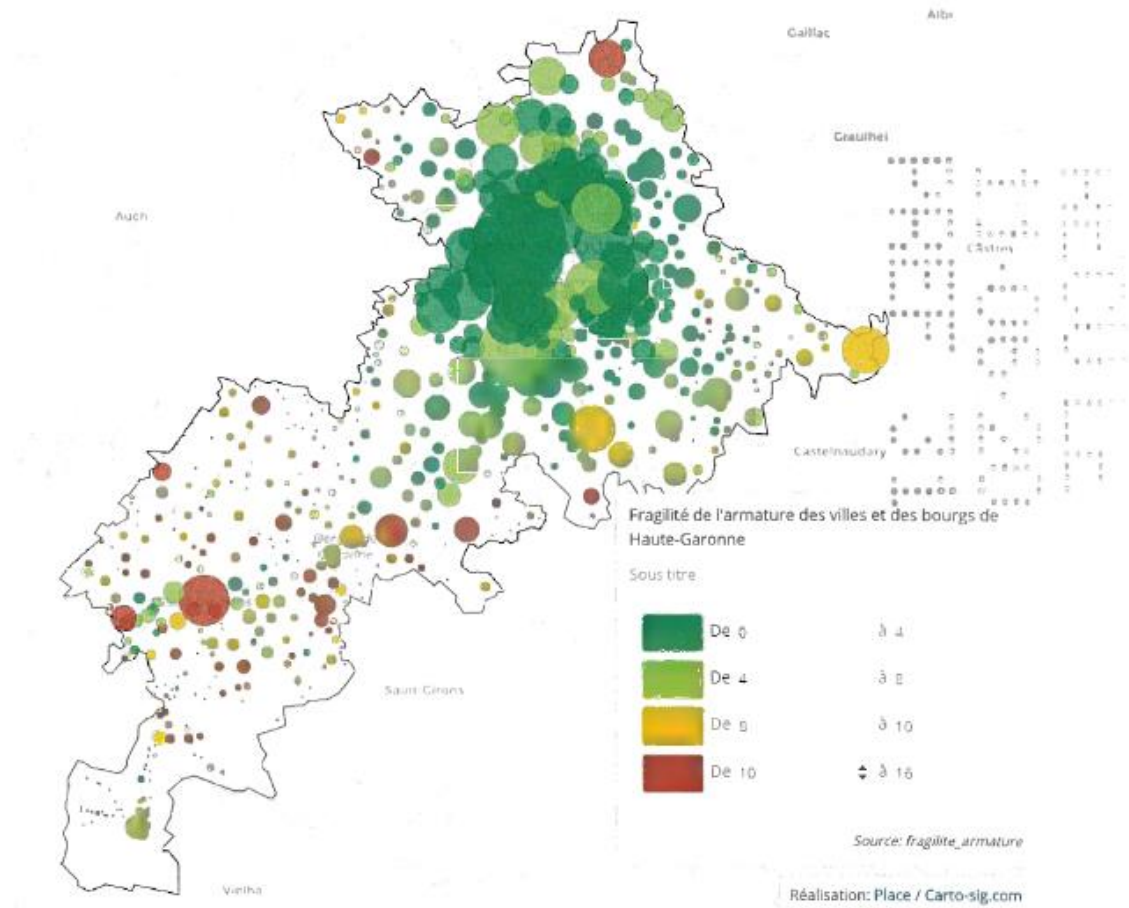
Si la proche périphérie est et ouest de l'agglomération toulousaine devient de plus en plus sélective du fait d'une faible diversité d'offre de logements et des coûts élevés d'accès aux marchés immobiliers, les zones rurales du département, aux réalités économiques déjà complexes, accueillent de nombreux ménages en fragilité économique.

Au-delà des processus plus ou moins avancés de dévitalisation, l'habitat dégradé, le mal logement et la permanence d'un parc social privé déqualifié constituent les maux des centres villes et des centres-bourgs, notamment au sud du département. Ces territoires accueillent des publics fragiles, dont les niveaux de revenus sont bas ou précaires. La présence de marchands de sommeil et de propriétaires peu scrupuleux, désintéressés ou impuissants à l'égard de leur patrimoine, accroît leur spécialisation sociale et les dysfonctionnements.

La cartographie suivante, établie à l'occasion du diagnostic commun des documents cadres de l'habitat et du logement en 2019, propose un indice de fragilité des villes et des bourgs de Haute-Garonne, en compilant pour chaque commune les principaux indicateurs de présomption d'un habitat dégradé :

<table border="1"> <thead> <tr> <th>Taux de logements vacants en 2015</th> <th>indice de vulnérabilité parc vacant</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>> à 14%</td> <td>4 pts</td> </tr> <tr> <td>entre 13 et 14%</td> <td>3 pts</td> </tr> <tr> <td>entre 10 et 13%</td> <td>2 pts</td> </tr> <tr> <td>entre 7 et 10%</td> <td>1 pts</td> </tr> <tr> <td>< à 7%</td> <td>0 pts</td> </tr> </tbody> </table>	Taux de logements vacants en 2015	indice de vulnérabilité parc vacant	> à 14%	4 pts	entre 13 et 14%	3 pts	entre 10 et 13%	2 pts	entre 7 et 10%	1 pts	< à 7%	0 pts	+	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Taux de délaissement</th> <th>taux de délaissement 10-15 (nb de résidences vacantes pour 100 logt supplé.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>> à 30</td> <td>3 pts</td> </tr> <tr> <td>entre 20 et 30</td> <td>2 pts</td> </tr> <tr> <td>entre 10 et 20</td> <td>1 pts</td> </tr> <tr> <td>moins de 10</td> <td>0 pts</td> </tr> <tr> <td>negatif</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Taux de délaissement	taux de délaissement 10-15 (nb de résidences vacantes pour 100 logt supplé.)	> à 30	3 pts	entre 20 et 30	2 pts	entre 10 et 20	1 pts	moins de 10	0 pts	negatif		+	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Présence PPPI construit avt 1948 (nb pppl 48 / total des logements 2015)</th> <th>indice de mal logement dans le parc ancien</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>entre 10 et 20%</td> <td>3 pts</td> </tr> <tr> <td>entre 5 et 10%</td> <td>2 pts</td> </tr> <tr> <td>entre 1 et 4%</td> <td>1 pts</td> </tr> <tr> <td>moins de 1%</td> <td>0 pts</td> </tr> </tbody> </table>	Présence PPPI construit avt 1948 (nb pppl 48 / total des logements 2015)	indice de mal logement dans le parc ancien	entre 10 et 20%	3 pts	entre 5 et 10%	2 pts	entre 1 et 4%	1 pts	moins de 1%	0 pts
Taux de logements vacants en 2015	indice de vulnérabilité parc vacant																																					
> à 14%	4 pts																																					
entre 13 et 14%	3 pts																																					
entre 10 et 13%	2 pts																																					
entre 7 et 10%	1 pts																																					
< à 7%	0 pts																																					
Taux de délaissement	taux de délaissement 10-15 (nb de résidences vacantes pour 100 logt supplé.)																																					
> à 30	3 pts																																					
entre 20 et 30	2 pts																																					
entre 10 et 20	1 pts																																					
moins de 10	0 pts																																					
negatif																																						
Présence PPPI construit avt 1948 (nb pppl 48 / total des logements 2015)	indice de mal logement dans le parc ancien																																					
entre 10 et 20%	3 pts																																					
entre 5 et 10%	2 pts																																					
entre 1 et 4%	1 pts																																					
moins de 1%	0 pts																																					
+	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Taux de croissance annuel 09-15</th> <th>indice de vulnérabilité démo.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< à 0%</td> <td>3 pts</td> </tr> <tr> <td>entre 0 et 0,5%</td> <td>2 pts</td> </tr> <tr> <td>entre 0,5 et 1%</td> <td>1 pts</td> </tr> <tr> <td>> à 1%</td> <td>0 pts</td> </tr> </tbody> </table>	Taux de croissance annuel 09-15	indice de vulnérabilité démo.	< à 0%	3 pts	entre 0 et 0,5%	2 pts	entre 0,5 et 1%	1 pts	> à 1%	0 pts	+	<table border="1"> <thead> <tr> <th>médiane rev/UC</th> <th>indice de vulnérabilité revenu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>de 15 à 19 000€</td> <td>4 pts</td> </tr> <tr> <td>de 19 à 20 000€</td> <td>3 pts</td> </tr> <tr> <td>de 20 à 22 000€</td> <td>2 pts</td> </tr> <tr> <td>de 22 à 25 000€</td> <td>1 pts</td> </tr> <tr> <td>>25 000€</td> <td>0 pts</td> </tr> </tbody> </table>	médiane rev/UC	indice de vulnérabilité revenu	de 15 à 19 000€	4 pts	de 19 à 20 000€	3 pts	de 20 à 22 000€	2 pts	de 22 à 25 000€	1 pts	>25 000€	0 pts	=	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Indice de fragilité des bourgs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>entre 10 et 16</td> <td>très fort</td> </tr> <tr> <td>entre 8 et 10</td> <td>fort</td> </tr> <tr> <td>entre 4 et 8</td> <td>modéré</td> </tr> <tr> <td>entre 0 et 4</td> <td>pas fragile</td> </tr> </tbody> </table>	Indice de fragilité des bourgs		entre 10 et 16	très fort	entre 8 et 10	fort	entre 4 et 8	modéré	entre 0 et 4	pas fragile	
Taux de croissance annuel 09-15	indice de vulnérabilité démo.																																					
< à 0%	3 pts																																					
entre 0 et 0,5%	2 pts																																					
entre 0,5 et 1%	1 pts																																					
> à 1%	0 pts																																					
médiane rev/UC	indice de vulnérabilité revenu																																					
de 15 à 19 000€	4 pts																																					
de 19 à 20 000€	3 pts																																					
de 20 à 22 000€	2 pts																																					
de 22 à 25 000€	1 pts																																					
>25 000€	0 pts																																					
Indice de fragilité des bourgs																																						
entre 10 et 16	très fort																																					
entre 8 et 10	fort																																					
entre 4 et 8	modéré																																					
entre 0 et 4	pas fragile																																					

Elle donne clairement à voir l'importance des enjeux d'amélioration de l'habitat, prégnants sur la quasi-totalité du territoire de délégation du Conseil départemental, et dont l'intensité dans chaque commune s'avère assez rigoureusement proportionnelle à son éloignement de la métropole toulousaine.



Face à ce constat général, depuis 2015, la politique d'intervention du Conseil départemental pour l'amélioration de l'habitat privé repose avant tout sur le déploiement d'un conseil gratuit, neutre et global pour tous les habitants de son territoire de délégation éligibles aux aides de l'ANAH. Pour tout type de projet subventionnable, les propriétaires éligibles peuvent ainsi bénéficier d'une assistance à maîtrise d'ouvrage gratuite par des experts de la rénovation incluant :

- Le diagnostic technique initial du logement et la définition concertée d'un programme global de travaux, en adéquation avec la capacité de financement de chaque ménage ;
- La simulation des plans de financement possibles et le montage de l'ensemble des dossiers de demande de subvention ;
- L'accompagnement à la réalisation du projet, de l'aide éventuelle au choix des entreprises jusqu'à la vérification de la bonne exécution des travaux avant versement du solde des subventions.

Cette offre d'accompagnement, garante de la réalisation, dans les règles de l'art, des travaux les plus pertinents, est rendue possible par la couverture intégrale du territoire par un dispositif opérationnel de l'ANAH dont le Département est maître d'ouvrage :

- Le **Programme d'Intérêt Général (PIG) 2018-2020**, dédié à la « lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées ». Il couvre les Pôles d'Equilibre Territoriaux Ruraux (PETR) du Sud Toulousain, Lauragais, Nord Toulousain, la Communauté de Communes de la Save au Touch et les communes de Buzet-sur-Tarn, Azas et Fontenilles. Il intègre l'accompagnement de l'ensemble des projets de travaux éligibles aux aides de l'ANAH, et notamment un volet de repérage, sensibilisation, et assistance à maîtrise d'ouvrage gratuite pour les copropriétés éligibles au programme « Habiter Mieux copropriétés » de l'ANAH.
- Sur le territoire du PETR Pays de Comminges, les objectifs du PIG départemental sont pris en charge par une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du Pays de Comminges 2018-2020**, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges, et animée en régie par le Service Local de l'Habitat.

