



# PRÉFET DE SAÔNE-ET-LOIRE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale  
des Territoires**



**Délégation locale de Saône-et-Loire**

## **Programme d'actions territorial 2021**

### **LE CONTEXTE**

Le programme d'actions territorial constitue le support opérationnel pour l'attribution des aides de l'agence nationale de l'habitat (Anah) en faveur de la réhabilitation du parc privé. Il définit les principes d'action dans le cadre du contexte local. L'attribution d'une subvention de l'Anah n'est pas un droit, et la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) fixe les conditions de son intervention, conditions qui sont rappelées dans ce programme d'actions territorial.

Le département de Saône-et-Loire comptait 552 185 habitants (INSEE population légale 2018). Il comprend trois agglomérations principales :

- La communauté d'agglomération du Grand Chalon (le Grand Chalon) : 51 communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 représentant une population de 113 879 habitants (INSEE - population 2017). Le Grand Chalon dispose d'une délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre depuis 2006. Elle a été renouvelée en 2013, puis prorogée jusqu'au 31 décembre 2020. Une nouvelle convention de délégation des aides à la pierre sera signée en cours d'année 2021 pour une nouvelle période de 6 ans (2021-2026). Le Grand Chalon élabore son propre programme d'actions territorial. À compter de 2021, la direction départementale des territoires ne mettra plus à disposition ses agents pour l'instruction des demandes d'aides à l'habitat privé. Le Grand Chalon met en place son propre service instructeur.
- la communauté urbaine Le Creusot Montceau (CUCM) : elle compte au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 34 communes, avec une population de 94 159 habitants (INSEE - population 2017).

- la communauté d'agglomération Mâcon Beaujolais Agglomération : elle compte au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 39 communes qui totalisent une population de 77 485 habitants (INSEE - population 2017).

En dehors de ces agglomérations, auxquelles on peut ajouter quelques villes de plus de 10 000 habitants, le département comprend des zones rurales importantes, dans lesquelles le niveau des ressources des habitants est faible. On enregistre donc traditionnellement un nombre élevé de dossiers de propriétaires occupants. Le vieillissement de la population se traduit également par de nombreux dossiers d'adaptation du logement.

La plupart des communes du département de Saône-et-Loire sont classées en zone C, sauf les 10 communes de l'unité urbaine de Chalon-sur-Saône et les 7 communes de l'unité urbaine de Mâcon, classées en zone B2.

Le parc ancien de résidences principales, construit avant 1948, représente 47,4 % des résidences principales, dont 60,8 % pour les propriétaires occupants, et 17,9 % pour le secteur locatif privé (secteur locatif social : 17 %).

Le département ne connaît pas de forte tension locative, sauf dans les agglomérations de Chalon et de Mâcon, où les niveaux de loyers sont plus élevés. L'offre de logements semble suffisante, mais n'est pas toujours en adéquation avec la demande : nombreux petits logements, qui connaissent un turn-over important, des grands logements au loyer trop élevé (les locataires éventuels préférant alors l'accession à la propriété) et une qualité des logements qui, bien que nettement améliorée, reste parfois insuffisante.

Par ailleurs, on observe en Saône-et-Loire et particulièrement sur les villes de Mâcon et Chalon-sur-Saône, un nombre important de logements locatifs vacants.

## **I. BILAN DE L'ACTIVITÉ DE LA DÉLÉGATION EN 2020 (HORS DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE)**

### **I.1. Bilan global de la délégation locale**

L'enveloppe initiale du département de Saône-et-Loire, hors délégation de compétence, s'élevait à 3 966 078 € en 2020, à laquelle ont été ajoutés 1 508 771 € soit un total de 5 474 849 €.

Au 31 décembre 2020, cette enveloppe a été consommée à hauteur de 5 003 196 € soit une baisse de 39 % par rapport à l'enveloppe consommée en 2019.

En 2020, les engagements de crédits ont concernés 851 logements dont :

- 32 logements locatifs,
- 819 logements de propriétaires occupants.

Ceci représente une baisse de 38 % du nombre de logements financés par rapport à l'année précédente, liée notamment à l'arrêt du dispositif « habiter Mieux Agilité » au 31 décembre 2019.

Hors dispositif « habiter Mieux Agilité », 568 logements ont bénéficié d'une aide en 2020 par rapport aux 421 logements bénéficiaires en 2019 soit une hausse d'environ 35 %.

Le montant moyen des subventions accordées est :

- pour les propriétaires occupants (PO) autonomie : 3 224 € par logement (3 163 € en 2019),
- pour les PO « Habiter Mieux Sérénité » : 11 649 € par logement (11 029 € en 2019),
- pour les PO « Habiter Mieux Agilité » : 2 674 € par logement (4 801 € en 2019),
- pour les PO logement très dégradé : 26 697 € par logement, (25 687 € en 2019)
- pour les propriétaires bailleurs (PB) : 14 254 € par logement (20 303 € en 2019).

Une partie des dossiers de subventions ont été financés dans le cadre d'opérations programmées :

- l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de la communauté urbaine du Creusot-Montceau (qui s'est achevé le 30 novembre 2018) : 1 dossier PO ;
- l'OPAH de la communauté de communes de Saint Cyr Mère Boitier entre Charolais et Mâconnais : 11 dossiers PO ;
- l'OPAH de la communauté de communes Bresse Louhannaise Intercom' : 10 dossiers PO ;
- le PIG « Habiter Mieux » du Clunisois : 12 dossiers PO ;
- l'OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) Cœur de ville de Mâcon : 4 dossiers PO et 24 dossiers PB ;
- l'OPAH-RU de Tournus : 2 dossiers PO et 5 dossiers PB ;
- l'OPAH-RU d'Autun : 1 dossier PO.

Parmi les 851 logements financés en 2020, 90 dossiers concernaient le financement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage gratuite sans obligation de travaux pour des ménages modestes par le dispositif expérimental mis en place en 2019.

#### **Concernant les objectifs fixés par l'Anah pour l'année 2020 :**

- Concernant les logements locatifs, l'objectif fixé à la délégation locale s'élevait à 20 logements rénovés. Cet objectif est atteint puisque 32 dossiers PB ont pu être agréés en 2020.
- Concernant les logements indignes et très dégradés de propriétaires occupants, l'objectif fixé à la délégation locale s'élevait à 18 logements rénovés. Cet objectif n'est atteint qu'à 97 % avec 17 logements rénovés.
- Concernant les logements à adapter au handicap ou à la perte d'autonomie des occupants, l'objectif fixé était de 195 logements. Avec 229 logements adaptés en 2020 auxquels s'ajoute 1 dossier adapté simultanément à des travaux d'amélioration de la performance énergétique (dossier dit à double thématique), l'objectif est largement atteint (117 %).
- Concernant les logements de propriétaires occupants faisant l'objet d'une amélioration de la performance énergétique (uniquement Habiter Mieux Sérénité), l'objectif fixé de 210 logements n'est pas atteint avec 200 logements améliorés soit 95 % de l'objectif.
- Enfin, l'objectif global en matière de lutte contre la précarité énergétique fixé à 238 logements améliorés dans le cadre du programme « Habiter mieux » (hors « Habiter Mieux Agilité »), est atteint à hauteur de 96 % avec un total de 229 logements (PO et PB).

Au 1er janvier 2020, le dispositif « Habiter Mieux Agilité » a été supprimé au bénéfice du dispositif Ma Prime Rénov'. 283 dossiers ont été engagés en 2020 après un dépôt en 2019, par la délégation locale.

Malgré cette évolution des aides, le programme Habiter Mieux a pu se maintenir à un niveau équivalent à 2019 puisque, hors « Habiter Mieux Agilité », 208 logements ont été subventionnés dans le programme Habiter Mieux en 2019.

#### **Concernant les aides à l'ingénierie des collectivités pour l'année 2020 :**

Le montant des subventions engagées en 2020 pour l'ingénierie des collectivités est de 347 058 €.

Cette enveloppe a permis de financer :

- le suivi animation des programmes en cours en 2020 : OPAH-RU de Tournus, OPAH-RU de Mâcon, OPAH de la communauté de communes de Saint Cyr Mère Boitier entre Charolais et Mâconnais, PIG du Clunisois, OPAH-RU d'Autun, OPAH de la communauté de communes Bresse Louhannaise Intercom' ;
- le financement de chefs de projet des programmes : OPAH-RU de Tournus, OPAH-RU de Mâcon, OPAH-RU d'Autun ;
- l'étude pré-opérationnelle de la communauté urbaine du Creusot-Montceau préalable à une OPAH-RU multi-sites.

## **1.2. Bilan du programme « Habiter Mieux »**

Le conseil d'administration de l'Anah du 29 novembre 2017 a conduit à faire évoluer le programme « Habiter Mieux ».

Concernant sa source de financement, le fonds d'aides à la rénovation thermique des logements (FART) qui apportait une aide de solidarité écologique (ASE) et une prime forfaitaire au titre de l'aide à l'ingénierie d'accompagnement des propriétaires en complément de l'aide de l'Anah, ne finance plus le programme depuis le 1er janvier 2018. Ces primes sont désormais intégrées dans le régime d'aide de l'Anah. La prime « Habiter mieux » remplace l'ASE.

