



PROGRAMME D' ACTIONS

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE TARN-ET-GARONNE

ANNEE 2019

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

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

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

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

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

BILAN DE L'ANNÉE 2018

	CREDITS Anah
Enveloppe 2018	3 719 999 €
Consommation 2018	3 689 340 €
	dont aide aux travaux : 3 432 873 € dont AMO : 104 240 € dont ingénierie/études : 152 227 €
Reliquat 2018	30 659 €

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

	Consommation globale	OPAH	DIFFUS
Propriétaires bailleurs	483 303 €	450 460 €	32 843 €
Propriétaires occupants	2 949 570 €	1 792 928 €	1 156 642 €
Total	3 432 873 €	2 243 388 €	1 189 485 €

On constate que 65 % de l'enveloppe travaux a été consommée en secteur programmé. Ce taux est inférieur aux autres années (78 % en 2017) car l'Anah a mis en place au 1^{er} janvier 2018 une nouvelle aide Habiter mieux agilité qui est comptabilisée en diffus.

Les propriétaires occupants représentent 86 % et les propriétaires bailleurs 14 % ; les secteurs contractualisés représentent 61 % des dossiers PO et 93 % des dossiers PB ce qui confirme l'importance de cette contractualisation qui se traduit par un suivi-animation sur le secteur et facilite donc le montage des dossiers. Le taux a diminué en PO (71 % en 2017) suite à la mise en place de Habiter mieux agilité.

3) Suivi des objectifs 2018

	2018	
	Objectifs	Résultats
PO	345	373
Logements indignes et très dégradés	20	15
Autonomie	77	70
Economies d'énergie	248	288
PB	33	26
* dont logements indignes et très dégradés		14
* dont logements moyennement dégradés		3
* dont économies d'énergie		3
* RSD/Transformation d'usage		6
Total des logements bénéficiant de l'aide du FART	291	323
* en PO		216
* en PB		21
Logements conventionnés :	33	25
* social		25
* très social		0
TOTAL	378	399

OBJECTIFS DE L'ANNÉE 2019

1) Contexte départemental

Le Tarn-et-Garonne comprend :

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

Nota : le Grand Montauban est composé de 11 communes (Albefeuille-Lagarde, Bressols, Corbarieu, Escatalens, Lacourt-Saint-Pierre, Lamothe-Capdeville, Montbeton, Reyniès, Saint-Nauphary, Villemade et Montauban). Elle est délégataire des aides à la pierre sur son propre territoire et n'est donc pas concernée par le présent programme d'action territorial.

Caractéristiques du territoire :

- Situé à 50 km de la métropole régionale, le département est bien desservi en infrastructures routières et ferroviaires
- L'activité agricole, notamment l'**arboriculture** est importante (il est le 1^{er} département français producteur de pommes et le 2^{ème} producteur de prunes, noisettes et raisin de table). Cette activité s'appuie sur un besoin en **main d'œuvre saisonnière importante**, venant pour la plupart de l'étranger, ce qui génère des besoins spécifiques en logement.
- Ce territoire en développement, soumis à l'influence toulousaine, a vu exploser sa **production de logements** et le prix du foncier depuis 2001. L'habitat y est très résidentiel avec une tendance récente à une légère densification.
- L'explosion démographique a surtout concerné les communes périphériques de la ville-centre et celles situées au sud du département.
- Le département a connu une **forte création d'emplois**, mais un **taux de chômage** plus élevé que la moyenne nationale (11,1% contre 9,4 % pour la France métropolitaine et 11,3 % pour la région Occitanie – taux de chômage 3^{ème} trimestre 2017 - *source INSEE 2014*).
- De même, les **revenus** sont en progression, mais restent très **inférieurs aux régionaux** (revenus médians 2014 par unité de consommation – *source INSEE : Tarn-et-Garonne : 18 848 €*).
- Le parc de logements est essentiellement constitué de **résidences principales** : 84,4% en 2014 dont 66,4 % de propriétaires et avec une vacance de 9,7%. 78 % des résidences principales sont des maisons.
- 31 % des ménages sont composés de personnes seules alors que le parc de résidences principales se composent de 74 % de logements comprenant 4 pièces et plus.