Le Département est également engagé depuis 2016, jusqu'en 2021, dans une **OPAH copropriété dégradée « La Cité Moderne »** à Auterive, qui poursuit les objectifs principaux suivants :

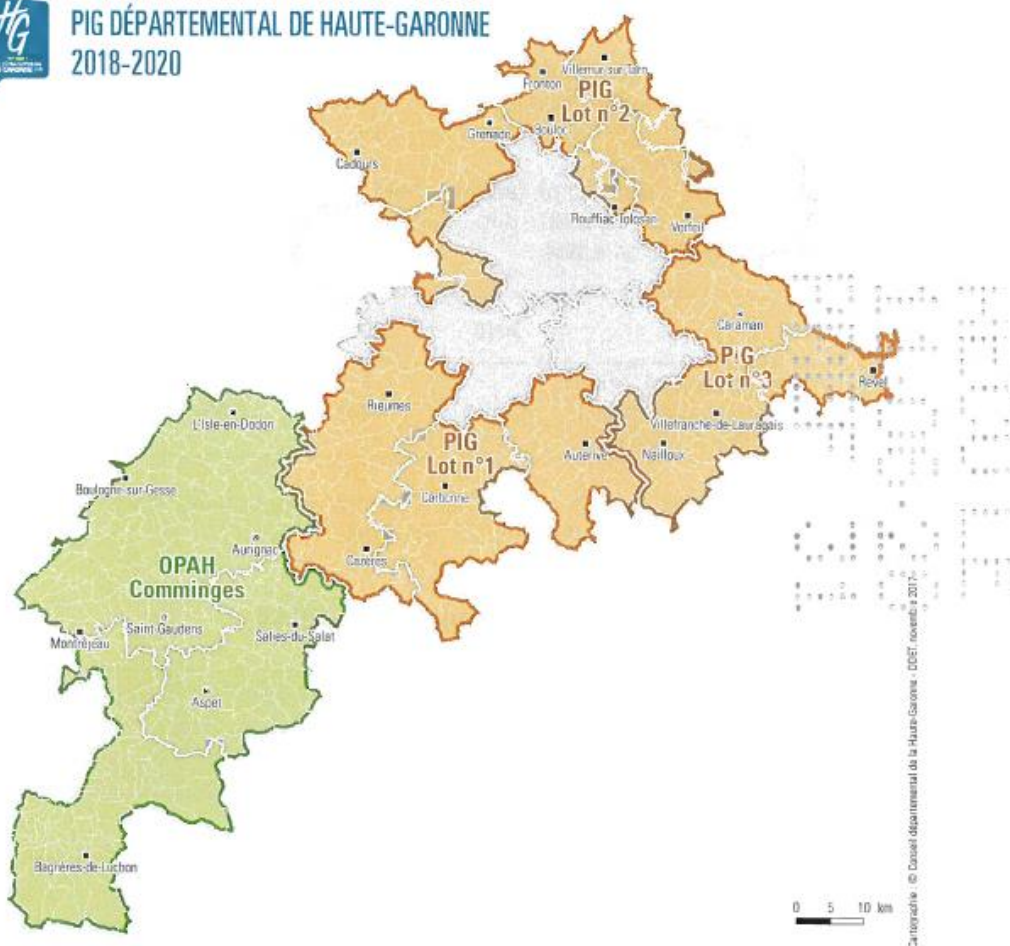
- Mise en sécurité/salubrité et rénovation énergétique globale des bâtiments ;
- Traitement et prévention des impayés de charges ; redressement de la gestion globale de la copropriété et redynamisation des instances ;

Dans le cadre du **plan national « Action Cœur de Ville »**, une étude stratégique d'intervention sur le cœur de ville de **Revel** a été menée en 2019 et une convention d'OPAH-Renouvellement Urbain doit entrer en vigueur au deuxième semestre 2020 sur la bastide de Revel et ses faubourgs proches pour une durée de 5 ans.

Enfin, une étude stratégique d'intervention valant étude pré-opérationnelle **d'OPAH-Renouvellement Urbain** est prévue à partir du printemps 2020 sur le **centre-ville de Saint-Gaudens**, dans le cadre d'une pré-convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) entre la commune, la communauté de commune, l'Etat et le Conseil départemental.



PIG DÉPARTEMENTAL DE HAUTE-GARONNE 2018-2020



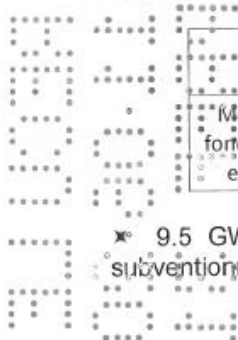
Pour toute question liée à un projet de rénovation énergétique, les particuliers peuvent se rendre sur : www.faire.fr : en fonction de leur situation et de leur lieu d'habitation, ils seront orientés vers l'interlocuteur compétent.

Pour tout autre projet de travaux potentiellement éligible aux aides de l'ANAH, les propriétaires peuvent se rendre sur : www.monprojet.anah.gouv.fr : cette plateforme vérifiera l'éligibilité du demandeur aux aides et l'orientera vers la structure compétente en fonction de sa situation.

Des permanences locales d'accueil du public, animées conjointement par les opérateurs ANAH, les conseillers info énergie, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) et le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE) sont également assurées dans 27 communes du territoire. Pour toute question, et notamment pour connaître les lieux et horaires de la permanence la plus proche de chez vous, le service Habitat du Conseil départemental peut être contacté au 05 34 33 46 12 ou par courriel : DCDS-habitat@cd31.fr.

Bilan 2019

- ✖ Près de 2 000 ménages renseignés (contre 1 500 en 2018), par téléphone et lors de permanences mensuelles assurées sur 27 communes de Haute-Garonne ;
- ✖ 1 112 rénovations de logements financées (750 en 2018), 92% des projets incluant un volet énergétique ;
- ✖ 17 millions d'euros de travaux prévisionnels générés (13.6 M€ en 2018) ;
- ✖ Une très forte croissance des subventions engagées depuis 2016, en augmentation de 310 % en 4 ans :



	2016	2017	2018	2019
Montants engagés (sur fonds délégués de l'ANAH et sur fonds propres)	3,1 M€	6 M€	8 M€	9,6 M€

- ✖ 9.5 GWhep/an et 1 400 tonnes de CO2/an économisés grâce aux travaux subventionnés (hors dossiers Agilités non évalués).

Les résultats détaillés

	PROGRAMMATION INITIALE ANAH 2019		LES RESULTATS sur fonds délégués			LES RESULTATS sur fonds propres	
	Nombre de logements	Montants engagés	Nombre de logements	Montants engagés	Taux atteinte des objectifs	Nombre de logements	Montants engagés
PROPRIETAIRES BAILLEURS	7	122 730 €	8	201 020 €	114%	8	27 500 €
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	643	4 341 510 €	1104	7 734 098 €	172%	577	844 843 €
Travaux lourds	13	283 140 €	8	242 331 €	62%	7	24 175 €
Précarité énergétique	540	3 758 400 €	1009	7 190 945 €	188%	420	638 932 €
Dont Sérénité			515	4 721 817 €		404	579 318 €
Dont Mixtes			20	226 390 €		16	59 614 €
Dont Agilités			474	2 242 738 €			
Autonomie	90	299 970 €	87	300 822 €	97%	150	181 736 €
COPROPRIETES	116	428 272 €	0	0 €	0%	0	0 €
INGENIERIE		195 810 €		493 001 €	252%		307 513 €
TOTAL 2019	766	5 087 672 €	1112	8 428 119 €	146%	585	1 179 856 €

Les résultats par territoire

Dossiers Propriétaires Occupants		Types de travaux					Total général
		AGILITE	AUTO	ENER	LHI	MIXTE	
PETR Pays Sud Toulousain	Modeste	46	6	29	0	0	81
	Très Modeste	114	19	115	0	4	250
	Réalisés	160	25	144	0	4	331
	Objectifs		18	112	4	9	143
	Taux		139%	129%	0%	44%	231%
PETR Pays Tolosan	Modeste	55	7	30	1	1	94
	Très Modeste	82	8	72	3	4	167
	Réalisés	137	15	102	4	5	261
	Objectifs		13	80	3	6	102
	Taux		115%	128%	133%	83%	256%
PETR Pays Lauragais	Modeste	22	4	3	0	0	29
	Très Modeste	28	7	31	1	2	67
	Réalisés	50	11	34	1	2	96
	Objectifs		9	58	2	5	74
	Taux		122%	59%	50%	40%	130%
Total PIG	Modeste	123	17	62	1	1	204
	Très Modeste	224	34	218	4	10	484
	Réalisés	347	51	280	5	11	688
	Objectifs		40	250	9	20	319
	Taux		128%	112%	56%	55%	216%
OPAH Pays Commiges Pyrénées	Modeste	31	7	52	0	1	93
	Très Modeste	96	29	183	3	8	323
	Réalisés	127	36	235	3	9	416
	Objectifs		24	160	4	20	208
	Taux		150%	147%	75%	45%	200%
Territoire de délégation	Modeste	154	24	114	1	2	297
	Très Modeste	320	63	401	7	13	807
	Réalisés	474	87	515	8	20	1104
	Objectifs		64	410	13	40	527
	Taux		136%	126%	62%	50%	209%

« Agilité » : projets simples de rénovation énergétique sur un seul poste de travaux

« Auto » : travaux d'adaptation liés à l'âge ou au handicap

« Ener » : Bouquets de travaux de rénovation énergétique

« LHI » : travaux lourds de lutte contre l'habitat indigne

« Mixte » : Travaux d'adaptation couplés avec une rénovation énergétique globale

Les résultats 2019 sont marqués par une croissance exponentielle des nouvelles offres « Habiter Mieux Agilité » de rénovation énergétique par territoire, aboutissant à des résultats globaux plus de deux fois supérieurs aux objectifs initiaux.

II Les orientations et priorités d'intervention

En 2020, les priorités d'actions retenues pour le territoire de délégation du Conseil départemental, dans la continuité des orientations de l'année 2019, sont :

- Poursuivre la politique de rénovation énergétique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants ;
- Favoriser le maintien à domicile en adaptant le logement aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ;
- Lutter contre l'habitat indigne et les situations de risque afin de maintenir les occupants dans un logement décent ;
- Renforcer les moyens d'actions et d'ingénierie en direction des copropriétés fragiles et dégradées ;
- Développer une offre locative privée à bas loyers, économe en énergie, et de qualité dans les pôles structurants du territoire.

Les objectifs quantitatifs et moyens financiers pour 2020 sont les suivants :

	Nombre de logements	Dotations ANAH 2020
Propriétaires bailleurs	12	221 280 €
Propriétaires occupants	379	3 116 746 €
<i>dont : habitat indigne/très dégradé</i>	<i>9</i>	<i>188 280 €</i>
<i>dont : énergie</i>	<i>336</i>	<i>2 815 006 €</i>
<i>dont : autonomie</i>	<i>34</i>	<i>113 458 €</i>
Ingénierie		587 570 €
Bonification Habiter Mieux		781 556 €
TOTAL	391	4 707 152 €

En complément, le Conseil départemental, dans le cadre de sa politique volontariste du logement en Haute-Garonne, a réservé un budget de 1 560 000€ sur ses fonds propres pour l'amélioration de l'habitat privé en 2020.

III Principes généraux d'attribution des aides

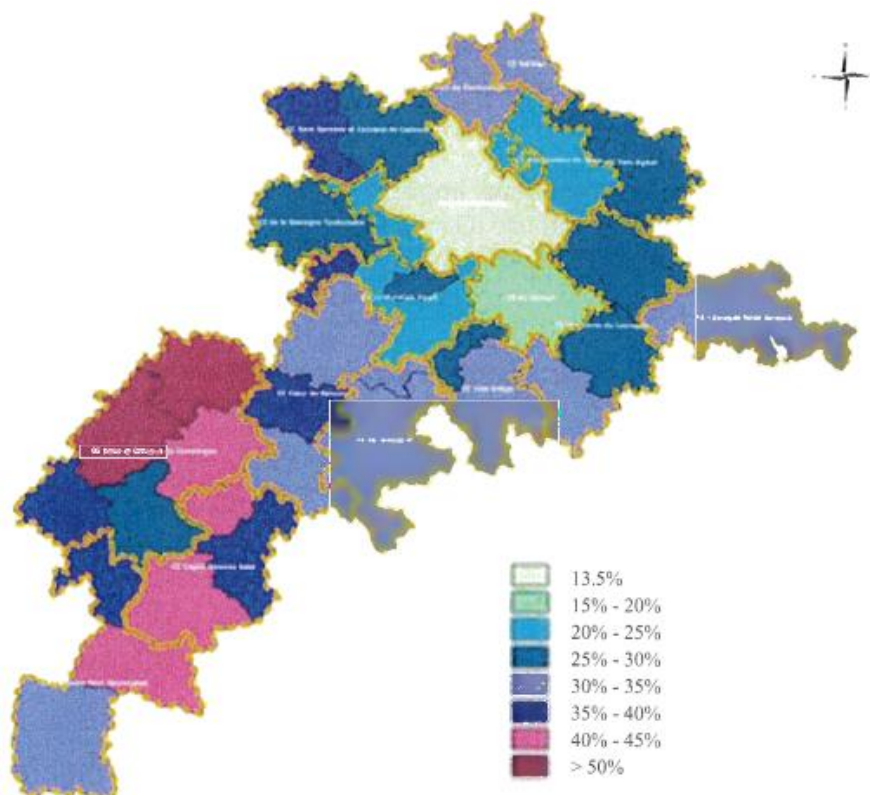
Pour tout type de demande, le Conseil départemental se réserve le droit de ne pas donner une suite favorable au subventionnement d'un logement dont le ratio typologie et surface du logement / composition du ménage est disproportionné.