Depuis 2013, le programme « Habiter mieux » a été complété par un dispositif pour les propriétaires bailleurs, puis d'un dispositif pour les copropriétés « habiter mieux copropriétés ».

En 2018, il s'est enrichi d'un nouveau dispositif : « habiter Mieux Agilité ». Ce dispositif s'est éteint le 31 décembre 2019 au profit de l'aide de l'État « Ma prime Rénov' ».

Le dispositif « habiter Mieux Sérénité » reprend l'ensemble des principes fondamentaux du programme tel qu'il s'applique depuis sa création et repose sur un objectif de performance énergétique.

Au 1er janvier 2020, l'Anah a mis en place une bonification des dispositifs Habiter Mieux dans le cadre des projets permettant de sortir de la précarité énergétique.

Depuis le 1er juillet 2020, les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement réalisés dans le cadre du programme Habiter Mieux doivent être réalisés par une entreprise labellisée « Reconnue garante de l'environnement » (RGE).

En 2020, le nombre de logements bénéficiant du programme « Habiter mieux » est de 512 logements pour la délégation locale de Saône-et-Loire.

Ils se répartissent de la façon suivante :

- 207 logements de propriétaires occupants dans le dispositif « Habiter Mieux Sérénité »,
- 283 logements de propriétaires occupants dans le dispositif « Habiter Mieux Agilité » (dossiers déposés en 2019),
- 22 logements de propriétaires bailleurs.

Hors dispositif « Habiter Mieux Agilité », 229 logements ont bénéficié du programme Habiter Mieux par rapport aux 208 logements bénéficiaires en 2019, ce qui correspond à une hausse d'environ 10 %.

La mise en œuvre du dispositif pour les propriétaires occupants, avec l'obligation de réaliser un gain énergétique d'au moins 25 % après travaux, a permis d'obtenir un gain moyen de 43 % (34 % en 2019) dans les évaluations énergétiques réalisées en 2020.

- 30 % des logements bénéficiant du dispositif « Habiter Mieux Sérénité » ont un gain énergétique supérieur à 50 % (25 % en 2019) ;
- 34 % des logements bénéficiant du dispositif « Habiter Mieux Sérénité » ont un gain énergétique entre 35 et 50 % (31 % en 2019) ;

- 36 % des logements bénéficiant du dispositif « Habiter Mieux Sérénité » ont un gain énergétique entre 25 et 35 % (44 % en 2019).

On constate également que 143 logements ayant fait l'objet d'une évaluation énergétique étaient en classe énergétique F ou G avant travaux. 30 logements sont restés en classe F ou G après travaux. Ceci démontre que l'Anah, au travers du programme Habiter Mieux a réussi à toucher les propriétaires occupants de « passoires thermiques », qui sont le cœur de cible de ce programme.

Les logements locatifs (dossiers PB) ont un gain moyen de 53 %.

Parmi les 207 dossiers PO engagés dans le programme Habiter Mieux, 71 ont bénéficié de la bonification mise en place pour les projets de sortie de précarité énergétique.

Parmi les 22 logements locatifs rénovés dans le programme Habiter Mieux, 17 ont bénéficié de la bonification mise en place pour les projets de sortie de précarité énergétique.

## **II. BILAN ET PERSPECTIVES DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DANS LE DÉPARTEMENT**

### **II.1. Bilan des opérations programmées en 2020**

#### ***L'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) de la ville de Tournus (2018-2023)***

La convention de programme a été signée le 2 octobre 2018.

Cette OPAH-RU s'inscrit dans le cadre de la convention-cadre menée par la ville de Tournus et la communauté de communes du Tournugeois, suite à l'appel à manifestation d'intérêt « Revitalisation Centre-Bourg », lancée par le ministère du logement et de l'égalité des territoires en 2014, pour lequel ces collectivités ont été lauréates.

Le suivi animation du programme a commencé début 2019.

En 2020, 5 dossiers de propriétaires occupants ont été engagés dont 3 dossiers Habiter Mieux Sérénité et 2 dossiers de logements très dégradés. 7 logements locatifs ont fait l'objet de l'engagement d'une subvention dont 4 logements très dégradés et 3 en rénovation énergétique.

#### ***Le programme d'intérêt général (PIG) du Clunisois (2019-2022)***

La convention de programme a été signée le 24 avril 2019.

Dans le cadre de ce PIG, en 2020, 12 dossiers Habiter Mieux Sérénité de propriétaires occupants ont été engagés.

#### ***L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de la communauté de communes Saint-Cyr Mère Boitier entre Charolais et Mâconnais (2019-2022)***

La convention de programme a été signée le 5 mai 2019.

Dans le cadre de cette OPAH, en 2020, 11 dossiers de propriétaires occupants ont été engagés dont 4 dossiers Habiter Mieux Sérénité, 3 pour des logements très dégradés et 3 dossiers Autonomie.

### ***L'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) cœur de ville de Mâcon (2019-2024)***

La maîtrise d'ouvrage de ce programme est portée par la communauté d'agglomération Mâconnais Beaujolais Agglomération.

La convention de programme a été signée le 26 juin 2019.

Dans le cadre de cette OPAH-RU, en 2020, 4 dossiers de propriétaires occupants ont été engagés dont 2 dossiers Habiter Mieux Sérénité, 1 pour un logement très dégradé et 1 dossier Autonomie. 24 logements locatifs ont fait l'objet de l'engagement d'une subvention dont 11 logements très dégradés, 1 en rénovation énergétique, 9 dossiers pour des logements moyennement dégradés et 3 transformations d'usage.

### ***L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de la communauté de communes Bresse Louhannaise Intercom' (2020-2023)***

La convention de programme a été signée le 7 juillet 2020.

Dans le cadre de cette OPAH, en 2020, 10 dossiers de propriétaires occupants ont été engagés dont 5 dossiers Habiter Mieux Sérénité et 5 dossiers Autonomie.

### ***L'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) cœur de ville d'Autun (2020-2025)***

La maîtrise d'ouvrage de ce programme est portée par la communauté de communes du Grand Autunois Morvan.

La convention de programme a été signée le 25 septembre 2020.

Le suivi animation du programme a commencé dès la signature. En 2020, 1 dossier de propriétaires occupants autonomie a été engagé.

## **II.2. La lutte contre la précarité énergétique en 2020**

En 2020, 6 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sur les 19 que compte la Saône-et-Loire, ont signé un protocole « Habiter Mieux » pour soutenir et accompagner le programme sur leurs territoires, en tenant compte que 3 EPCI ont une opération programmée en cours sur la totalité de leur territoire.

Le syndicat départemental d'énergie de Saône-et-Loire (SYDESL) et le conseil départemental de Saône-et-Loire font également partie des partenaires qui accompagnent le programme.

## **II.3. La lutte contre l'habitat indigne en 2020**

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité de l'action nationale et locale de l'Anah :

- pour le repérage et le financement de la remise aux normes des logements indignes,
- pour le financement de la suppression de l'accessibilité au plomb,
- pour remettre aux normes des logements insalubres, selon la grille d'insalubrité de l'Anah.

Cette action est amplifiée dans les OPAH et PIG avec un volet lutte contre l'habitat indigne, qui permet la convergence des actions menées par les partenaires locaux.

Chaque opération programmée (OPAH) doit comporter un objectif de repérage et de traitement des situations d'habitat indigne sur le territoire.

Ainsi, dans ces opérations, l'opérateur en charge du suivi-animation propose une réunion d'information des acteurs du champ de l'habitat et du champ social afin de les sensibiliser à cette problématique et les inciter à lui faire remonter des situations

d'habitat indigne. Une fiche de signalement est en général établie afin de faciliter les remontées d'information à l'opérateur.

De plus, ces opérations programmées prévoient pour la majorité la tenue d'un comité technique (comité local indignité) qui a pour unique objet de traiter les situations d'habitat indignes qui ont été signalées.

42 logements (17 logements PO et 25 logements PB) relevant de la lutte contre l'habitat indigne, ont été subventionnés en 2020.

## **II.4. Les perspectives pour les opérations programmées en Saône-et-Loire**

### ***II.4.1. Les OPAH en cours***

Comme évoqué dans le paragraphe II.1 ci-dessus, 6 opérations programmées étaient en cours en 2020 :

- l'OPAH-RU de la ville de Tournus,
- Le PIG du Clunisois,
- l'OPAH de la communauté de communes Saint-Cyr Mère Boitier entre Charolais et Mâconnais,
- l'OPAH-RU cœur de ville de Mâcon,
- l'OPAH de la communauté de communes Bresse Louhannaise Intercom',
- l'OPAH-RU cœur de ville d'Autun.

### ***II.4.2. Les OPAH à venir en 2021***

Suite à une étude pré-opérationnelle, la communauté de communes entre Arroux, Loire et Somme a préparé une convention pour lancer une OPAH sur son territoire en 2021.

Suite à une étude pré-opérationnelle, le syndicat intercommunal d'amélioration de l'habitat des cantons de Marcigny et de Semur-en-Brionnais est en cours de rédaction d'une convention d'OPAH pour une mise en œuvre à partir de 2021.