2) Priorités d'intervention

Priorités nationales :

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

* **la lutte contre la précarité énergétique** : l'axe prioritaire de résorption des passoires énergétiques du Plan Climat se traduit par la confirmation du programme Habiter Mieux (objectif de 75 000 logements)

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

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

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

- de la résorption de la vacance des logements,

- de l'humanisation des structures d'hébergement,

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

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

* **la prévention et le redressement des copropriétés** : plans « Initiative Copropriétés »

Le ministre en charge de la ville et du logement a annoncé le 10 octobre dernier un plan partenarial avec la mobilisation, sur 10 ans, de 3 milliards d'euros dont 2 milliards de l'Anah. Il concerne l'ensemble du territoire avec une priorisation sur 14 sites nationaux.

Dès 2019, des mesures améliorant les modalités d'intervention de l'Anah sont applicables (renforcement des aides en ingénierie, financement de travaux d'urgence dans des copropriétés identifiées, majoration de l'aide de l'Anah en cas de cofinancement d'une collectivité, gestion urbaine de proximité).

* **l'ingénierie**

Renforcement des crédits en 2019 notamment pour financer les besoins en chefferie de projet.

Priorités locales :

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

Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé :

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

La rénovation thermique des logements :

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

L'adaptation des logements des propriétaires occupants à la perte d'autonomie

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

3) Objectifs quantitatifs et moyens financiers pour 2019

objectifs :

Les objectifs fixés sont les suivants :

Objectifs	Propriétaires Bailleurs	Propriétaires Occupants
TOTAL dont :	28	398
* Logement indigne ou très dégradé		20
* Précarité énergétique		303
* Autonomie		75

crédits :

Pour l'année 2019, l'enveloppe des droits à engagements destinée au parc privé est fixée à **3 755 982 €** soit 3 507 734 € pour les aides aux travaux et 248 248 € pour l'ingénierie.

5) Grilles de priorités

Propriétaires occupants

Les dossiers situés dans les secteurs contractualisés (OPAH, PIG) sont traités en priorité.
Les demandes déposées pour des aides aux travaux lourds hors centre-bourg dans le cas de propriétaire depuis moins de 2 ans (hors succession et maison sur le site de l'activité professionnelle) devront faire l'objet d'un avis préalable.

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

1) Les projets de travaux lourds

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

Conditions :

–le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril
ou

–un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié qui certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation importante. Il est réalisé sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

Obligations :

–soit une mission de maîtrise d'œuvre complète

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

–le dossier doit comporter une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux permettant de déterminer le gain de performance résultant de la réalisation du projet de travaux

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

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

Conditions :

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

3) les travaux pour l'autonomie de la personne

Ils permettent d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement.

Conditions :

- * fournir un des justificatifs suivants de handicap ou de perte d'autonomie :
- décision de la CDAPH reconnaissant l'éligibilité à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), à l'allocation pour adulte handicapé (AAH) ou à la prestation de compensation du handicap (PCH),
- décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité
- évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressources de niveau 1 à 6. Pour les personnes autonomes ou relativement autonome âgées de plus de 60 ans en cas d'impossibilité de faire réaliser l'évaluation de la perte d'autonomie en GIR par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale, cette évaluation peut être effectuée par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic autonomie.
- et
- un document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels : rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie réalisé par un architecte ou un technicien compétent ou évaluation réalisée lors de la demande de prestation compensatoire du handicap.

Si une priorisation pour l'engagement des dossiers autonomie était nécessaire, elle serait la suivante :

- les GIR 1 à 4 et les dossiers relevant d'une situation d'urgence seront examinés en priorité
- les GIR 5 et 6 et les dossiers relevant de la prévention seront examinés au 2ème semestre en fonction des crédits et des objectifs quantitatifs.

4) travaux de lutte contre la précarité énergétique

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

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

Travaux : économies d'énergie et travaux directement induits
dans le cas des changements de menuiseries, obligation de la présence d'une VMC
Les volets ne seront pas pris en compte.

Dans le cas de dossiers comprenant des travaux d'isolation des combles où des travaux de toiture sont nécessaires, ils seront pris en compte dans la dépense subventionnable à hauteur de 30 % du montant HT du devis.

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

Bénéficiaires : les propriétaires occupants modestes et très modestes

5) travaux autres

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

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

Propriétaires bailleurs

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

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

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

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

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

Eligibilité des logements vacants :

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

Le dispositif Louer Abordable :

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

A partir du 1^{er} janvier 2019, pour le conventionnement avec travaux l'avantage fiscal est de 50 % en social et très social sans obligation de recours à l'intermédiation locative (location à un organisme agréé avec sous-location ou par le biais d'un mandat de gestion sociale). Il est porté à 85 % en cas de recours à l'IML.