A : Poursuivre la politique de rénovation énergétique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants

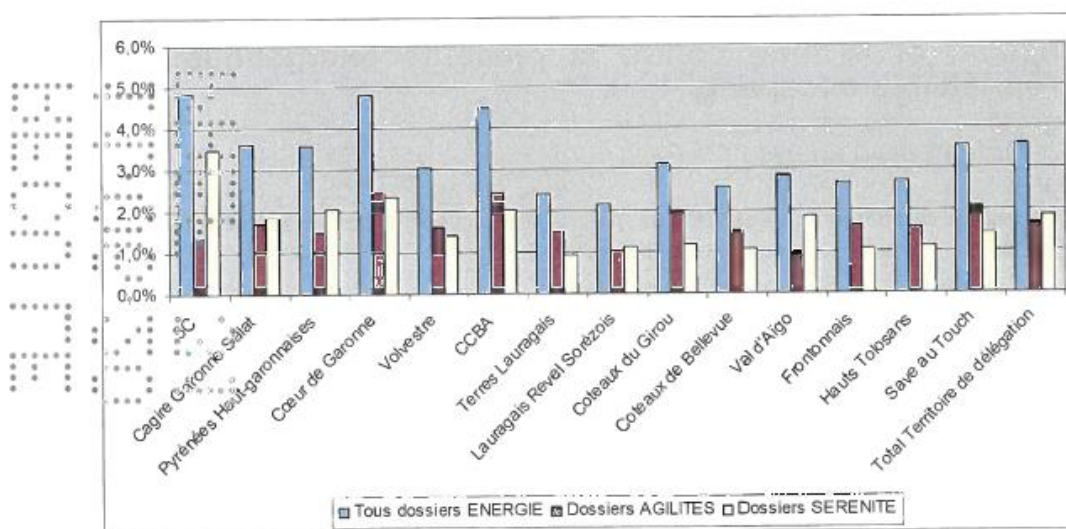
1) Eléments d'analyse :

Un potentiel de rénovation énergétique (propriétaires occupants aux ressources modestes et qui habitent un logement ancien) **très important** :

- entre 40 et 60 % dans le Comminges
- entre 30 et 40 % dans le sud Toulousain
- entre 25 et 35 % dans le Lauragais
- entre 25 et 40 % dans le Pays Tolosan



Un niveau d'efficacité (nombre de dossiers « Habiter Mieux » agréés en 2019 par rapport au nombre de propriétaires occupants éligibles aux aides ANAH) **très variable selon les territoires, particulièrement élevé dans le sud du territoire** et moins dans le Lauragais proportionnellement à ses potentialités.



Un niveau de performance énergétique important des projets accompagnés avec l'aide ANAH Habiter Mieux Sérénité (Gain énergétique moyen : 40%) grâce à des niveaux de financements élevés (de 49% à 69%) tous financeurs confondus.

	Montants moyen des travaux TTC	Montant moyen des aides globales	Montant moyen du reste à charge	% subventions
PO très modestes 75% des demandes	18 676 €	12 947 €	5 729 €	69%
PO Modestes 25% des demandes	17 576 €	8 666 €	8 910 €	49%

2) Les évolutions de la réglementation ANAH en 2020 pour la rénovation énergétique :

a) Une nouvelle prime de transition énergétique dite « MaPrimeRénov' » en remplacement du dispositif « Habiter Mieux Agilité » et du Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE). Il s'agit d'un système de financement forfaitaire selon le type de travaux effectué (plus de 20 postes de travaux éligibles), cumulable avec la valorisation de certificats d'économie d'énergie (CEE), et permettant des prises en charge pouvant atteindre 90% du coût des travaux pour des ménages très modestes. La gestion de MaPrimeRénov est centralisée au niveau national (instruction, paiement et contrôles).

b) Une bonification du programme Habiter Mieux pour accélérer la lutte contre les passoires thermiques, applicable aux programmes de travaux réalisés dans des logements classés en étiquette énergétique F ou G, permettant un gain énergétique de 35% minimum et un saut d'au moins deux étiquettes énergétiques.

- Pour les propriétaires occupants :
 - Augmentation du plafond de travaux subventionnables à hauteur de 30 000 €
 - Prime Habiter Mieux de 20% du montant des travaux, plafonnée à 4 000 € pour les ménages très modestes et 2 000 € pour les ménages modestes
- Pour les propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétés :
 - Prime Habiter Mieux portée à 2 000 €/logement

3) Les aides du Conseil départemental pour la rénovation énergétique des logements occupés par leur propriétaire

Dans ce nouveau contexte de financement public de la rénovation énergétique, l'un des enjeux majeurs réside dans le maintien d'un conseil global, neutre et gratuit auprès du plus grand nombre de particuliers par l'intermédiaire des membres du réseau FAIRE. Ce conseil global doit d'abord orienter les ménages entre deux stratégies possibles :

- Rénover son logement par étapes, avec ou sans conseil technique autre que celui de l'entreprise, afin d'avoir le plus bas reste à charge possible, et d'améliorer progressivement la performance énergétique de son logement, au fur et à mesure de ses capacités de financement ;
- Rénover son logement de façon globale, à l'aide d'une assistance à maîtrise d'ouvrage complète et gratuite. Cette stratégie, plus sécurisante et qualitative, nécessite néanmoins une capacité d'autofinancement plus élevée.

Dans la continuité de sa stratégie d'intervention depuis 2015, le Conseil départemental investit fortement dans le conseil global aux particuliers via le Programme d'Intérêt Général et souhaite continuer d'encourager le recours au programme Habiter Mieux. Outre la plus grande ambition environnementale qu'elle favorise, cette stratégie apporte également une sécurisation de plus en plus indispensable aux particuliers pour éviter les risques de choix techniques non pertinents et/ou de pratiques commerciales abusives qui se sont fortement développées en 2019 autour de l'effet d'aubaine qu'ont pu constituer les offres commerciales de « chaudières à 1€ » ou de « combles à 1€ ».

Enfin, alors que les plus grands pourvoyeurs d'offres commerciales à 1€ sont des entreprises nationales, les 10 millions d'euros de travaux incluant des postes de rénovation énergétique générés dans le cadre du PIG départemental et de sa déclinaison en OPAH dans le Pays de Comminges en 2019 ont bénéficié à 86% à des entreprises de Haute-Garonne.

C'est pourquoi le Conseil départemental réserve ses aides aux ménages très modestes qui s'inscrivent dans le programme Habiter Mieux de l'ANAH, pour apporter une prise en charge sur fonds délégués et sur fonds propres de 70% du coût des travaux éligibles hors taxe.

Les aides de l'ANAH et du Conseil Départemental pour la rénovation énergétique des logements occupés par leur propriétaire

Type de travaux	Plafond de travaux éligibles	Taux de subvention ANAH	Prime Habiter Mieux	Taux de subvention CD31
Travaux <u>non éligibles</u> à l'aide ANAH Habiter Mieux bonifiée	20 000 € HT	Propriétaires très modestes : 50%	Propriétaires très modestes : 10%, prime plafonnée à 2 000 €	Propriétaires très modestes : 10% d'un plafond de 20 000 € HT
		Propriétaires modestes : 35%	Propriétaires modestes : 10%, prime plafonnée à 1 600 €	
Travaux <u>éligibles</u> à l'aide ANAH Habiter Mieux bonifiée	30 000 € HT	Propriétaires très modestes : 50%	Propriétaires très modestes : 20%, prime plafonnée à 4 000 €	Propriétaires très modestes : 10% d'un plafond de 20 000 € HT
		Propriétaires modestes : 35%	Propriétaires modestes : 20%, prime plafonnée à 2 000 €	

La politique d'intervention en matière de rénovation énergétique dans le logement locatif privé sera détaillée dans la partie E du présent Programme d'Actions.

Adaptations locales de la réglementation ANAH :

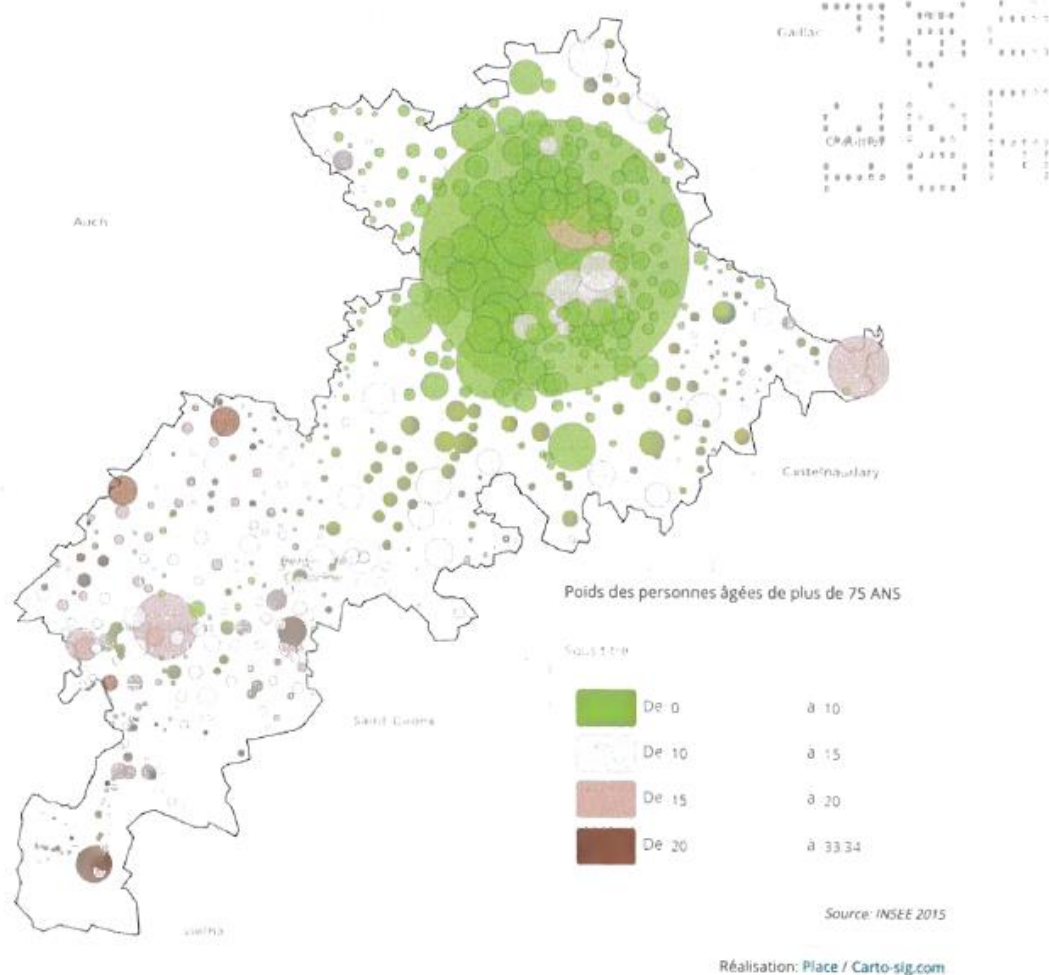
Seuls les travaux de réfection partielle des toitures (noues, tours de cheminée, faîtage...) peuvent être considérés comme induits par l'isolation des combles, et donc pris en compte dans les travaux subventionnables « Habiter Mieux ».

Seuls les travaux partiels de raccordement électrique et de protection (différentiels, mise à la terre...) des nouveaux équipements de chauffage et/ou de production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) peuvent être considérés comme induits par les travaux d'installation de ces équipements, et donc pris en compte dans les travaux subventionnables « Habiter Mieux ».