La communauté de communes du Grand Charolais est en cours de réalisation d'une étude pré-opérationnelle qui pourrait aboutir à une OPAH sur son territoire en 2021.

La communauté urbaine Creusot-Montceau (CUCM) prévoit également de lancer une nouvelle OPAH sur l'ensemble de son territoire suite à l'OPAH achevée fin 2018 qui a permis d'obtenir de bons résultats.

### ***II.4.3. Les études pré-opérationnelles en cours ou à venir***

Fin 2020, la CUCM a débuté la réalisation d'une étude pré-opérationnelle préalable à une OPAH-RU concernant Montceau-Les-Mines et Le Creusot dans le cadre du programme « Action cœur de ville ».

La communauté de communes Bresse Revermont 71 a sollicité la délégation locale de l'Anah pour une présentation des outils OPAH et PIG. Une étude pré-opérationnelle d'OPAH pourrait être lancée en cours d'année 2021.

24 communes de Saône-et-Loire ont été retenues dans le cadre du programme « Petites villes de demain ». Ce nouveau programme pourrait conduire certaines collectivités concernées à lancer une étude pré opérationnelle d'OPAH.



## **II.5. Instruction des demandes de subvention pour la réduction de la vulnérabilité au risque inondations et aux risques technologiques**

La circulaire de l'Anah du 23 décembre 2015 indique les modalités de prise en compte des risques technologiques dans les programmes opérationnels de l'amélioration de l'habitat. Le département de Saône-et-Loire comporte plusieurs plans de prévention des risques technologiques (PPRT). Toutefois, les sites sont éloignés des zones d'habitat.

## **III. LES PRIORITÉS D'INTERVENTION ET LES CRITÈRES DE SÉLECTIVITÉ DES PROJETS**

### **III.1. Le cadre national fixé par l'Anah**

Le conseil d'administration de l'Anah du 2 décembre 2020, a fixé dans la continuité des objectifs et des priorités de l'agence, les principales orientations de l'Anah pour l'année 2021 :

- Augmentation de l'objectif de logements rénovés énergétiquement dans le cadre du programme « Habiter Mieux » (HM) et de la création du dispositif Ma Prime Rénov' (MPR) Copropriétés :
  - le programme HM Sérénité à destination des publics modestes et très modestes est maintenu et renforcé pour permettre l'atteinte d'un seuil minimal de gain énergétique de 35 % ;
  - le dispositif MPR Copropriétés est accessible à toutes les copropriétés et constitue pour les territoires un véritable accélérateur en matière de transition énergétique. Un objectif supplémentaire de 15 000 logements est donc prévu à ce titre en 2021 en plus d'une cible de 13 000 logements en copropriétés fragiles.

Au total, l'objectif de logements rénovés énergétiquement (hors dispositif MPR pour les propriétaires occupants et bailleurs) s'établit à plus de 67 000 logements.

- Mobilisation en faveur de la requalification et la revitalisation des centres anciens dégradés et autres centralités urbaines (quartiers pavillonnaires), et particulièrement dans le cadre du plan « Action Cœur de Ville ». Le budget 2021 prévoit également les crédits dédiés à l'accompagnement du déploiement du plan « Petites Villes de Demain ». L'appui aux deux programmes se traduit par un montant de 40 M€ inscrits au budget 2021 dont 29 M€ sont réservés sur l'enveloppe « Ingénierie ».
- Renforcement des moyens d'actions en matière de renouvellement urbain dans le cadre du plan « Initiative Copropriété ».
- Maintien de la politique d'adaptation de la société au vieillissement et au handicap : le plafond d'autorisation d'engagement relatif aux aides consacrées à l'adaptation des logements aux situations de handicap ou de vieillissement est fixé à 66,7 M€, comme en 2020.
- Maintien de l'intervention vis-à-vis des propriétaires bailleurs et des structures d'hébergement : l'Anah est pleinement engagée dans la déclinaison du plan ministériel « Logement d'abord » visant à la mobilisation du parc privé à des fins sociales répondant aux besoins de logement des personnes mal logées ou en difficulté et l'humanisation des centres d'hébergement.

L'objectif 2021 est d'intervenir sur 124 193 logements (hors Ma Prime Rénov') avec la répartition suivante par bénéficiaire :

- 53 572 propriétaires occupants (PO),
- 5 515 propriétaires bailleurs (PB),

- 65 016 logements en copropriété (Copro),
- 90 logements par recyclage d'îlots anciens.

<b>Objectifs par public et par priorité d'intervention (hors Ma Prime Rénov')</b>		
<b>Public</b>	<b>Intervention</b>	<b>Objectifs</b>
Propriétaires occupants	Logement dégradé	3 000 logements
	Autonomie	20 000 logements
	Énergie	30 000 logements
	Petites villes de demain	572 logements
Propriétaires bailleurs	Logement dégradé	4 370 logements
	dont VIR-DIIF	420 logements
	Énergie	1 050 logements
	Petites villes de demain	95 logements
Copropriétés	Copropriétés en difficulté	35 500 logements
	MPR copro - copropriétés fragile	13 000 logements
	MPR copro - autres copropriétés	28 000 logements
	Petites villes de demain	1 516 logements
Recyclage d'îlots anciens		90 logements
<b>Total</b>		<b>124 193 logements</b>

Le conseil d'administration de l'Anah du 28 novembre 2018 a prorogé le dispositif d'avances pour les ménages de catégorie « Très modestes » jusqu'au 31 décembre 2021, dans les mêmes conditions.

Le conseil d'administration de l'Anah du 2 décembre 2020 a fait évoluer le régime d'aides du programme Habiter Mieux.

Les évolutions sont les suivantes :

- le gain énergétique minimum requis pour les travaux passe de 25 à 35 % pour les propriétaires occupants à compter du 1er janvier 2021, avec une souplesse accordée pour les dossiers déposés avant le 28 février 2021,
- le plafond de travaux subventionnable est fixé à 30 000 € HT (20 000 € en 2020),
- la prime Habiter Mieux est attribuée pour un montant de 10 % du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 3 000 € pour les ménages aux ressources très modestes et 2 000 € pour ceux aux ressources modestes,
- une prime « sortie de passoire thermique » de 1 500 € est attribuée au projet permettant au logement de passer d'une étiquette énergie F ou G à une étiquette allant de A à E,
- une prime « basse consommation » de 1 500 € est attribuée au projet permettant au logement de passer d'une étiquette énergie allant de C à G à une étiquette A ou B.

Ce conseil d'administration a également fait évoluer le dispositif « Habiter Mieux copropriétés » en créant le dispositif « Ma Prime Rénov' Copropriétés ». Ce nouveau dispositif est ouvert à toutes les copropriétés. Les principaux critères d'éligibilité sont les suivants :

- copropriété immatriculée au registre national des copropriétés,
- bâtiments de la copropriété construits depuis plus de 15ans,
- copropriétés avec 75 % des lots ou tantièmes en habitations principales,
- projet de travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 %,
- copropriété accompagnée par un assistant à maîtrise d'ouvrage référencé.

Le syndicat de copropriétaires peut bénéficier, d'une aide dite « socle » plafonnée à 25 % du montant HT des travaux subventionnables, pris en compte dans la limite d'un plafond de 15 000 € par logement. À cette aide peuvent s'ajouter des primes « sortie de passoire thermique », « basse consommation » et une prime pour les copropriétés fragiles ou en difficultés. Une aide relative aux prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage est également prévu.

Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes une demande collective faite par un mandataire commun permet d'obtenir une aide individuelle complémentaire.

Les engagements sur les projets de réhabilitations de logements privés soumis à la délégation locale de l'Anah se feront donc en respectant les enveloppes budgétaires et en fonction des modalités et règles de priorité définies dans les paragraphes suivants.

## **III.2. Les orientations pour la définition d'une politique locale dans le domaine de la réhabilitation privée**

### ***III.2.1. Repérage et traitement du logement indigne, insalubre et indécent***

Cette priorité est affichée dans toutes les études d'OPAH en cours, avec un volet de lutte contre l'habitat indigne, avec un partenariat actif avec les associations et intervenants locaux. À noter que la loi ALUR de 2014 a renforcé l'action de la CAF qui peut, en cas de logement indigne ou non décent, consigner les aides au logement (APL) pour obliger le propriétaire bailleur à réaliser les travaux.

### ***III.2.2. Lutter contre la précarité énergétique des propriétaires occupants***

La lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) est une priorité de l'Anah depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 : le programme « Habiter Mieux » se poursuit, avec un objectif de près de 67 000 logements (dont 32 000 propriétaires occupants) à aider en 2021. Il est complété par l'aide Ma Prime Rénov', accessible à un public plus large.

Le nouveau régime d'aide Ma Prime Rénov' copropriétés a pour vocation d'accélérer la rénovation énergétique des copropriétés.

Au niveau départemental, plusieurs communautés de communes et plusieurs acteurs de la rénovation énergétique renouvellent leurs engagements dans l'accompagnement du dispositif « Habiter Mieux sérénité » en signant un nouveau protocole en 2021.

Depuis le 30 octobre 2017, la plate-forme numérique est en place. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les dossiers de propriétaires occupants accompagnés par un opérateur sont obligatoirement saisis sur ce service en ligne. L'utilisateur se connecte sur

« monprojetAnah.gouv.fr ». Ce portail sera obligatoire à terme pour tous les dossiers Anah. En 2021, les syndicats de copropriété pourront déposer leur demande d'aides aux travaux dans le cadre du dispositif « Ma Prime Rénov' copropriétés ».

### ***III.2.3. Favoriser la maîtrise des charges, le développement durable et la qualité de manière générale***

La réglementation applicable depuis 2011 s'appuie pour l'essentiel sur les critères d'intervention de l'Anah mis en place depuis le 1er janvier 2009 en matière d'éco-conditionnalité des aides de l'Agence. Depuis cette date, les aides de l'Anah sont accordées en priorité aux projets respectant les exigences de la réglementation thermique élément par élément ou du crédit d'impôt pour les dépenses en faveur des économies d'énergie et du développement durable.

Pour les propriétaires occupants demandant une aide dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux sérénité », la délégation locale suit la règle nationale, à savoir une amélioration énergétique des performances du logement d'au moins 35 % à partir de janvier 2021. Une période de transition est accordée pour prendre en compte la modification du gain énergétique visé. Les dossiers présentant un projet avec un gain énergétique entre 25 et 35 % peuvent être déposés jusqu'au 28 février 2021 inclus. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces dossiers doivent être déposés sur le service en ligne.

### ***III.2.4. Conventonnement des logements locatifs sans travaux***

Les propriétaires de logements locatifs peuvent demander à la délégation locale de bénéficier d'un conventionnement sans travaux de leur logement afin de bénéficier de l'avantage fiscal aux conditions du nouveau dispositif « Louer abordable ». Les logements jugés non conformes au décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 et du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, sont exclus du dispositif.

### ***III.2.5. Prime d'intermédiation locative (PIL)***

Une prime de 1 000 € peut être octroyée au propriétaire bailleur qui s'engage à confier son logement conventionné à une structure d'intermédiation locative ou une agence immobilière sociale (AIS) pour une durée d'au moins 3 ans en zone B2 uniquement. Ce dispositif vise à favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux sous protection internationale au titre de l'asile.

L'Anah souhaite décliner le plan national « Plan logement d'abord » au sein de l'activité opérationnelle de l'agence pour permettre de répondre aux objectifs territoriaux de logements pour l'insertion des ménages en difficultés.

### ***III.2.6. Adaptation des logements et le maintien à domicile pour les personnes à mobilité réduite et des personnes âgées***

Depuis 2013, l'autonomie est un axe prioritaire d'intervention pour l'Anah.

L'ensemble des dossiers autonomie des catégories « très modestes » et « modeste » en situation de GIR de 1 à 6, pourra être subventionné dans la limite de l'enveloppe attribuée à la délégation pour cette priorité.

### **III.2.7. Favoriser la création de logements locatifs à loyers maîtrisés dans les zones tendues**

La maîtrise des loyers dans les logements locatifs financés par l'Anah est une obligation depuis 2011. De plus, les objectifs de l'Anah en la matière sont recentrés sur la production de logements à loyers maîtrisés dans les zones tendues. Le département n'étant pas dans cette situation, la création de logements locatifs à loyers maîtrisés ne pourra résulter que du traitement d'une situation d'indignité, de logement très dégradé, d'adaptation au handicap, ou d'un changement d'usage.

Une priorisation des dossiers sera effectuée en favorisant principalement les loyers sociaux et très sociaux. Tous les projets devront prendre en compte la maîtrise des charges et le développement durable.

Les projets situés dans les polarités définies dans les documents intercommunaux de planification de l'urbanisme (SCoT et PLU intercommunaux) seront privilégiés.

Afin de limiter les dépenses liées au logement, le loyer des logements maîtrisés est plafonné au niveau de loyer correspondant à une surface de 120 m<sup>2</sup> au maximum, quelle que soit la surface du logement. L'attention est portée sur la limitation des surfaces, pour éviter les dépenses liées au logement (loyer et charges) trop élevées.

Ces orientations sont traduites dans les critères de priorité depuis 2017. Les critères de priorité pour les propriétaires bailleurs précisent les communes où peut être pratiqué un loyer intermédiaire après travaux (zone très limitée).

En 2021, les projets sont prioritaires dans les OPAH-RU et autres opérations programmées, dans les villes Action Cœur de ville et les zones B2.

La CLAH arrête la grille des loyers très sociaux, sociaux et intermédiaires pour les conventions avec travaux. La grille des loyers applicable est en annexe du présent document.

### **III.3. Les critères de priorité 2021**

Les subventions prévues par le règlement général de l'Anah sont accordées aux collectivités territoriales, syndicats de copropriétaires ou autres. Pour les propriétaires bailleurs et propriétaires occupants, les dossiers déposés complets à partir du 11 mars 2021 sont soumis aux critères de priorité définis dans les deux fiches suivantes.

**CRITÈRES DE PRIORITÉ POUR L'ANNÉE 2021  
APPLICABLES AU 11 MARS 2021  
(DÉPARTEMENT HORS COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE GRAND CHALON)**

**Propriétaires bailleurs**

Rappel : tous les logements locatifs subventionnés par l'Anah doivent être décents après travaux.

**DOSSIERS PRIORITAIRES**

Les aides aux travaux en direction des propriétaires bailleurs sont en priorité

**Priorité de rang 1 : dans les OPAH-RU, dans les villes relevant des programmes Action cœur de ville, revitalisation centre-bourg ou Petites Villes de Demain et les opérations programmées (OPAH, PIG)**

- Les dossiers de sortie d'habitat indigne ou très dégradé :
  - Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé : situation d'insalubrité, de péril, ou de forte dégradation constatée par grille nécessitant des travaux lourds dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré
  - Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat : insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin ;
  - Travaux suite à une injonction de la CAF ou du juge (mise aux normes de décence), ou de la mise en œuvre d'une procédure RSD.
  - Travaux sur un logement dégradé, dont la dégradation du bâti aura été constatée sur grille
- Les dossiers de travaux d'économie d'énergie permettant un gain d'au moins 35 % dans les logements locatifs peu ou pas dégradés
- Les dossiers de travaux spécifiques pour l'adaptation des logements occupés, aux personnes handicapées ou à mobilité réduite sur production des justificatifs exigés par l'Anah
- Les dossiers avec prime d'intermédiation locative en zone B2

**Priorité de rang 2 (en fonction des dotations disponibles, de l'intérêt du projet et par ordre de priorité)**

- les dossiers cités ci-dessus en diffus
- Les dossiers de changement d'usage ou de création de logements en combles, avec obligation de pratiquer un loyer conventionné social,
- Les dossiers présentés par des AFUL ou en OIR

**Les dossiers ne rentrant pas dans ces catégories ne sont pas financés.**

**Conditions à appliquer obligatoirement aux logements rentrant dans les critères de priorité**

**1. Condition liée au type de loyer à pratiquer :**

Tous les logements financés par l'Anah devront faire l'objet d'un loyer maîtrisé (logements à loyer très social, social, ou intermédiaire), selon les conditions définies par la CLAH. Les loyers intermédiaires ne sont possibles, dans la limite du plafond de loyer fixé par la CLAH, que dans la zone B2 de Mâcon et de son agglomération avec l'obligation de réaliser au moins **50 % de loyer social ou très social dans les opérations de 2 logements et plus.**

**2. Conditions liées aux caractéristiques du logement :** l'équivalence de la classe énergétique D du DPE devra être respectée après travaux pour tous les logements financés par l'Anah. (E pour les conventions sans travaux) Les logements jugés non conformes au décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 et au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent notamment en matière de précarité énergétique ne pourront pas bénéficier d'un conventionnement.

**Propriétaires occupants - DOSSIERS PRIORITAIRES**

**Priorité de rang 1**

- Les dossiers de sortie d'habitat indigne ou très dégradé pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes :
  - Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé : situation d'insalubrité, de péril, ou de forte dégradation constatée par grille nécessitant des travaux lourds dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré
  - Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat : travaux de petite LHI (insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin)
- Les dossiers de propriétaires occupants très modestes et modestes visant une amélioration de la performance énergétique du logement à hauteur de 35 %. (Dossiers ouvrant droit à la prime HM dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux sérénité »)
- Les dossiers de travaux spécifiques pour l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite sur production des justificatifs exigés par l'Anah

**Priorité de rang 2** : *(en fonction de l'opportunité, de l'atteinte des objectifs, des dotations disponibles, et par ordre de priorité)*

- Les dossiers de travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un financement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale versé directement au propriétaire occupant, et dans la limite de la subvention octroyée par cette dernière.
- Les dossiers de travaux en parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire, en particulier dans le cas des copropriétés en difficulté ou fragiles.
- Les dossiers de travaux présentés par les locataires du parc privé pour les dossiers autonomie.

**Les dossiers ne rentrant pas dans ces catégories ne sont pas financés.**

**Conditions à appliquer obligatoirement aux logements rentrant dans les critères de priorité :**  
l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique doit être avéré.