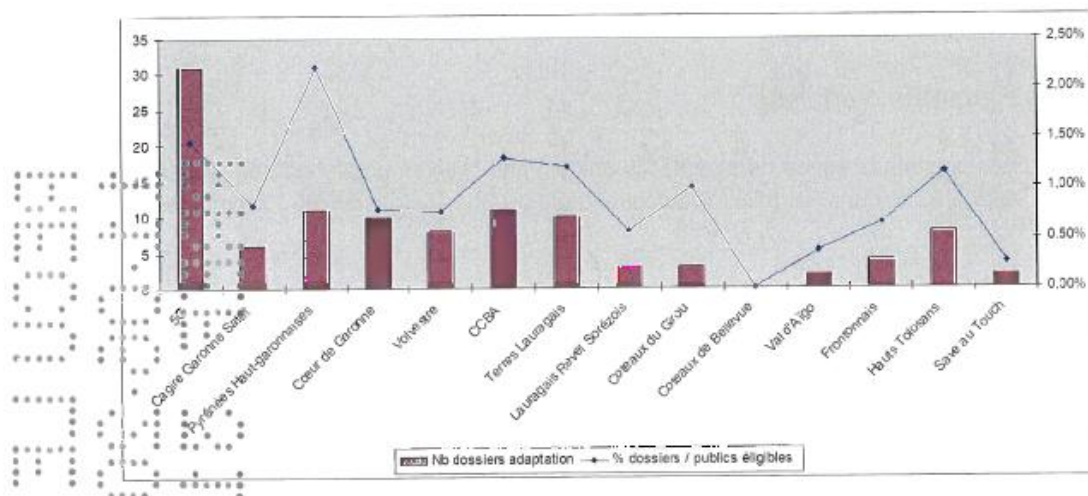
B : Favoriser le maintien à domicile en adaptant le logement aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap

1) Eléments d'analyse :

La part des personnes âgées de plus de 75 ans est particulièrement importante (supérieure à 15% voire à 20%) dans les principales communes du Sud Toulousain, du Comminges et à Revel



Près de 70% des travaux d'adaptation subventionnés en 2019 se situent dans le Sud Toulousain ou dans le Comminges, là où les besoins sont les plus forts



Les niveaux de financement globaux (tous financeurs confondus) atteignent 40% du coût total des travaux pour les ménages modestes, et plus de 60% pour les ménages très modestes

	Montants moyen des travaux TTC	Montant moyen des aides globales	Montant moyen du reste à charge	% subventions
PO très modestes 75% des demandes	9 257 €	5 777 €	3 480 €	62%
PO Modestes 25% des demandes	6 113 €	2 422 €	3 691 €	40%

Enfin, 83% des dossiers concernent des bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), et 17% des personnes en situation de handicap.

2) Evolutions du régime d'aide de l'ANAH en 2020

La circulaire de programmation 2020 de l'ANAH affiche la volonté de l'ANAH de rester un acteur majeur de l'adaptation des logements privés à la perte d'autonomie, avec un objectif de financement de 25 000 logements adaptés (contre 30 000 en 2019, et 20 353 effectivement subventionnés).

Cependant, les deux tiers de cet objectif sont maintenus en réserve nationale, dans l'attente, d'ici fin 2020, d'une évolution du régime d'aides en faveur de l'adaptation pour mieux tenir compte de l'intervention de différents cofinanceurs. Dans l'attente, les territoires de gestion des aides de l'ANAH n'ayant été dotés que d'environ un tiers des enveloppes d'intervention pour l'adaptation, l'Agence souhaite que soient priorisés les dossiers s'inscrivant dans une opération programmée et ceux répondant à une situation d'urgence.

3) Les aides du Conseil départemental pour l'adaptation des logements aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap

Au regard de la part importante de personnes âgées sur la majeure partie de son territoire de délégation, et de la vocation du Conseil départemental à venir en soutien de tous les ménages les plus fragiles, un engagement fort est porté sur cet axe d'intervention :

- Le territoire de délégation étant intégralement couvert par des opérations programmées, il n'y aura pas de priorisation des demandes sur ce critère.
- Une procédure d'urgence est mise en place pour instruire en une semaine les demandes de financement de travaux d'adaptation liés à une sortie d'hospitalisation.
- Un cofinancement du Département est octroyé pour les ménages très modestes dont l'un de membres est bénéficiaire de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) ou de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) avec prescription d'adaptation du logement inscrite dans le plan de compensation, permettant une prise en charge sur fonds délégués et sur fonds propres à hauteur de 70% du coût des travaux éligibles hors taxes.
- En dehors de son territoire de délégation, le Conseil départemental apporte également un cofinancement pour que sur l'intégralité de la Haute-Garonne, la prise en charge globale (ANAH + délégataire + CD31) des travaux d'adaptation des ménages très modestes soit en moyenne de 70% du coût des travaux éligibles hors taxes.

Les aides de l'ANAH et du Conseil Départemental pour l'adaptation du logement à la perte d'autonomie :

Type de travaux	Plafond de travaux éligibles	Taux de subvention ANAH	Prime Habiter Mieux	Taux de subvention CD31
Travaux d'adaptation du logement éligibles aux aides de l'ANAH à l'autonomie	15 000 € HT ou 20 000 € HT (voir partie « adaptations locales »)	Propriétaires très modestes : 50%		Propriétaires très modestes : 20% du plafond ANAH
		Propriétaires modestes : 35%		
Travaux mixtes (adaptation + rénovation énergétique) éligibles à l'aide ANAH Habiter Mieux bonifiée	30 000 € HT	Propriétaires très modestes : 50%	Propriétaires très modestes : 20% des travaux énergie, prime plafonnée à 4 000 €	Propriétaires très modestes uniquement 20% du coût HT des travaux d'adaptation + 10% du coût HT des travaux de rénovation énergétique, dans la limite d'un plafond global de 25 000 €
		Propriétaires modestes : 35%	Propriétaires modestes : 20% des travaux énergie, prime plafonnée à 2 000 €	
Travaux mixtes (adaptation + rénovation énergétique) non éligibles à l'aide ANAH Habiter Mieux bonifiée	25 000 € HT	Propriétaires très modestes : 50%	Propriétaires très modestes : 10%, prime plafonnée à 2 000 €	
		Propriétaires modestes : 35%	Propriétaires modestes : 10%, prime plafonnée à 1 600 €	

Adaptations locales de la réglementation ANAH :

Les usagers doivent être bénéficiaires de l'APA (GIR 1 à 4) ou de la PCH ou avoir un taux d'incapacité permanente d'au moins 80%. Si la demande d'une de ces prestations est en cours, le dossier d'aide à l'amélioration de l'habitat sera instruit sous réserve de son obtention. Un diagnostic « autonomie » réalisé par une personne compétente sera joint à toute demande de subvention. Les dossiers couplant des travaux d'adaptation et de précarité énergétique ainsi que les dossiers urgents sont prioritaires.

Le plafond de travaux éligibles de 20 000 € ne peut être atteint que dans le cas suivant :

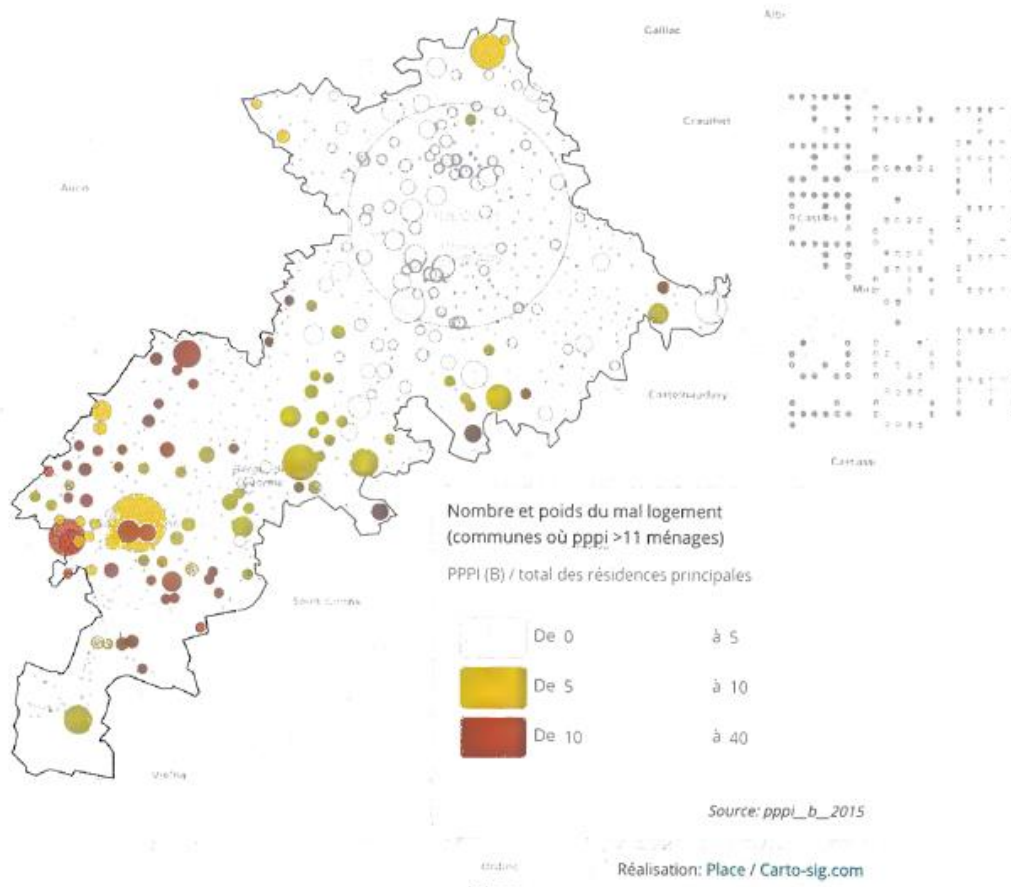
- Projet cumulant adaptation des pièces sanitaires et a minima un autre poste de travaux d'accessibilité des pièces de vie (monte-escalier, ascenseur, aménagements d'accès extérieur, réaménagement des circulations intérieures) ou d'installation de solutions domotiques dont la nécessité a été avérée dans le rapport d'autonomie,
- Création complète d'une unité de vie.

Les travaux limités à un seul poste de travaux (ex : adaptation des pièces sanitaires, monte-escalier...) ne pourront pas dépasser un plafond de 15 000 € HT.

C) Lutter contre l'habitat indigne et les situations de risque afin de maintenir les occupants dans un logement décent

1) Eléments d'analyse

Les situations de mal logement se concentrent principalement dans les parties les plus rurales du territoire de délégation du Conseil départemental



Les montants de travaux de lutte contre l'habitat indigne sont particulièrement élevés, avec des restes à charges conséquents malgré des taux de prise en charge globale (tous financeurs confondus) proches de 40% pour les ménages modestes, et supérieurs à 60% pour les ménages très modestes.

	Montants moyen des travaux TTC	Montant moyen des aides globales	Montant moyen du reste à charge	% subventions
PO très modestes 75% des demandes	66 484 €	41 586 €	24 898 €	63%
PO Modestes 25% des demandes	75 359 €	28 100 €	47 259 €	37%

2) Evolutions du régime d'aide de l'ANAH en 2020

Si l'ANAH n'a pas fait spécifiquement évoluer le régime des aides aux travaux de lutte contre l'habitat indigne, ceux-ci pourront néanmoins être facilités par la possibilité de mobiliser la bonification de la Prime Habiter Mieux lorsque les travaux portent sur un logement classé en étiquette énergétique F ou G, et permettent un gain énergétique de 35% minimum et un saut d'au moins deux étiquettes énergétiques. Cette condition est très fréquemment remplie dans ce type de dossiers.

3) Les aides du Conseil départemental pour la lutte contre l'habitat indigne des propriétaires occupants

En tant que signataire du Protocole Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), le Conseil départemental :

- Participe au repérage des situations de mal logement avec cinq « coordonnateurs logement », qui, sur signalement d'un travailleur social du Département, et sur l'ensemble de la Haute-Garonne, assurent des visites à domicile qui permettent à la fois d'apporter une qualification des désordres techniques du logement, ainsi qu'une évaluation sociale de la situation de ses occupants ;
- Prend en charge, sur son territoire de délégation, l'accompagnement global et gratuit des propriétaires occupants confrontés à une situation d'habitat très dégradé pour la conception et la réalisation des travaux nécessaires, en ayant intégré l'axe de lutte contre l'habitat indigne au PIG départemental et à sa déclinaison sous forme d'OPAH dans le Pays de Comminges ;

Depuis 2019, le Conseil départemental a adapté la réglementation ANAH nationale en augmentant le taux de subvention aux propriétaires occupants très modestes à 60% du coût HT des travaux éligibles plafonnés à 50 000 € HT, contre 50% nationalement. Sur ses fonds propres, le Conseil départemental a également amplifié l'effort financier à destination des propriétaires occupants les plus modestes dans son règlement d'intervention en octroyant une subvention complémentaire de 10% du coût des travaux éligibles ANAH, portant ainsi, pour ces publics, la prise en charge ANAH + délégataire à 70% des travaux hors taxes éligibles, hors Prime Habiter Mieux.