### **III.4. Les règles de fonctionnement de la délégation de Saône-et-Loire**

Conformément à l'article 11 du règlement général de l'Anah, la décision d'attribution de la subvention ou de rejet de la demande d'aide est prise par le délégué de l'agence dans le département en application du présent programme d'actions, des délibérations du conseil d'administration, et le cas échéant, au vu des engagements spécifiques souscrits par le demandeur.

La décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. Cet intérêt est évalué en fonction notamment des dispositions et des priorités du programme d'actions.

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

Le délégué de l'Agence dans le département décide de l'engagement des dossiers classés en priorité 2 selon l'atteinte des objectifs, les crédits disponibles et l'opportunité.

Rappels :

- la subvention Anah n'est pas de droit,
- les logements locatifs subventionnés par l'Anah doivent être décents après travaux,
- la réglementation applicable à un dossier est celle qui est en vigueur à la date de la réception du dossier complet.

#### ***III.4.1 Avis préalables de la CLAH dans les cas suivants***

Les cas de saisine de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) du département pour avis préalable sont définis dans le règlement intérieur de la commission.

Ce sont les cas prévus par les articles R.321-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) et le règlement général de l'Anah (RGA) :

Il s'agit des décisions relatives :

- aux demandes concernant l'aide au syndicat avec cumul d'aides individuelles (RGA art 15 H/IV),
- à l'aide aux établissements publics d'aménagement intervenant dans le cadre d'un dispositif coordonné et d'un protocole approuvé par le conseil d'administration (RGA art 15 J),
- aux conventions d'opérations importantes de réhabilitation (OIR) (RGA art 7 B),
- aux recours gracieux formés auprès de l'autorité décisionnaire (I.5° et II.5° du R 321-10 du CCH).

Cette liste pourra être complétée, de droit, en fonction des évolutions réglementaires sans délibération de la commission sur la modification du présent article de son règlement intérieur.

#### ***III.4.2 Règles locales de recevabilité pour les dossiers spécifiques***

En Saône-et-Loire, il a été fixé un certain nombre de règles d'attribution des subventions. Ces règles sont indiquées ci-dessous.



## **2.1. Dossiers insalubrité en modalité « Travaux lourds »**

La grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat figure à l'annexe 5 de l'instruction du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah dans le cadre de l'habitat indigne.

On considère que :

- à partir de 0,4, il s'agit d'une situation d'insalubrité avérée appelant, la plupart du temps, un traitement global de l'insalubrité,
- de 0,3 à 0,4 il s'agit d'une zone intermédiaire, ou d'incertitude : l'autorité décisionnaire apprécie, au vu de l'ensemble des éléments disponibles, y compris les cas de danger, si le dossier relève d'une situation d'insalubrité avérée,
- de 0 à 0,3, il s'agit seulement d'un manquement à la salubrité et non d'une situation d'insalubrité avérée.

À partir d'un coefficient d'insalubrité supérieur à 0,4 ou en cas d'arrêté d'insalubrité, la modalité « Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé » s'applique.

Pour que les travaux de lutte contre l'insalubrité soient pris en compte pour les propriétaires sous condition de ressources, ceux-ci doivent occuper leur logement à la date de dépôt du dossier à l'Anah.

Dans le cas de dossiers locatifs déposés pour financement en travaux de « petite LHI » (pour la sécurité et la salubrité de l'habitat), si le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité, une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage ou une prestation de maîtrise d'œuvre complète sera exigée par la délégation locale de l'Anah pour pouvoir bénéficier d'une subvention.

## **2.2. Dossiers d'insalubrité (résultat grille insalubrité < 0,4)**

Si le résultat de la grille d'insalubrité est inférieur au seuil de 0,3 ; le dossier ne peut donner lieu, ni à l'application de la modalité « travaux lourds », ni à la modalité « petite LHI » :

- en PO, le dossier ne peut pas être financé,
- en PB, le dossier ne peut être financé que s'il existe un autre type de situation à résoudre : dégradation moyenne ou très importante, non-décence, non-conformité au RSD...

Si le résultat est compris entre 0,3 et 0,4, le délégué local apprécie si l'ampleur et le coût des travaux nécessaires pour résorber la situation d'insalubrité avérée, justifient d'appliquer le plafond de travaux majoré (modalité « travaux lourds ») ou si au contraire, la modalité « petite LHI » sera appliquée.

Une décision du délégué de l'Agence dans le département est nécessaire pour l'engagement des dossiers relatifs aux demandes concernant des travaux de réhabilitation lourde suite à un rapport d'analyse de l'insalubrité dont le coefficient d'insalubrité est compris entre 0,3 et 0,4.

**2.3.** L'engagement des dossiers de création de logement par changement d'usage nécessite une décision du délégué de l'agence dans le département prise sous réserve du respect des conditions suivantes :

- le logement est situé dans un centre-bourg équipé de services,
- le loyer est obligatoirement conventionné social pour tous les logements.

**2.4.** Si, postérieurement à la signature d'une convention, le propriétaire bailleur bénéficie d'une nouvelle aide de l'Anah à la réalisation de travaux, la convention et ses effets sont prorogés pour une durée de neuf ans par avenant, conformément à l'article R 321-30-1 du code de la construction et de l'habitation.

**2.5.** L'engagement des dossiers de division d'un logement, ainsi que des dossiers de création de logement en combles, nécessite une décision du délégué de l'Agence dans le département, prise en fonction des critères de l'article III.4.3. ci-dessous.

**2.6.** Pour les dossiers visés au 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, la décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique.

#### ***III.4.3. Respect de normes de qualité des logements***

- La surface minimale d'un logement est d'au moins 16 m<sup>2</sup>, et d'au moins 9 m<sup>2</sup> pour une pièce isolée.
- Dans chaque logement, une pièce principale doit avoir une surface d'au moins 9 m<sup>2</sup> sous 2,20 m de hauteur sous plafond (HSP), et toute pièce doit avoir une surface d'au moins 7 m<sup>2</sup> sous 2,20 m de HSP.
- Les pièces principales doivent avoir un ouvrant à l'air libre ou donner sur un volume vitré ouvrant à l'air libre.
- L'installation d'un système d'aération ou de ventilation naturelle ou par ventilation mécanique contrôlée (VMC) permettant le renouvellement de l'air, est obligatoire. De même, un système d'évacuation de l'air vicié des pièces de service non ouvertes à l'extérieur, est exigé ainsi que des grilles d'entrée d'air dans les pièces sèches.
- Dans le cas de travaux de menuiseries en double vitrage, une ventilation mécanique est exigée, ainsi qu'une isolation suffisante en partie haute.
- Dans le cas où les travaux conduisent à l'isolation de l'ensemble de l'enveloppe du logement, une ventilation mécanique est exigée.
- Dans le cadre des projets d'amélioration énergétique, les volets roulants sont subventionnés sous réserve du changement des menuiseries s'y rapportant.
- Lorsque le projet ne présente qu'un WC de type « sanibroyeur », l'ensemble du projet est irrecevable.

#### **Pour les logements locatifs :**

- Un sas doit être installé entre les sanitaires et l'espace cuisine, et entre les sanitaires et la pièce où se prennent les repas.

- Pour les logements de plus de 2 pièces, les WC doivent être indépendants de la salle de bain, avec un accès direct. Pour les logements d'une ou deux pièces, il peut être accepté que les WC se trouvent dans la salle de bain.
- Il est demandé un diagnostic de performance énergétique (DPE) après travaux, indiquant l'atteinte de la classe D pour les logements de propriétaires bailleurs. Pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> et les logements occupés, une tolérance peut être accordée au vu des caractéristiques du logement et de la performance des matériels installés, sous réserve que le logement atteigne une consommation énergétique après travaux inférieure à 300 Kwh/m<sup>2</sup>.an.
- Les logements jugés non conformes au décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 et au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent notamment en matière de précarité énergétique ne pourront pas bénéficier d'un conventionnement.
- Afin de bénéficier de l'avantage fiscal afférent, les propriétaires de logements locatifs peuvent demander à la délégation locale de bénéficier d'un conventionnement sans travaux de leur logement, suivant le niveau de loyer applicable aux différentes zones. Le logement doit être décent et présenter un diagnostic de performance énergétique (DPE) supérieur à E.  
L'arrêté du 10 novembre 2020 relatif au niveau de performance énergétique globale prévu au o du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, prévoit que pour bénéficier de l'abattement fiscal, le contribuable qui signe une convention avec l'Anah doit justifier d'une consommation conventionnelle en énergie primaire du logement inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>/an (ce qui revient à exclure du conventionnement sans travaux les logements des classes F et G du DPE)  
Pour les logements dont le DPE présente une consommation en énergie primaire vierge, les propriétaires doivent fournir (en substitution du DPE) une évaluation énergétique basée sur la consommation conventionnelle
- Pour les logements construits avant 1948 (dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949) bénéficiant d'une convention sans travaux, ou faisant l'objet d'une demande de prorogation de la convention, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) attestant qu'il n'y a pas de risque d'exposition au plomb pour les locataires doit obligatoirement être fourni.
- Les chauffages électriques sont obligatoirement à chaleur douce dans les pièces à vivre.
- Lorsqu'une évaluation énergétique est demandée avant et après travaux pour les dossiers de propriétaires bailleurs, en dehors des secteurs en OPAH ou PIG, et que leur réalisation n'est pas possible (changement d'usage...), il est demandé l'obtention du label LRE de Promotelec, ou équivalent, respectant au minimum l'équivalence de la classe D du DPE.
- En cas de chauffage collectif, un compteur individuel de calories (pour la répartition des charges) est exigé.

- L'installation d'un détecteur de fumée dans chaque logement subventionné est obligatoire.

#### **III.4.4. Les autorisations réglementaires nécessaires pour la réalisation des travaux**

Les autorisations réglementaires nécessaires pour la réalisation des travaux sont demandées avant l'engagement du dossier.

Ces documents concernent les autorisations ou déclarations d'urbanisme, l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) s'il y a lieu, l'autorisation du SPANC pour l'assainissement individuel.

#### **III.4.5. Plafond de surface des logements conventionnés**

Les dossiers de logements à loyers conventionnés avec et sans travaux sont plafonnés à 120 m<sup>2</sup> de surface fiscale pour le calcul du loyer.

#### **III.4.6. Logements à loyer libre**

La délégation locale ne finance pas de dossiers de logements à loyer libre.

#### **III.4.7. Dispositions locales concernant les travaux recevables**

Les travaux de changement de sol où le sol posé est en sol souple (moquettes, linoléums), ne sont pas subventionnés. Les lames PVC peuvent être acceptées si elles présentent un classement UPEC équivalent à U3P2.

Les travaux de peinture ne sont pas subventionnés sauf pour les réhabilitations complètes liées à un risque saturnin.

Les travaux somptuaires ou manifestement surévalués ne sont pas subventionnés.

Les travaux qui ne participent pas directement à l'éligibilité du projet aux subventions de l'Anah, ne sont pas subventionnables, hormis les travaux induits d'importance limitée, liés aux travaux prioritaires pour l'Anah.

#### **III.4.8. Pièces à fournir dans un dossier**

Pour les dossiers de plus de 100 000 €, il est demandé un plan de financement prévisionnel du projet faisant apparaître l'équilibre de l'opération et l'accord de prêts.

#### **III.4.9. Modalités de gestion d'un dossier agréé**

Un justificatif bancaire du financement du reste à charge, est exigé pour le versement d'une avance au taux maximum de 70 %.

Concernant le paiement d'acomptes, il est limité à 3 acomptes, représentant au maximum 50 % de la subvention.

Lorsqu'une maîtrise d'œuvre est prévue, le paiement d'acompte ne peut intervenir que sur production d'un état d'avancement des travaux établi par le maître d'œuvre.

Après engagement, la modification du projet initial est soumise à l'avis du délégué de l'Agence dans le département.

Pour le conventionnement avec travaux

- le paiement de la subvention ne peut intervenir qu'après production du bail de location et des justificatifs de ressources des locataires.
- en cas d'abandon du conventionnement, il est procédé au retrait total de la subvention.

#### **III.4.10. Prorogations des conventions**

Les prorogations de conventions initiales sont accordées par périodes triennales dans la limite de la durée de l'engagement initial.

Pour les conventions relevant du dispositif « Borloo ancien », la durée peut être portée jusqu'à 9 ans dans le cas de réalisation de nouveaux travaux subventionnés par l'Anah.

#### **III.4.11. Conditions à remplir pour considérer les travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif comme prioritaires.**

Les travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif (ANC) pourront éventuellement être considérés comme prioritaires sous réserve du respect des conditions ci-après, dans la limite des crédits disponibles au titre de cette intervention :

- le dossier est visé préalablement par le service en charge des missions visées au III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales (SPANC) ;
- l'obligation de mise en conformité des installations existantes a été notifié au propriétaire dans le cadre du SPANC (documents à joindre au dossier de demande de subvention) ;
- les travaux sont financés par l'Agence de l'eau ou la collectivité locale (la décision permettant d'attester le montant prévisionnel de l'aide accordée par l'Agence de l'eau ou la collectivité locale est jointe au dossier de demande de subvention) ;
- l'aide de l'Anah ne peut, en tout état de cause, être supérieure au montant de l'aide accordée par l'Agence de l'eau ;
- cas particuliers :
  1. dans le cas où le coût de la mise en conformité de l'installation d'ANC est supérieure au coût du raccordement à un réseau d'assainissement collectif, les travaux de raccordement à ce réseau peuvent être financés dans des conditions identiques à celles indiquées ci-dessus, le cas échéant en prenant en compte l'aide qui aurait pu être attribuée par l'Agence de l'eau si les travaux de mise en conformité d'ANC avaient été réalisés (l'éligibilité à l'aide de l'Agence de l'eau des travaux de mise en conformité et son montant théorique sont alors attestés par tout moyen).
  2. lorsque les travaux de mise en conformité sont réalisés, avec l'accord du propriétaire, dans le cadre du SPANC, l'aide de l'Anah peut être accordée au propriétaire bien que la facture ne soit pas établie au nom de ce dernier ; l'aide de l'Anah est calculée, dans les conditions indiquées ci-dessus, en prenant en compte le coût total hors taxe (HT) des travaux de mise en conformité réalisés dans le cadre du SPANC sur l'installation concernée (coût avant imputation de l'aide de l'Agence de l'eau).

#### **III.4.12. Logements non occupés**

Pour les logements non occupés, une étude financière devra préciser la viabilité du projet.

#### IV. MODALITÉS FINANCIÈRES D'INTERVENTION

Le régime financier des aides applicables en Saône-et-Loire, hors délégation de compétence, est calé sur la grille d'intervention fixée par le Conseil d'administration de l'Anah, à l'exception de la thématique détaillée ci-dessous :

##### Dossier de logements locatifs à loyers maîtrisés

Afin d'assurer la réalisation de logements locatifs à loyers maîtrisés en priorisant principalement les logements à loyers conventionnés sociaux et très sociaux, la CLAH a défini des taux d'intervention différenciés qui peuvent être inférieurs aux taux de subventions plafonds fixés au niveau national :

Types de loyers	Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé, travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, travaux pour l'autonomie de la personne	Réhabilitation d'un logement dégradé, transformation d'usage ou réhabilitation suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence
Loyer conventionné très social	35%	25%
Loyer conventionné social	35%	25,00 %
Loyer intermédiaire (hors Grand Chalon)	25%*	20%*

\* le financement de logements à loyers intermédiaires ne peut se faire que dans la zone B2, tel que défini par la CLAH. Les dossiers de 2 logements et plus doivent par ailleurs comporter au minimum 50 % de logements à loyers conventionnés social ou très social pour être subventionnables.

#### V. LE DISPOSITIF RELATIF AUX LOYERS CONVENTIONNÉS

Depuis 2005, des grilles des loyers très sociaux, sociaux et intermédiaires ont été mises en place pour les logements à loyer maîtrisé après travaux.

Depuis la décision de la CLAH du 23 avril 2008, il existe une adaptation des loyers maîtrisés dans le département.

En 2017, cette décision et les barèmes de loyers correspondants, avec ou sans travaux, ont été actualisés et simplifiés, notamment suite à la publication du décret n°2017-839 du 5 mai 2017 concernant le nouveau dispositif fiscal « Louer abordable ».

Pour le loyer intermédiaire, conformément à la circulaire de la directrice générale de l'Anah du 18 décembre 2014, la délégation locale procède à une modification du mode de calcul du loyer intermédiaire en se basant sur un coefficient multiplicateur fixé au niveau national.

Le 6 février 2018, la CLAH s'est prononcée pour définir les zones et les catégories de logements pour appliquer les loyers plafonds du conventionnement.

Sur la base d'une étude des loyers du marché de chacune des zones définies, elle a également fixé les modalités d'adaptation des loyers conventionnées au marché local et

leur modulation en fonction de la surface. Cette décision de la CLAH a permis d'établir une nouvelle grille de loyers pour le département de Saône-et-Loire.

Au cours de l'année 2020, cette grille de loyers a été actualisée suite à la publication le 7 février 2020, du bulletin officiel des finances publiques concernant l'investissement locatif immobilier.

La décision de la CLAH du 6 février 2018 et la grille de loyers sont annexées au présent programme d'actions territorial.

#### **VI. INTERMÉDIATION LOCATIVE**

Une prime de 1 000 € peut être octroyée jusqu'au 31 décembre 2021 au propriétaire bailleur qui s'engage à confier son logement conventionné à une structure d'intermédiation locative ou une agence immobilière sociale (AIS) pour une durée d'au moins 3 ans en zone B2 (supprimée pour la zone C au 01/01/2018).

#### **VII. SUIVI, ÉVALUATION ET RESTITUTION ANNUELLE DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE**

La mise en œuvre des priorités et des mesures particulières définies dans le programme d'actions territorial fera l'objet d'un suivi lors de chaque réunion de la commission afin de mesurer les effets sur la consommation des crédits d'une part et, d'autre part, de s'assurer de l'adéquation des priorités locales au contexte départemental.

Le programme d'actions fera l'objet d'un bilan annuel qui sera transmis au délégué de l'Agence en région.

#### **VIII. PUBLICATION ET DATE D'APPLICATION**

Le présent programme d'actions territorial sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Saône-et-Loire. Il sera applicable à partir du **11 mars 2021**.