La politique d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne dans le logement locatif privé sera détaillée dans la partie E du présent Programme d'Actions.

Les aides de l'ANAH et du Conseil départemental pour lutter contre l'habitat indigne et les situations de risque des propriétaires occupants :

Type de travaux	Plafond de travaux éligibles	Taux de subvention ANAH	Prime Habiter Mieux (si gain énergétique suffisant)	Taux de subvention CD31
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé <u>éligibles</u> à l'aide ANAH Habiter Mieux bonifiée	50 000 € HT	Propriétaires très modestes : 60%	Propriétaires très modestes : 20%, prime plafonnée à 4 000 €	Propriétaires très modestes : 10 % du plafond ANAH
		Propriétaires modestes : 50%	Propriétaires modestes : 20%, prime plafonnée à 2 000 €	
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé <u>non éligibles</u> à l'aide ANAH Habiter Mieux bonifiée	50 000 € HT	Propriétaires très modestes : 50%	Propriétaires très modestes : 10%, prime plafonnée à 2 000 €	Propriétaires très modestes : 10% du plafond ANAH
		Propriétaires modestes : 50%	Propriétaires modestes : 10%, prime plafonnée à 1 600 €	
Travaux d'amélioration de la sécurité/salubrité de l'habitat	20 000 € HT	Propriétaires très modestes : 50%		Propriétaires très modestes : 10 % du plafond ANAH
		Propriétaires modestes : 50%		

Adaptations locales de la réglementation ANAH :

Sont prioritaires les projets de travaux lourds de lutte contre l'Habitat indigne ou très dégradé justifiés par :

- Une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, réalisée par une personne compétente, dont le coefficient de dégradation doit être supérieur à 0,55. En situation de danger (sécurité électrique par exemple), une grille d'insalubrité réalisée par une personne compétente peut venir compléter la grille d'évaluation de la dégradation. Le dossier doit être supérieur à 0.40. Ces dossiers seront accompagnés d'une évaluation énergétique et le projet de travaux devra systématiquement rechercher l'atteinte d'un gain énergétique minimal de 25%.

ou

- L'existence d'un arrêté de péril ou d'insalubrité remédiable.

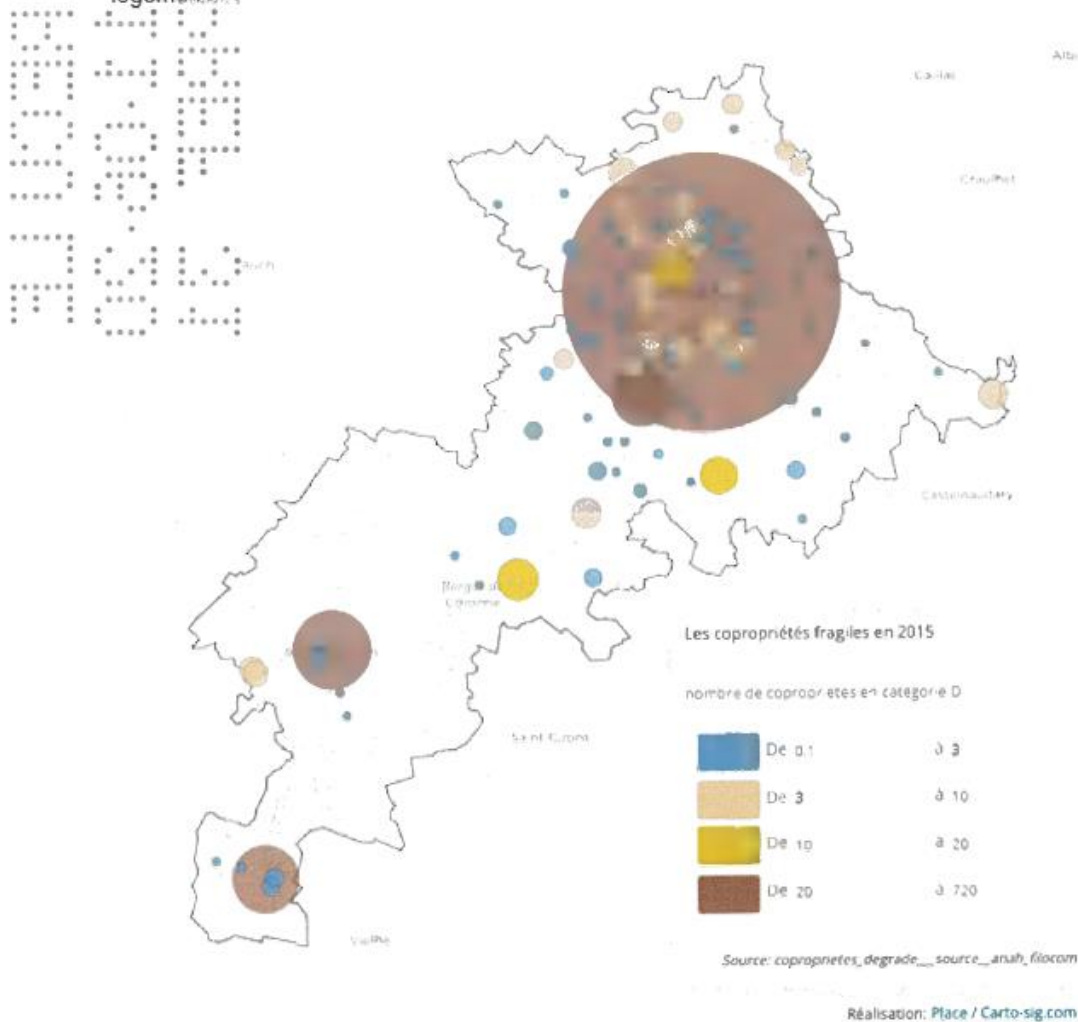
Sont également recevables les dossiers d'amélioration de la sécurité et de la salubrité de l'habitat, justifiés par une grille d'insalubrité, réalisée par une personne compétente, et dont le coefficient devra être compris entre 0.3 et 0.4. Les situations seront priorisées en fonction de l'existence ou non d'un risque pour la conservation du bâti, dans une logique de prévention de la dégradation, et/ou d'un risque avéré pour la santé/sécurité des occupants.

D) Renforcer les moyens d'actions et d'ingénierie en direction des copropriétés fragiles et dégradées

1) Eléments d'analyse

Même si Toulouse concentre bien la majeure partie des copropriétés dégradées ou en voie de fragilisation en Haute-Garonne, la problématique n'est pas qu'une spécificité de l'agglomération centrale.

Sur le territoire de délégation du Conseil départemental, 487 copropriétés sont estimées comme fragiles (catégorie C) ou très fragiles (catégorie D), soit un peu plus de 7 000 logements.



2) Les évolutions réglementaires de l'ANAH en 2020

L'année 2020 est tout d'abord marquée par l'entrée en phase opérationnelle de l'ensemble des dispositifs d'intervention mis en œuvre par l'ANAH dans le cadre du Plan national Initiative Copropriétés, pour le traitement des copropriétés les plus en difficulté de France.

Outre ces interventions renforcées pour les copropriétés les plus dégradées, le dispositif « Habiter Mieux copropriétés », initié en cours d'année 2017 pour faciliter la rénovation énergétique de copropriétés en risque de fragilisation, est poursuivi, avec un objectif national ambitieux : 15 000 logements en 2020.

Il est à noter, à partir du 1^{er} janvier 2020, que pour les copropriétés réalisant des travaux éligibles à l'aide « Habiter Mieux copropriétés » et qui répondent aux critères d'éligibilité de la bonification Habiter Mieux (étiquette énergétique F ou G avant travaux, gain énergétique après travaux d'au moins 35% et permettant un saut de deux étiquettes énergétique minimum), la Prime Habiter Mieux dont peut bénéficier chaque copropriétaire est portée à 2 000 € par logement contre 1 500 € par logement précédemment.

3) Les aides du Conseil départemental pour le traitement des copropriétés fragiles ou dégradées

Le Département favorise la mise en œuvre du nouveau régime d'aides en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés fragiles en intégrant ce volet d'action dans le PIG départemental 2018-2020. Cet objectif est décliné dans le PETR Pays de Comminges par l'OPAH « Pays de Comminges » 2018-2020.

Ainsi sur l'ensemble du territoire, une mission de sensibilisation à la rénovation énergétique en habitat privé collectif et de repérage des copropriétés potentiellement fragiles est assurée. Pour les copropriétés rentrant dans les critères de l'aide « Habiter Mieux copropriétés fragiles », une assistance à maîtrise d'ouvrage complète et entièrement gratuite est offerte pour la durée de ces deux dispositifs.

Des copropriétés repérées par les opérateurs chargés du suivi-animation de ces programmes et dont une première évaluation ferait ressortir un niveau de difficulté plus important pourront être proposées aux services de l'Etat pour relever éventuellement d'un dispositif d'OPAH copropriété dégradée ou autre dispositif d'aide de l'ANAH à destination des syndicats de copropriétaires.

Par ailleurs, le Conseil départemental a fait évoluer son régime d'aides propres à destination des copropriétés en apportant un financement significatif aux copropriétaires occupants les plus modestes : dès lors qu'une copropriété fragile ou dégradée bénéficie d'une aide de l'ANAH au syndicat des copropriétaires, les copropriétaires occupants très modestes bénéficient d'une aide individuelle complémentaire du Conseil départemental à hauteur de 35% de leur quote-part de travaux plafonnée à 15 000 €. Ainsi, la prise en charge globale du coût des travaux incombant à ces publics est portée à au moins 70%, en cohérence avec la politique d'intervention du Département pour la rénovation des logements individuels.

Les aides de l'ANAH et du Conseil départemental pour les copropriétés fragiles ou dégradées

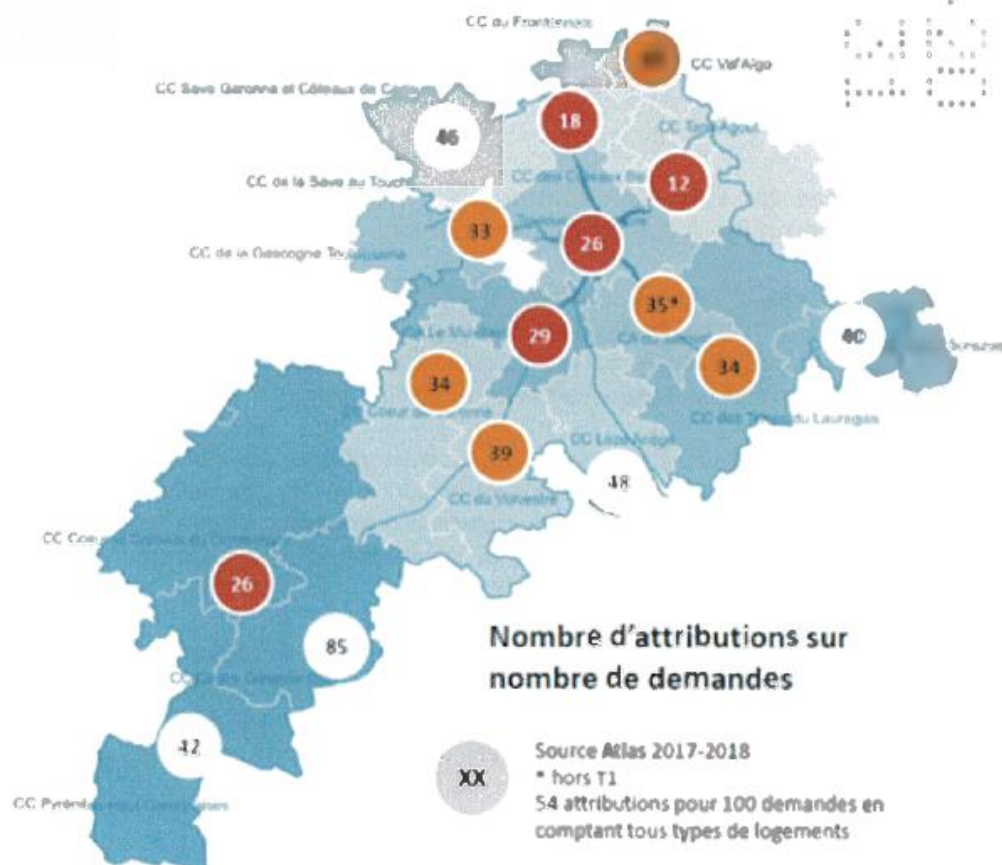
Type de travaux	Plafond de travaux éligibles	Taux de subvention ANAH	Prime Habiter Mieux (si gain énergétique suffisant)	Taux de subvention CD31
Travaux éligibles à l'aide « Habiter Mieux Copropriétés »	15 000 € par lot d'habitation principale	25%	1 500 € par lot d'habitation principale, majorée à 2 000 € si sortie de précarité énergétique	Copropriétaires occupants très modestes uniquement : 35% de la quote-part de travaux éligibles ANAH plafonnée à 15 000 €
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD	Pas de plafond	35% ou 50% si dégradation très importante ou désordres structurels de grande ampleur sur décision du délégataire	1 500 € par lot d'habitation principale, majorée à 2 000 € si cofinancement par des collectivités ou EPCI ou si sortie de précarité énergétique	Copropriétaires occupants très modestes uniquement : 35% de la quote-part de travaux éligibles ANAH plafonnée à 15 000 €
Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du plan de sauvegarde)	Pas de plafond	50%		
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure	50%		
Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50%	1 500 € par lot d'habitation principale, majorée à 2 000 € si cofinancement par des collectivités ou EPCI ou si sortie de précarité énergétique	
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50%		

E) Développer une offre locative privée à bas loyers, économe en énergie, et de qualité dans les pôles structurants du territoire

1) Eléments d'analyse

Avec 14% de logements sociaux, le département est sous équipé en logements à bas loyer. Mais la tension à l'accès au logement abordable pour les ménages modestes et très modestes de Haute-Garonne n'est pas qu'une problématique urbaine de l'agglomération toulousaine. Elle est particulièrement forte au nord de l'agglomération toulousaine et au sud (Cœur et coteaux du Comminges), ces secteurs connaissant une tension particulièrement forte sur l'offre en logements sociaux de petite taille (T1 – T2).