Le délégué local adjoint

Jean-Pierre Goron

## **ANNEXES AU PLAN D' ACTIONS TERRITORIAL**

Décision de la commission locale de l'habitat du 6 février 2018

Grille de loyer applicable

Carte des opérations programmées en Saône-et-Loire (mars 2021)

Carte des communes retenues dans le cadre du programme « Petite Ville de Demain »



## **ADAPTATION DES LOYERS MAÎTRISÉS DEPUIS 2018**

# **DÉCISION DE LA COMMISSION LOCALE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT**

**SÉANCE DU 6 FÉVRIER 2018**

**APPLICABLE AU 6 FÉVRIER 2018**

Vu les articles L 321-4 et L 321-8 du code de la construction et de l'habitation,  
Vu l'article 31 du code général des Impôts,  
Vu l'instruction fiscale n°5B-11-10 du 15 janvier 2010  
Vu la circulaire DHUP du 30 décembre 2009  
Vu l'instruction Anah 2007-04 du 31 décembre 2007  
Vu les délibérations du conseil d'administration de l'Anah du 22 septembre 2010  
Vu la circulaire de l'Anah du 18 décembre 2014  
Vu le décret n°2017-839 du 5 mai 2017  
Vu la note de la directrice générale de l'Anah du 9 mai 2017

La commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) du département de Saône-et-Loire réunie le 6 février 2018 en sa forme ordinaire, a adopté après une étude menée en conformité avec l'instruction 2007-4, la délibération suivante :

### **1. Définition des zones et des catégories<sup>1</sup>**

En l'absence d'un observatoire départemental des loyers, une étude locale des niveaux de loyers a été menée, basée sur les données de CLAMEUR, les baux des conventions sans travaux, des annonces de journaux, des études d'OPAH récentes, et enfin de l'enquête annuelle de la DDT sur le marché du logement, qui a permis de définir une subdivision du marché local par zones.

Depuis 2012, le département de Saône-et-Loire comprend un secteur en délégation de compétence : le Grand Chalon, qui regroupe 51 communes, et qui a renouvelé la délégation de compétence pour 6 ans.

La CLAH départementale est donc compétente pour se prononcer :

- sur le département, hors territoire du Grand Chalon, pour les loyers maîtrisés dans les conventions avec travaux (zones B et C),

---

<sup>1</sup> Rappel : pas plus de 4 zones / les catégories ne sont pas obligatoires

- sur le département, hors territoire du Grand Chalon, pour les loyers maîtrisés dans les conventions sans travaux (zones B et C).

Les zones locales sont ainsi définies :

- **Zone 1** : les 6 communes de l'agglomération de Mâcon : Charnay-lès-Mâcon, Chevagny-lès-Chevrières, Hurigny, Mâcon, Sancé et Varennes-lès-Mâcon (classées en zone B2).
- **Zone 2** : toutes les autres communes du département (classées en zone C).

Par ailleurs, une classification des logements en catégories est définie pour les loyers maîtrisés dans les conventions avec et sans travaux. Ce classement est établi par surface de logements (le type de logement n'étant pas significatif par rapport au montant du loyer, dans les logements anciens du département).

- catégorie 1 = logements de moins de 35 m<sup>2</sup> de surface utile fiscale,
- catégorie 2 = logements de 35 à 55 m<sup>2</sup> de surface utile fiscale,
- catégorie 3 = logements de 56 à 95 m<sup>2</sup> de surface utile fiscale,
- catégorie 3 = logements de 96 à 120 m<sup>2</sup> de surface utile fiscale.

Les loyers sont plafonnés à 120 m<sup>2</sup> de surface utile fiscale.

## 2. Loyers de marché

L'étude a permis de fixer pour les zones définies à l'article précédent les **loyers de marché pour chaque zone**.

Selon les données recueillies par l'étude locale qui a été menée, et par CLAMEUR, il apparaît que les loyers sont restés stables depuis 2008. Ceci est dû principalement au contexte national du marché locatif privé qui se répercute au niveau départemental avec l'arrivée d'une offre abondante de logements à des prix supérieurs au niveau de marché, conjugué à la baisse de la demande locative du fait de la tension sur le pouvoir d'achat des ménages candidats à la location.

Ces loyers de marché en € au m<sup>2</sup> de surface utile fiscale sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	Zone 1	Zone 2
Loyer moyen	10,50 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>

## 3. Loyers plafonds

### Adaptation des loyers conventionnés au marché local

Les loyers plafonds du conventionnement sont fixés par l'Anah à partir des niveaux de loyer du marché et dans le respect des plafonds fixés au niveau national, suivant la zone géographique d'implantation du logement.

En application de la décision du conseil d'administration de l'Anah du 6 décembre 2007, de l'instruction 2007-4 du 31 décembre 2007 et de la circulaire du 18 décembre 2014, du décret n° 2017-839 du 5 mai 2017 et de la note du 9 mai 2017 sur le conventionnement et le dispositif fiscal « Louer abordable », la CLAH a déduit des loyers de marché présentés à l'article précédent, les loyers plafonds qui sont applicables à compter du 9 mai 2017.

Tous les dossiers de conventions sans travaux déposés à compter de cette date se voient appliquer ce loyer.

Cette décision est applicable jusqu'à ce que la CLAH adopte une autre décision ou qu'un texte pris dans les mêmes conditions mette fin à cette mesure.

Les grilles des loyers très sociaux, sociaux et intermédiaires sont identiques pour les conventions avec ou sans travaux. Elles sont jointes en annexe à la présente décision, ainsi que la liste des communes par zone.

➤ **Loyer intermédiaire <sup>2</sup>(au m<sup>2</sup> de surface utile fiscale)**

Le loyer intermédiaire n'est désormais possible que dans les communes situées en zone B2 de l'investissement locatif. Dans les autres communes, seuls les loyers conventionnés social et très social pourront être pratiqués.

Le loyer national plafond, fixé à 8,69 € pour la zone B2 étant supérieur au loyer qui peut être pratiqué en Saône-et-Loire au vu du loyer de marché, la CLAH décide de fixer ce loyer plafond local à 7,50 € par m<sup>2</sup>.

Le loyer intermédiaire d'un logement, varie désormais en fonction de sa surface habitable fiscale, par application du coefficient multiplicateur suivant :

$$0,7+19/S$$

S : surface habitable fiscale du logement  
Le résultat obtenu ne pouvant dépasser 1,20.

La grille du loyer intermédiaire est jointe en annexe

➤ **Loyer social <sup>3</sup>(au m<sup>2</sup> de surface utile fiscale)**

Catégories de logements	Zone 1 : Zone B2 département hors Grand Chalon		Zone 2 : Zone C	
	LC	LCTS	LC	LCTS
< à 35 m <sup>2</sup>	8,20 €	7,00 €	6,70 €	5,78 €
de 35 à 55 m <sup>2</sup>	6,98 €	6,43 €	6,32 €	5,71 €
de 56 à 95 m <sup>2</sup>	6,02 €	5,82 €	5,66 €	5,21 €
de 96 à 120 m <sup>2</sup>	6,02 €	5,82 €	5,66 €	5,21 €

2 Rappel : le loyer intermédiaire ne peut exister partout cf. l'instruction

3 Rappel : le loyer intermédiaire ne peut exister partout cf. l'instruction

➤ **Les loyers constatés :**

Source : DDT 71/ Observatoire des loyers privés année 2015	ZONE 1		ZONE 2	
	zone B2 aggro MACON		Zone C	
Types de logements	T1 – T2	T3 – T4	T1 – T2	T3 – T4
Loyer de marché médian tous logements	8,33		7,26	
Loyer de marché médian	9,46	7,49	8,80	7,11
Loyer marché - 15 %	8,04	6,36	7,48	6,04
Plafond LI (marché - 10 %)	8,51	6,74	7,92	6,40

➤ **Modulation locale des loyers sociaux et très sociaux en fonction de leur surface :**

La vérification de ces écarts entre loyer du marché et loyer social, par les informations disponibles (Observatoire des loyers privés de la DDT 71 et conventions), permet de constater que l'application d'une modulation en fonction de la surface est possible pour les petits logements.

C'est ce qui a déjà été mis en pratique dans le département, des grilles des loyers sociaux et très sociaux ont été mises en place dès 2005. Depuis 2011, un coefficient de structure est appliqué pour les petits logements (inférieurs à 56 m<sup>2</sup>). Initialement, c'est le loyer dérogatoire ~~est~~ qui avait été utilisé comme butoir pour le coefficient de structure. Ce dispositif permet de conventionner des petits logements existants avec une bonne qualité de réhabilitation, ce qui n'était pas possible avant la mise en œuvre de cette grille.

## Grille de loyers pour le département de Saône-et-Loire (hors Grand Chalon) à compter du 11 mars 2021

### 1. Plafonds de loyers applicables

	Loyer conventionné Très social		Loyer conventionné Social		Loyer intermédiaire	
	zone B2	Zone C	zone B2	Zone C	zone B2	Zone C
<b>BOI-BAREME-000017-20200207</b>	<b>6,02 €</b>	<b>5,59 €</b>	<b>7,76 €</b>	<b>7,20 €</b>	<b>9,07 €</b>	<b>8,07 €</b>
Plafonds fixés localement	5,66 €	5,14 €	6,28 €	5,82 €	7,61 €	néant

N.B.: Les plafonds de loyers conventionnés social et très social sont donnés à titre indicatif. Seuls les plafonds fixés annuellement par décret engageant l'ANAH quant aux loyers à pratiquer.

### 2. Plafonds de loyers conventionnés pour les conventions avec travaux et sans travaux

Catégories de Logements	Communes du département hors Grand Chalon			
	Zone 1 = zone B2		Zone 2 = Zone C	
	LC Loyer social	LCTS Loyer Très social	LC Loyer social	LCTS Loyer Très social
< à 35 m <sup>2</sup>	7,76 €	6,02 €	7,20 €	5,59 €
de 35 à 58 m <sup>2</sup>	7,18 €	5,79 €	6,50 €	5,28 €
> 58 à 120 m <sup>2</sup>	6,28 €	5,66 €	5,82 €	5,14 €

Les loyers sont plafonnés à 120 m<sup>2</sup> de surface habitable fiscale

Plafonds de loyer maximum pour les logements d'une surface supérieure à 120 m <sup>2</sup>	Zone 1 = zone B2		Zone 2 = Zone C	
	LC Loyer social	LCTS Loyer Très social	LC Loyer social	LCTS Loyer Très social
		753,80 €	679,20 €	696,40 €

### 3. Plafonds de loyers intermédiaires (LI) pour les conventions avec et sans travaux uniquement en zone B2 du département

Pas de loyer intermédiaire possible en dehors de la zone B2

Les loyers sont plafonnés à 120 m<sup>2</sup> de surface habitable fiscale, soit : **772,80 €**

surface	Loyer intermédiaire	surface	Loyer intermédiaire	surface	Loyer intermédiaire	surface	Loyer intermédiaire	surface	Loyer intermédiaire
		41	8,86 €	61	7,70 €	81	7,12 €	101	6,76 €
		42	8,77 €	62	7,68 €	82	7,09 €	102	6,75 €
		43	8,69 €	63	7,63 €	83	7,07 €	103	6,73 €
		44	8,62 €	64	7,59 €	84	7,05 €	104	6,72 €
		45	8,55 €	65	7,56 €	85	7,03 €	105	6,71 €
		46	8,48 €	66	7,52 €	86	7,01 €	106	6,69 €
		47	8,41 €	67	7,49 €	87	6,99 €	107	6,68 €
		48	8,34 €	68	7,46 €	88	6,97 €	108	6,67 €
		49	8,28 €	69	7,43 €	89	6,96 €	109	6,66 €
		50	8,22 €	70	7,40 €	90	6,94 €	110	6,65 €
		51	8,17 €	71	7,37 €	91	6,92 €	111	6,63 €
		52	8,11 €	72	7,34 €	92	6,90 €	112	6,62 €
		53	8,06 €	73	7,31 €	93	6,89 €	113	6,61 €
		54	8,01 €	74	7,29 €	94	6,87 €	114	6,60 €
		55	7,96 €	75	7,26 €	95	6,85 €	115	6,59 €
		56	7,91 €	76	7,23 €	96	6,84 €	116	6,58 €
		57	7,87 €	77	7,21 €	97	6,82 €	117	6,57 €
		58	7,82 €	78	7,18 €	98	6,81 €	118	6,56 €
		59	7,78 €	79	7,16 €	99	6,79 €	119	6,55 €
40	8,95 €	60	7,74 €	80	7,14 €	100	6,78 €	120	6,54 €

Le loyer maximum correspond à la ligne du nombre entier de la surface indiquée dans le tableau, 45,50 m<sup>2</sup> par exemple pour une surface de 45,50 m<sup>2</sup>, lire la ligne correspondant à une surface de 45 m, soit 8,42€/m<sup>2</sup>

### 4. ZONAGE

ZONAGE	Communes concernées
zone B2 Département (hors Grand Chalon)	Mâcon, Chamay-lès-Mâcon, Chevigny-lès-Chevrières, Hurligny, Sancé, Varennes-lès-Mâcon, Vinzelles
Zone C Département (hors Grand Chalon)	Toutes les autres communes du département Hors Grand Chalon

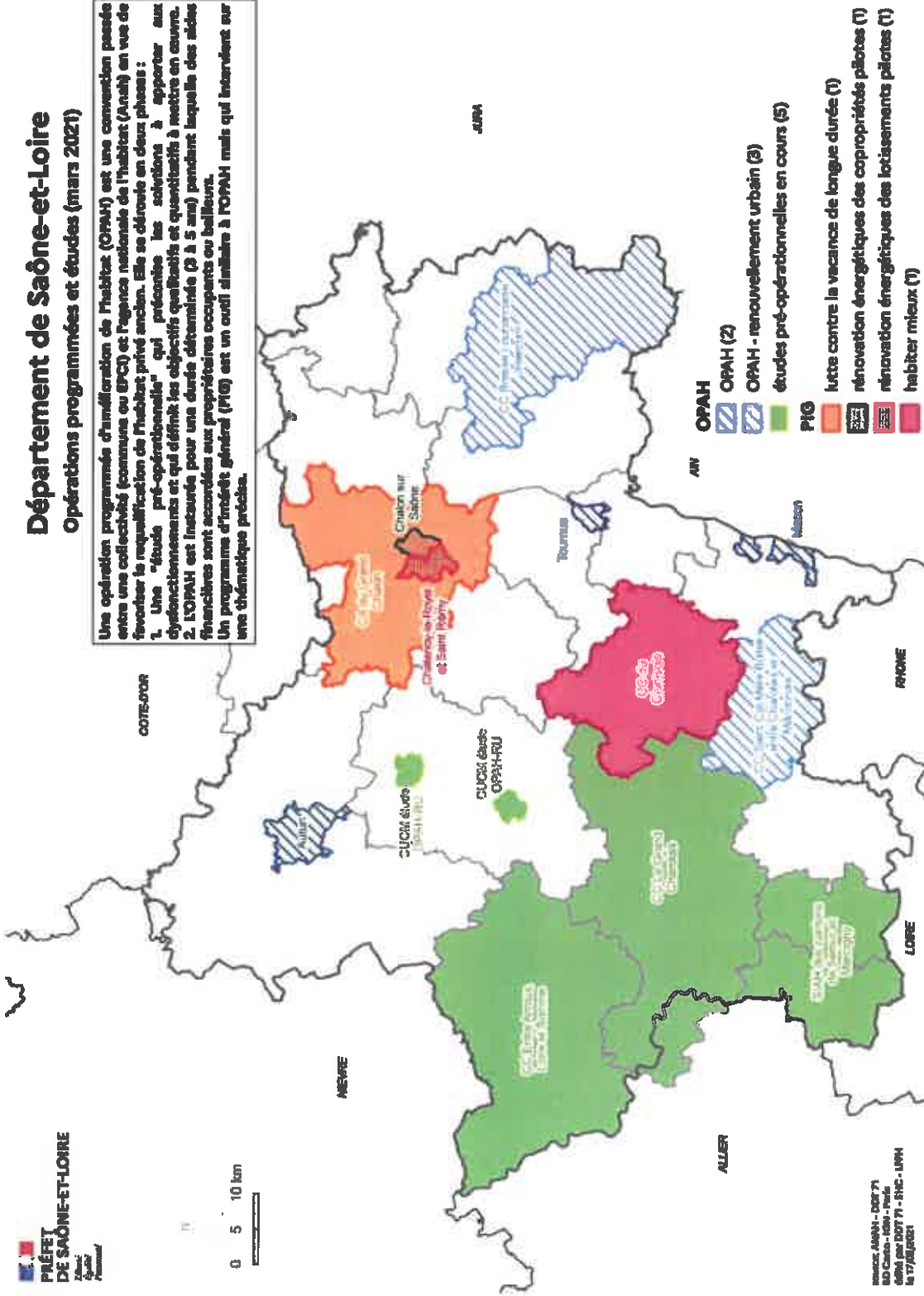
# CARTE DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES EN SAÔNE-ET-LOIRE

## Département de Saône-et-Loire Opérations programmées et études (mars 2021)

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est une convention passée entre une collectivité (commune ou EPCI) et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) en vue de favoriser la requalification de l'habitat privé ancien. Elle se déroule en deux phases :

1. Une "étude pré-opérationnelle" qui présente les solutions à apporter aux dysfonctionnements et qui définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre.
2. L'OPAH est instaurée pour une durée déterminée (2 à 5 ans) pendant laquelle des aides financières sont accordées aux propriétaires occupants ou bailleurs.





Un programme d'intérêt général (PIG) est un outil similaire à l'OPAH mais qui intervient sur une thématique précise.



## Déploiement du programme Petites villes de demain

**SAÔNE-ET-LOIRE (71)**

**24**  
PETITES VILLES DE DEMAIN  
QUI RASSEMBLENT  
**24 COMMUNES**

-  Commune sélectionnée
-  Partenariat
-  EPCI contenant au moins un dispositif Petite ville de demain
-  Commune retenue dans le programme Action coeur de ville