Le conventionnement de logements locatifs privés est, dans ces territoires, une solution à développer dans les centralités, où la requalification du parc locatif privé est un enjeu important tant il participe à la fois à la lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique et plus globalement à la revitalisation et la mise en valeur des centres bourgs.



2) Les évolutions réglementaires de l'ANAH en 2020

Les logements conventionnés avec travaux qui répondent aux critères d'éligibilité de la bonification Habiter Mieux (étiquette énergétique F ou G avant travaux, gain énergétique après travaux d'au moins 35% et permettant un saut de deux étiquettes énergétiques minimum) bénéficient d'une prime Habiter Mieux de 2 000 € par logement au lieu de 1 500 € par logement précédemment.

Les organismes agréés pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L. 365-2 du CCH peuvent, en tant que propriétaires ou titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux, se voir attribuer une aide de l'ANAH majorée en 2020 à 60% d'un plafond de travaux de 1 250 € HT /m² dans la limite de 120 m² par logement, soit une subvention ANAH maximale de 90 000 € + Prime Habiter mieux de 1 500 € à 2 000 € si le projet de travaux répond aux conditions d'éligibilité à la Prime Habiter Mieux bonifiée.

Par ailleurs, il est à noter que dans le cadre de la prorogation du dispositif « Louer abordable » jusqu'au 31 décembre 2022, le bénéfice de l'abattement fiscal sur les revenus locatifs sera conditionné, pour les conventions signées à partir du 1er juillet 2020, au respect d'un certain niveau de performance énergétique globale du logement qui sera défini par décret. Le conventionnement avec travaux exigeait d'ores et déjà que le logement atteigne l'étiquette D après travaux.

3) Les aides du Conseil départemental pour le développement d'une offre locative privée à bas loyers et de qualité

Face aux tensions croissantes à l'accès au logement observées lors de la révision du PDALHPD en 2019, le développement d'une offre locative privée abordable, en complémentarité avec le soutien à la production du logement locatif social, est un axe fort de la politique du logement du Département pour les années à venir.

Dès 2019, le Conseil départemental a fait le choix de majorer les aides ANAH aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds sur un ou des logements conventionnés, pour porter la subvention possible de 35% d'un plafond de travaux HT de 1 000 €/m² à 45% d'un plafond de travaux HT de 1 250 €/m². La surface plafond éligible étant de 80m², l'aide maximum passe ainsi de 28 000 € à 45 000 €.

En parallèle, la même année, le règlement départemental d'intervention a également été renforcé à destination des propriétaires bailleurs avec un régime de primes par logement bénéficiant de subventions aux travaux de l'ANAH, en fonction du type de travaux réalisés et du niveau de conventionnement (seuls les logements conventionnés sociaux ou très sociaux peuvent être cofinancés).

Cet effort financier conséquent pour renforcer l'attractivité de la rénovation de logements locatifs privés conventionnés est assorti d'une attention particulière à l'emplacement des projets, qui doivent correspondre aux besoins en logement locatif social, et de ce fait être situés dans les centres-villes des communes identifiées comme « centralité » ou « pôle » dans les schémas de cohérence territoriale, ou a minima dans les secteurs garantissant la proximité des équipements et des services nécessaires : commerces, groupe scolaire, transports publics notamment. Pour développer ainsi une offre de logements bien situés, une adaptation de la politique de loyer a été menée (cf. annexe 1) pour que les plafonds de loyers applicables aux différents niveaux possibles de conventionnement correspondent, quel que soit le territoire concerné, à un effort équivalent par rapport aux niveaux de loyers du marché libre.

Afin que la typologie des logements conventionnés corresponde également aux besoins des demandeurs de logement sociaux haut-garonnais, une refonte du mode de calcul des plafonds de loyer a également été menée pour rendre plus attractif le conventionnement de petits logements, la tension la plus forte à l'accès au logement social se situant sur les petites typologies (T1 – T2).

Les propriétaires bailleurs bénéficient ainsi de leviers financiers importants à travers des subventions majorées aux travaux et la refonte de la politique des loyers pour permettre l'atteinte d'un rendement locatif acceptable par rapport au marché libre, pour toutes les typologies de logement. En parallèle, à partir de 2020, le Département souhaite également actionner le levier de la sécurisation en soutenant le développement de l'offre d'intermédiation locative par des organismes agréés.

Outre un taux important de défiscalisation des revenus locatifs (85%) permis par le dispositif national « Louer abordable », le recours à des organismes agréés d'intermédiation locative permet d'apporter une double sécurisation :

- Pour le bailleur, le suivi rapproché du compte locatif et l'accompagnement budgétaire possible auprès des locataires en difficulté diminue considérablement le risque d'impayés. L'accompagnement proposé pour l'appropriation du logement et le bon usage de ces équipements est également un gage d'entretien correct du bien par le locataire. Certains organismes proposent en outre différents dispositifs d'assurance contre les loyers impayés et/ou la dégradation du logement ;
- Pour le locataire, la gestion locative adaptée pratiquée par ces organismes sécurise l'accès et le maintien dans le logement de publics qui pouvaient en avoir été éloignés durant leur parcours de vie, ce qui doit permettre que le développement d'une nouvelle offre locative privée abordable profite effectivement, et durablement, aux publics qui en ont le plus besoin.

En dehors de l'agglomération toulousaine, l'offre d'intermédiation locative agréée, presque inexistante il y a encore 2 ans, commence à se développer. Dès 2020, le Département encourage le déploiement de ces organismes, dès lors qu'ils respectent des modalités d'actions garantissant d'une part la captation de logements adaptés à la demande (décence, performance énergétique, localisation...) et d'autre part un accompagnement suffisant pour les publics qui en ont le plus besoin.

Les aides de l'ANAH et du Conseil départemental pour les logements locatifs privés conventionnés :

Type de travaux	Plafond de travaux éligibles	Taux de subvention ANAH	Prime Habiter Mieux (si gain énergétique > 35%)	Prime CD31
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (Coefficient grille de dégradation > 0.55)	1 250 € / m ² dans la limite de 80m ² par logement	45%	1 500 € si non éligible prime bonifiée	3 500 € par logement conventionné social
			2 000 € si éligible prime bonifiée	7 000 € par logement conventionné très social
Travaux d'amélioration de la sécurité/salubrité de l'habitat (Coefficient grille insalubrité entre 0.3 et 0.4) OU Travaux pour l'autonomie de la personne	750€ / m ² dans la limite de 80m ² par logement	35%		2 500 € par logement conventionné social
				5 000 € par logement conventionné très social
Travaux de lutte contre la précarité énergétique (Coefficient grille de dégradation inférieur à 0.35%) OU Transformation d'usage OU Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé (Coefficient grille de dégradation entre 0.35 et 0.55)	750€ / m ² dans la limite de 80m ² par logement	25%	1 500 € si non éligible prime bonifiée	2 500 € par logement conventionné social
			2 000 € si éligible prime bonifiée	5 000 € par logement conventionné très social
Tous les travaux subventionnables réalisés par un organisme agréé Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion au titre de l'article L 365-2 du CCH	1 250 €/m ² dans la limite de 120m ² par logement	60%	1 500 € si non éligible prime bonifiée	3 500 € par logement conventionné social si travaux lourds, 2 500 € si autres travaux
			2 000 € si éligible prime bonifiée	7 000 € par logement conventionné très social si travaux lourds, 5 000 € si autres travaux

Adaptations locales de la réglementation ANAH :

Tous les dossiers complexes, que ce soit par le nombre de logements concernés ou par le montant de travaux, seront soumis à avis préalable.

La priorité est donnée aux dossiers de travaux d'économie d'énergie de logements locatifs décents et aux dossiers de travaux lourds en sortie d'insalubrité ou très dégradés.

Les logements conventionnés, avec ou sans travaux, devront impérativement être situés dans les centres-villes des communes identifiées comme « centralité » ou « pôle » dans les schémas de cohérence territoriale, ou a minima dans les secteurs garantissant la proximité des équipements et des services nécessaires : commerces, groupe scolaire, transports publics, lieux d'emploi ou présence de tiers-lieu notamment. Ces éléments devront être clairement explicités dans la présentation du projet.

Concernant les travaux pour l'autonomie de la personne, à titre exceptionnel, il est possible de déroger sur l'obligation de conventionnement (dans l'intérêt de l'occupant et à justifier).

Les conventionnements avec ou sans travaux ne seront autorisés que pour des logements sociaux ou très sociaux, sauf en zone B et/ou en secteur couvert par une convention Action Cœur de Ville ou par une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire, où le conventionnement en loyer intermédiaire est possible. Les conventionnements avec travaux en loyer intermédiaire seront systématiquement soumis à avis préalable. Si le projet présenté comprend au moins 3 logements, un logement sera obligatoirement conventionné très social, conformément à la réglementation ANAH. Les plafonds de loyers sont annexés au présent arrêté (annexe 1).

➤ Tout logement conventionné très social ayant bénéficié de subventions de l'Anah sera obligatoirement réservé aux publics prioritaires du Plan Départemental pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Le demandeur doit avertir l'ANAH 3 mois avant la disponibilité du ou des logement(s). L'ANAH dispose alors d'un mois pour proposer une liste de candidats prioritaires parmi lesquels le propriétaire bailleur doit choisir un locataire. Les candidats seront sélectionnés parmi les ménages reconnus prioritaires au titre du PDALHPD.

Si nécessaire, les services du Conseil départemental de la Haute-Garonne solliciteront les communes ou les EPCI concernés qui pourront alors proposer des candidats relevant des critères d'accès au PDALHPD et mettre en place une commission locale d'attribution pour examiner et prioriser ces candidatures. Les services du Conseil départemental de la Haute-Garonne seront immédiatement informés des choix retenus.

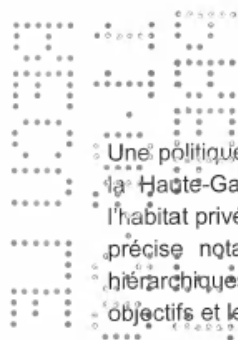
Dans le cas où le délai ne serait pas respecté, le propriétaire pourra choisir le locataire à condition que ce dernier réponde aux critères de ressources exigés. Ces attributions seront validées par le Conseil départemental de la Haute-Garonne en tant que délégataire et la délégation locale de l'Anah.

Lorsque le bailleur signe une convention pour un logement conventionné très social il peut bénéficier d'une prime de réservation au profit des publics prioritaires de 2 000 €.

Le recours pour une durée minimum de 3 ans à un organisme agréé d'intermédiation locative donne lieu à l'octroi d'une prime d'intermédiation locative de 1 000 € par logement sauf si celui-ci est situé en zone C.

Tout logement reconnu indigne ou très dégradé (travaux lourds), situé en rez-de-chaussée, sera adapté pour personnes handicapées ou à mobilité réduite, sauf contraintes techniques avérées.

POLITIQUE DE CONTROLE



Une politique de contrôle pluriannuelle a été mise en place par le Conseil départemental de la Haute-Garonne. Elle définit une stratégie locale en lien avec les problématiques de l'habitat privé, le rôle des opérateurs et le dispositif de contrôle. Un document de planification précise notamment pour chaque type de contrôle (contrôles de 1^{er} niveau, contrôles hiérarchiques, visites et contrôles sur place, contrôles des engagements et paiements) les objectifs et les moyens mis en œuvre pour les diligenter (Cf. annexe n°2).

Georges MERIC
Président du Conseil départemental

ANNEXE 1 : PLAFONDS DE LOYER 2020

Le conventionnement d'un logement locatif privé avec l'ANAH impose le respect de plafonds de loyer, révisés annuellement. Ces plafonds sont déterminés en fonction de la localisation du logement et du niveau de conventionnement choisi : intermédiaire, social ou très social.

A) Répartition des communes du territoire de délégation en fonction du zonage :

Zone B (= zonage national B1 + B2) : Castelmaurou, Castelnau d'Estretfonds (seule commune en zonage national B2), Cepet, Daux, Fontenilles, La-Salvetat Saint-Gilles, Labastide-Saint-Semin, Lapeyrouse-Fossat, Léguevin, Montberon, Pechbonnieu, Plaisance-du-Touch, Rouffiac-Tolosan, Saint-Geniès-Bellevue, Saint-Loup Cammas, Saint-Sauveur.

Zone C1 : Auterive, Auriac-sur-Vendinelle, Aspet, Aurignac, Ausson, Avignonet-Lauragais, Bagnères-de-Luchon, Berat, Bessières, Boulloc, Boulogne-sur-Gesse, Bourg-Saint-Bernard, Cadours, Caraman, Carbonne, Cazères, Cierp-Gaud, Cintegabelle, Estancarbon, Fronton, Gardouch, Garidech, Gourdan-Polignan, Grenade, Hues, L'Île-en-Dodon, Lagardelle-sur-lèze, Landorthe, Lanta, Le Fousseret, Lherm, Longages, Mane, Marnac, Mazères-sur-Salat, Merville, Miramont-de-Comminges, Montaigut-sur-Save, Montastruc-la-Consolide, Montesquieu-Volvestre, Montréjeau, Nailloux, Noé, Préserville, Revel, Rieumes, Rieux-Volvestre, Saint-Béat-Lèz, Saint-Félix-Lauragais, Saint-Gaudens, Saint-Léon, Saint-Marty, Sainte-Foy-D'Aigrefeuille, Salies-du-Salat, Valentine, Venerque, Verfeil, Vernet, Villetranche-de-Lauragais, Villemur-sur-Tarn, Villeneuve-de-Rivière, Villeneuveville.

Zone C2 : Autres communes du territoire de délégation du Conseil départemental

Le conventionnement intermédiaire, avec ou sans travaux, n'est possible qu'en zone B et/ou dans les périmètres faisant l'objet d'une convention Action Cœur de Ville ou d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire.

Le conventionnement avec travaux en zone C2 n'est pas prioritaire et son opportunité sera étudiée au cas par cas par le délégataire.

B) Mode de calcul des plafonds de loyer :

Conformément à la circulaire de programmation 2020 de l'ANAH, la détermination des plafonds de loyers applicables découle tout d'abord des niveaux moyens de loyer observés dans le marché locatif libre pour chaque zone auxquels sont appliqués des décotes :

- Le plafond de loyer « intermédiaire » correspond à 90% du loyer moyen
- Le plafond de loyer « social » correspond à 85% du loyer moyen
- Le plafond de loyer « très social » correspond à 65% du loyer moyen

Une pondération du plafond au mètre carré est ensuite appliquée en fonction de la surface fiscale du logement, au moyen de la formule suivante :

$$CM = 0.7 + 19/SF$$

- CM étant le coefficient multiplicateur appliqué au plafond de loyer
- SF étant la surface fiscale du logement

Le coefficient multiplicateur est arrondi à la deuxième décimale et ne peut excéder 1.2. La surface fiscale est plafonnée à 130m². Pour les petites surfaces, lorsque le coefficient multiplicateur aboutirait à un plafond de loyer au m² supérieur aux plafonds nationaux, le plafond de loyer est maintenu au niveau du plafond national sauf pour le conventionnement intermédiaire où un dépassement est possible.

Surface fiscale (en m²)	Zone B			Zone C1			Zone C2		
	plafond loyer intermédiaire	plafond loyer social	plafond loyer très social	plafond loyer intermédiaire	plafond loyer social	plafond loyer très social	plafond loyer intermédiaire	plafond loyer social	plafond loyer très social
9	104 €	73 €	57 €	87 €	65 €	50 €	65 €	59 €	49 €
10	115 €	81 €	63 €	97 €	72 €	56 €	72 €	66 €	54 €
11	127 €	89 €	69 €	107 €	79 €	61 €	79 €	73 €	59 €
12	138 €	97 €	75 €	117 €	86 €	67 €	86 €	79 €	65 €
13	150 €	105 €	82 €	126 €	94 €	73 €	94 €	86 €	70 €
14	161 €	113 €	88 €	136 €	101 €	78 €	101 €	92 €	76 €
15	173 €	121 €	94 €	146 €	108 €	84 €	108 €	99 €	81 €
16	184 €	129 €	101 €	156 €	115 €	89 €	115 €	106 €	86 €
17	196 €	137 €	107 €	165 €	122 €	95 €	122 €	112 €	92 €
18	207 €	145 €	113 €	175 €	130 €	101 €	130 €	119 €	97 €
19	219 €	154 €	120 €	185 €	137 €	106 €	137 €	125 €	103 €
20	230 €	162 €	126 €	194 €	144 €	112 €	144 €	132 €	108 €
21	242 €	170 €	132 €	204 €	151 €	117 €	151 €	139 €	113 €
22	253 €	178 €	138 €	214 €	158 €	123 €	158 €	145 €	119 €
23	265 €	186 €	145 €	224 €	166 €	129 €	166 €	152 €	124 €
24	276 €	194 €	151 €	233 €	173 €	134 €	173 €	158 €	130 €
25	288 €	202 €	157 €	243 €	180 €	140 €	180 €	165 €	135 €
26	300 €	210 €	164 €	253 €	187 €	145 €	187 €	172 €	140 €
27	311 €	218 €	170 €	262 €	194 €	151 €	194 €	178 €	146 €
28	323 €	226 €	176 €	272 €	202 €	157 €	202 €	185 €	151 €
29	334 €	234 €	182 €	282 €	209 €	162 €	209 €	191 €	157 €
30	346 €	242 €	189 €	292 €	216 €	168 €	216 €	198 €	162 €
31	357 €	250 €	195 €	301 €	223 €	173 €	223 €	205 €	167 €
32	369 €	259 €	201 €	311 €	230 €	179 €	230 €	211 €	173 €
33	380 €	267 €	208 €	321 €	238 €	184 €	238 €	218 €	178 €
34	392 €	275 €	214 €	330 €	245 €	190 €	245 €	224 €	184 €
35	403 €	283 €	220 €	340 €	252 €	196 €	252 €	231 €	189 €
36	415 €	291 €	226 €	350 €	259 €	201 €	259 €	238 €	194 €
37	426 €	299 €	233 €	360 €	266 €	207 €	266 €	244 €	200 €
38	438 €	307 €	239 €	369 €	274 €	212 €	274 €	251 €	205 €
39	444 €	315 €	245 €	375 €	281 €	218 €	278 €	255 €	208 €
40	451 €	323 €	252 €	381 €	288 €	224 €	282 €	259 €	212 €
41	458 €	331 €	258 €	386 €	295 €	229 €	286 €	262 €	215 €
42	465 €	339 €	264 €	392 €	302 €	235 €	290 €	266 €	218 €
43	471 €	347 €	270 €	398 €	310 €	240 €	295 €	270 €	221 €
44	478 €	356 €	277 €	403 €	317 €	246 €	299 €	274 €	224 €
45	485 €	364 €	283 €	409 €	324 €	252 €	303 €	278 €	227 €
46	492 €	372 €	289 €	415 €	331 €	257 €	307 €	282 €	230 €
47	498 €	380 €	296 €	420 €	338 €	263 €	311 €	285 €	234 €
48	505 €	388 €	302 €	426 €	346 €	268 €	316 €	289 €	237 €
49	512 €	396 €	308 €	432 €	353 €	274 €	320 €	293 €	240 €
50	518 €	404 €	315 €	437 €	360 €	280 €	324 €	297 €	243 €
51	525 €	412 €	321 €	443 €	367 €	285 €	328 €	301 €	246 €
52	532 €	420 €	327 €	449 €	374 €	291 €	332 €	305 €	249 €
53	539 €	428 €	333 €	454 €	382 €	296 €	337 €	309 €	252 €
54	545 €	436 €	340 €	460 €	389 €	302 €	341 €	312 €	256 €
55	552 €	444 €	346 €	466 €	396 €	307 €	345 €	316 €	259 €
56	559 €	452 €	352 €	471 €	403 €	313 €	349 €	320 €	262 €
57	565 €	461 €	359 €	477 €	410 €	319 €	353 €	324 €	265 €
58	572 €	469 €	365 €	483 €	418 €	324 €	358 €	328 €	268 €
59	579 €	477 €	371 €	488 €	425 €	330 €	362 €	332 €	271 €
60	586 €	485 €	377 €	494 €	432 €	335 €	366 €	336 €	275 €
61	592 €	493 €	384 €	500 €	439 €	341 €	370 €	339 €	278 €
62	599 €	501 €	390 €	505 €	446 €	347 €	374 €	343 €	281 €
63	606 €	509 €	396 €	511 €	454 €	352 €	379 €	347 €	284 €
64	612 €	516 €	401 €	517 €	459 €	357 €	383 €	351 €	287 €
65	619 €	521 €	406 €	522 €	464 €	361 €	387 €	355 €	290 €
66	626 €	527 €	410 €	528 €	469 €	364 €	391 €	359 €	293 €
67	633 €	532 €	415 €	534 €	474 €	368 €	395 €	362 €	297 €
68	639 €	538 €	419 €	539 €	480 €	372 €	400 €	366 €	300 €
69	646 €	544 €	423 €	545 €	485 €	376 €	404 €	370 €	303 €
70	653 €	549 €	428 €	551 €	490 €	380 €	408 €	374 €	306 €

Surface fiscale (en m²)	Zone B			Zone C1			Zone C2		
	plafond loyer intermédiaire	plafond loyer social	plafond loyer très social	plafond loyer intermédiaire	plafond loyer social	plafond loyer très social	plafond loyer intermédiaire	plafond loyer social	plafond loyer très social
71	660 €	555 €	432 €	556 €	495 €	384 €	412 €	378 €	309 €
72	666 €	561 €	437 €	562 €	500 €	388 €	416 €	382 €	312 €
73	673 €	566 €	441 €	568 €	505 €	392 €	421 €	386 €	315 €
74	680 €	572 €	445 €	573 €	510 €	396 €	425 €	389 €	319 €
75	686 €	578 €	450 €	579 €	515 €	400 €	429 €	393 €	322 €
76	693 €	583 €	454 €	585 €	520 €	404 €	433 €	397 €	325 €
77	700 €	589 €	459 €	590 €	525 €	408 €	437 €	401 €	328 €
78	707 €	595 €	463 €	596 €	530 €	411 €	442 €	405 €	331 €
79	713 €	600 €	467 €	602 €	535 €	415 €	446 €	409 €	334 €
80	720 €	606 €	472 €	608 €	540 €	419 €	450 €	413 €	338 €
81	727 €	612 €	476 €	613 €	545 €	423 €	454 €	416 €	341 €
82	733 €	617 €	481 €	619 €	550 €	427 €	458 €	420 €	344 €
83	740 €	623 €	485 €	625 €	555 €	431 €	463 €	424 €	347 €
84	747 €	629 €	489 €	630 €	560 €	435 €	467 €	428 €	350 €
85	754 €	634 €	494 €	636 €	565 €	439 €	471 €	432 €	353 €
86	760 €	640 €	498 €	642 €	570 €	443 €	475 €	436 €	356 €
87	767 €	646 €	503 €	647 €	575 €	447 €	479 €	439 €	360 €
88	774 €	651 €	507 €	653 €	580 €	451 €	484 €	443 €	363 €
89	780 €	657 €	511 €	659 €	585 €	454 €	488 €	447 €	366 €
90	787 €	663 €	516 €	664 €	590 €	458 €	492 €	451 €	369 €
91	794 €	668 €	520 €	670 €	595 €	462 €	496 €	455 €	372 €
92	801 €	674 €	525 €	676 €	600 €	466 €	500 €	459 €	375 €
93	807 €	680 €	529 €	681 €	606 €	470 €	505 €	463 €	378 €
94	814 €	685 €	533 €	687 €	611 €	474 €	509 €	466 €	382 €
95	821 €	691 €	538 €	693 €	616 €	478 €	513 €	470 €	385 €
96	828 €	696 €	542 €	698 €	621 €	482 €	517 €	474 €	388 €
97	834 €	702 €	547 €	704 €	626 €	486 €	521 €	478 €	391 €
98	841 €	708 €	551 €	710 €	631 €	490 €	526 €	482 €	394 €
99	848 €	713 €	555 €	715 €	636 €	494 €	530 €	486 €	397 €
100	854 €	719 €	560 €	721 €	641 €	498 €	534 €	490 €	401 €
101	861 €	725 €	564 €	727 €	646 €	501 €	538 €	493 €	404 €
102	868 €	730 €	569 €	732 €	651 €	505 €	542 €	497 €	407 €
103	875 €	736 €	573 €	738 €	656 €	509 €	547 €	501 €	410 €
104	881 €	742 €	577 €	744 €	661 €	513 €	551 €	505 €	413 €
105	888 €	747 €	582 €	749 €	666 €	517 €	555 €	509 €	416 €
106	895 €	753 €	586 €	755 €	671 €	521 €	559 €	513 €	419 €
107	901 €	759 €	591 €	761 €	676 €	525 €	563 €	516 €	423 €
108	908 €	764 €	595 €	766 €	681 €	529 €	568 €	520 €	426 €
109	915 €	770 €	599 €	772 €	686 €	533 €	572 €	524 €	429 €
110	922 €	776 €	604 €	778 €	691 €	537 €	576 €	528 €	432 €
111	928 €	781 €	608 €	783 €	696 €	541 €	580 €	532 €	435 €
112	935 €	787 €	613 €	789 €	701 €	544 €	584 €	536 €	438 €
113	942 €	793 €	617 €	795 €	706 €	548 €	589 €	540 €	441 €
114	948 €	798 €	621 €	800 €	711 €	552 €	593 €	543 €	445 €
115	955 €	804 €	626 €	806 €	716 €	556 €	597 €	547 €	448 €
116	962 €	810 €	630 €	812 €	721 €	560 €	601 €	551 €	451 €
117	969 €	815 €	635 €	817 €	726 €	564 €	605 €	555 €	454 €
118	975 €	821 €	639 €	823 €	732 €	568 €	610 €	559 €	457 €
119	982 €	827 €	643 €	829 €	737 €	572 €	614 €	563 €	460 €
120	989 €	832 €	648 €	834 €	742 €	576 €	618 €	567 €	464 €
121	996 €	838 €	652 €	840 €	747 €	580 €	622 €	570 €	467 €
122	1 002 €	844 €	657 €	846 €	752 €	584 €	626 €	574 €	470 €
123	1 009 €	849 €	661 €	851 €	757 €	588 €	631 €	578 €	473 €
124	1 016 €	855 €	665 €	857 €	762 €	591 €	635 €	582 €	476 €
125	1 022 €	861 €	670 €	863 €	767 €	595 €	639 €	586 €	479 €
126	1 029 €	866 €	674 €	868 €	772 €	599 €	643 €	590 €	482 €
127	1 036 €	872 €	679 €	874 €	777 €	603 €	647 €	593 €	486 €
128	1 043 €	877 €	683 €	880 €	782 €	607 €	652 €	597 €	489 €
129	1 049 €	883 €	687 €	885 €	787 €	611 €	656 €	601 €	492 €
130	1 056 €	889 €	692 €	891 €	792 €	615 €	660 €	605 €	495 €
Au-delà de 130 m²	1 056 €	889 €	692 €	891 €	792 €	615 €	660 €	605 €	495 €

ANNEXE 2

OBJECTIFS 2020 DE LA POLITIQUE DE CONTROLE

PLAN DE CONTROLE INTERNE

ANNEE 2020

<u>Contrôle de 1^{er} niveau</u>		
Proportions de dossiers devant être contrôlés par le responsable d'unité ou le responsable du service instructeur.		
PO 5%	PB 20%	CST 20%
<u>Modalités</u>		
Saisie du contrôle dans OPAL		
<u>Contrôle hiérarchique</u>		
Nombre de dossiers devant être contrôlés par le chef de service durant l'année		
PO 3	PB 1	CST 1
<u>Modalités de répartition des dossiers pour l'instruction</u>		
Répartition aléatoire entre les instructeurs		
<u>Avant engagement</u>		
Dossiers sensibles Dossiers aléatoires tout type de travaux confondus et réalisés par l'ensemble des instructeurs		
<u>Avant paiement</u>		
Dossiers sensibles Dossiers aléatoires tout type de travaux confondus et réalisés par l'ensemble des instructeurs		

PLAN DE CONTROLE EXTERNE

ANNEE 2020

Contrôle sur place

Proportions de dossiers devant être contrôlés avant paiement final ou validation de la convention.

PO	PB	CST
3%	60%	30%

Modalités

Saisie du contrôle dans OPAL

Visite par l'instructeur du dossier, éventuellement accompagné par le responsable d'unité ou le responsable de la cellule instruction, dans le respect des gestes barrière et des recommandations visant la lutte contre la pandémie de COVID 19. Pour les dossiers sensibles, visite par le responsable d'unité et/ou le responsable de la cellule instruction

Contrôle des engagements sur conventions sans travaux

Nombre de logements devant être contrôlés durant l'année : 5

Modalités

Saisie du contrôle dans OPAL

Visite par l'instructeur CST (ou par le responsable d'unité ou le responsable de la cellule instruction)

Modalités de répartition des dossiers pour l'instruction

Répartition aléatoire entre les instructeurs

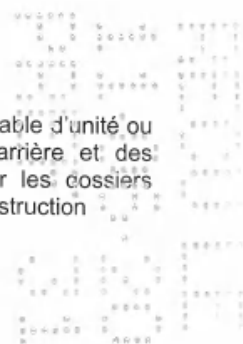
Avant engagement

Dossiers sensibles

Avant paiement

Dossiers sensibles

Dossiers aléatoires tout type de travaux confondus et réalisés par l'ensemble des instructeurs



ANNEXE 3 : Tableaux Récapitulatifs des aides aux propriétaires occupants

Type de travaux	Plafond de travaux éligibles	Taux de subvention ANAH	Prime Habiter Mieux (si gain énergétique suffisant)	Taux de subvention CD31
Travaux de lutte contre la précarité énergétique <u>non éligibles</u> à l'aide ANAH Habiter Mieux bonifiée	20 000 € HT	Propriétaires très modestes : 50%	Propriétaires très modestes : 10%, prime plafonnée à 2 000 €	Propriétaires très modestes : 10% du plafond ANAH
		Propriétaires modestes : 35%	Propriétaires modestes : 10%, prime plafonnée à 1 600 €	
Travaux éligibles à l'aide ANAH Habiter Mieux bonifiée	30 000 € HT	Propriétaires très modestes : 50%	Propriétaires très modestes : 20%, prime plafonnée à 4 000 €	Propriétaires très modestes : 10% d'un plafond de 20 000 € HT
		Propriétaires modestes : 35%	Propriétaires modestes : 20%, prime plafonnée à 2 000 €	
Travaux d'adaptation du logement éligibles aux aides de l'ANAH à l'autonomie	15 000 € HT ou 20 000 € HT (voir partie « adaptations locales »)	Propriétaires très modestes : 50%		Propriétaires très modestes : 20% du plafond ANAH
		Propriétaires modestes : 35%		
Travaux mixtes (adaptation + rénovation énergétique) <u>non éligibles</u> à l'aide ANAH Habiter Mieux bonifiée	25 000 € HT	Propriétaires très modestes : 50%	Propriétaires très modestes : 10%, prime plafonnée à 2 000 €	Propriétaires très modestes uniquement 20% du coût HT des travaux d'adaptation + 10% du coût HT des travaux de rénovation énergétique, dans la limite d'un plafond global de 25 000 € HT
		Propriétaires modestes : 35%	Propriétaires modestes : 10%, prime plafonnée à 1 600 €	
Travaux mixtes (adaptation + rénovation énergétique) <u>éligibles</u> à l'aide ANAH Habiter Mieux bonifiée	30 000 € HT	Propriétaires très modestes : 50%	Propriétaires très modestes : 20%, prime plafonnée à 4 000 €	
		Propriétaires modestes : 35%	Propriétaires modestes : 20%, prime plafonnée à 2 000 €	
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé <u>non éligibles</u> à l'aide ANAH Habiter Mieux bonifiée	50 000 € HT	Propriétaires très modestes : 50%	Propriétaires très modestes : 10%, prime plafonnée à 2 000 €	Propriétaires très modestes : 10% du plafond ANAH
		Propriétaires modestes : 50%	Propriétaires modestes : 10%, prime plafonnée à 1 600 €	
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé <u>éligibles</u> à l'aide ANAH Habiter Mieux bonifiée	50 000 € HT	Propriétaires très modestes : 60%	Propriétaires très modestes : 20%, prime plafonnée à 4 000 €	Propriétaires très modestes : 10% d'un plafond de 20 000 € HT
		Propriétaires modestes : 50%	Propriétaires modestes : 20%, prime plafonnée à 2 000 €	
Travaux d'amélioration de la sécurité/salubrité de l'habitat	20 000 € HT	Propriétaires très modestes : 50%		Propriétaires très modestes : 10 % du plafond ANAH
		Propriétaires modestes : 50%		

Tableau récapitulatif des aides aux propriétaires bailleurs

Type de travaux	Plafond de travaux éligibles	Taux de subvention ANAH	Prime Habiter Mieux (si gain énergétique > 35%)	Prime CD31
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (Coefficient grille de dégradation > 0.55)	1 250 € / m ² dans la limite de 80m ² par logement	45%	1 500 € si non éligible prime bonifiée	3 500 € par logement conventionné social
			2 000 € si éligible prime bonifiée	7 000 € par logement conventionné très social
Travaux d'amélioration de la sécurité/salubrité de l'habitat (Coefficient grille insalubrité entre 0.3 et 0.4) <u>OU</u> Travaux pour l'autonomie de la personne	750€ / m ² dans la limite de 80m ² par logement	35%		2 500 € par logement conventionné social
				5 000 € par logement conventionné très social
Travaux de lutte contre la précarité énergétique (Coefficient grille de dégradation inférieure à 0.35%) <u>OU</u> Transformation d'usage <u>OU</u> Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé (Coefficient grille de dégradation entre 0.35 et 0.55)	750€ / m ² dans la limite de 80m ² par logement	25%	1 500 € si non éligible prime bonifiée	2 500 € par logement conventionné social
			2 000 € si éligible prime bonifiée	5 000 € par logement conventionné très social
Tous les travaux subventionnables réalisés par un organisme agréé Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion au titre de l'article L 365-2 du CCH	1 250 €/m ² dans la limite de 120m ² par logement	60%	1 500 € si non éligible prime bonifiée	3 500 € par logement conventionné social si travaux lourds, 2 500 € si autres travaux
			2 000 € si éligible prime bonifiée	7 000 € par logement conventionné très social si travaux lourds, 5 000 € si autres travaux

Tableau récapitulatif des aides aux copropriétés

Type de travaux	Plafond de travaux éligibles	Taux de subvention ANAH	Prime Habiter Mieux (si gain énergétique suffisant)	Taux de subvention CD31
Travaux éligibles à l'aide « Habiter Mieux Copropriétés »	15 000 € par lot d'habitation principale	25%	1 500 € par lot d'habitation principale, majorée à 2 000 € si sortie de précarité énergétique	Copropriétaires occupants très modestes uniquement : 35% de la quote-part de travaux éligibles ANAH plafonnée à 15 000 €
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD	Pas de plafond	35% ou 50% si dégradation très importante ou désordres structurels de grande ampleur sur décision du délégataire	1 500 € par lot d'habitation principale, majorée à 2 000 € si cofinancement par des collectivités ou EPCI ou si sortie de précarité énergétique	Copropriétaires occupants très modestes uniquement : 35% de la quote-part de travaux éligibles ANAH plafonnée à 15 000 €
Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du plan de sauvegarde)	Pas de plafond	50%		Copropriétaires occupants très modestes uniquement : 35% de la quote-part de travaux éligibles ANAH plafonnée à 15 000 €
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure	50%		Copropriétaires occupants très modestes uniquement : 35% de la quote-part de travaux éligibles ANAH plafonnée à 15 000 €
Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29- 11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50%	1 500 € par lot d'habitation principale, majorée à 2 000 € si cofinancement par des collectivités ou EPCI ou si sortie de précarité énergétique	Copropriétaires occupants très modestes uniquement : 35% de la quote-part de travaux éligibles ANAH plafonnée à 15 000 €
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50%		Copropriétaires occupants très modestes uniquement : 35% de la quote-part de travaux éligibles ANAH plafonnée à 15 000 €