1) Les projets de travaux lourds

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

Conditions :

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

Obligations :

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

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

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

Conditions :

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

3) les travaux d'autonomie de la personne

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

4) les travaux pour réhabiliter un logement dégradé

Ils permettent de résoudre une situation avérée de dégradation " moyenne ", qui a été constatée sur la base d'un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

5) travaux d'amélioration des performances énergétiques

Ces travaux, réalisés dans un logement ou un bâtiment peu ou pas dégradé, doivent permettre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %. Ce gain est attesté par la production de l'évaluation énergétique et il donne lieu à l'octroi de la prime habiter mieux.

Travaux : économies d'énergie et travaux directement induits dans le cas des changements de menuiseries, obligation de la présence d'une VMC

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

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

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

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

Les copropriétés fragiles

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

Bénéficiaire :

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

Quels travaux :

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

Conditions d'éligibilité minimales :

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

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

a) Modulation des taux de subventions

Pour les Propriétaires Occupants :

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

Pour les Propriétaires Bailleurs :

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

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

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

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

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

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

Convention de l'Anah avec Action Logement :

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

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

Pour les copropriétés fragiles :

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

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

Le Conseil Départemental sur l'ensemble de son territoire réserve une autorisation de programme de 200 000 € au titre de l'année 2019 pour sa politique d'aide pour le maintien à domicile, la lutte contre la précarité énergétique et la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé en complément des aides de l'Anah.

Conditions :

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

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

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

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

c) Aide financière de la Région

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

7) Dispositif relatif aux loyers conventionnés

Les grilles de loyers ont été établies en fonction du zonage (zone C « Standard », zone C « Tendue » et zone B, cf annexe 3) et définies à partir d'une analyse du loyer du marché ayant fait l'objet d'une présentation détaillée et d'une validation en CLAH du 12 décembre 2018.

S'agissant des loyers et redevances maximaux des conventions en cours, ils sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'IRL du 2ème trimestre de l'année précédente.

Les loyers appliqués au 1^{er} janvier 2019 sont calculés en fonction de l'indice de révision des loyers du 2^{ème} trimestre 2018.

8) Opérations programmées en 2019 (suivi-animation)

- ◆ OPAH Midi-Quercy (01/12/2018 au 30/11/2021)
- ◆ OPAH RU de Moissac qui débutera le 1^{er} juin 2019
- ◆ OPAH de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise : 1ère année de prolongation de l'OPAH du 01/10/18 au 30/09/19 et une 2ème année de prolongation validée à la CLAH du 12/12/18
- ◆ OPAH du Pays de Serres en Quercy (du 24/02/17 au 23/02/23)

9) Contrôles

Schéma du plan de contrôle pour 2019:

I - CONTRÔLE INTERNE

1 - Contrôle de premier niveau :

Proportion de dossiers à contrôler par le responsable du service instructeur

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

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

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

- **conventionnement sans travaux** : 10 % des dossiers conventionnés et au minimum 1 si moins de 10 dossiers

2 - Contrôle hiérarchique :

Nombre de dossiers à contrôler par la Directrice de la Cohésion sociale

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

- en PB : 1

Ce contrôle aura lieu une fois par an.

II - CONTRÔLE EXTERNE

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

1 - Contrôle sur place avant engagement :

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

Dans le cadre du conventionnement sans travaux, contrôle de 10 % des dossiers avant validation et au minimum 1 si moins de 10 dossiers

2 - Contrôle sur place avant paiement :

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

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

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

1) Validation du programme d'actions

Le présent programme a été soumis à l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat du délégataire Conseil Départemental de Tarn-et-Garonne. Elle a rendu un avis favorable le 7 mai 2019.

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

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

2) Suivi et évaluation des actions mises en œuvre

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

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

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

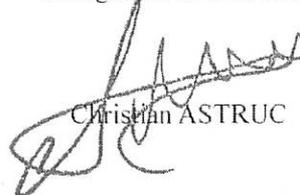
Afin de mesurer les effets des priorités affichées et des mesures particulières adoptées dans le programme d'actions sur la consommation des crédits, un **bilan intermédiaire** est établi en début de 3^{ème} trimestre. Il permet notamment de réajuster si nécessaire les règles appliquées localement, par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

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

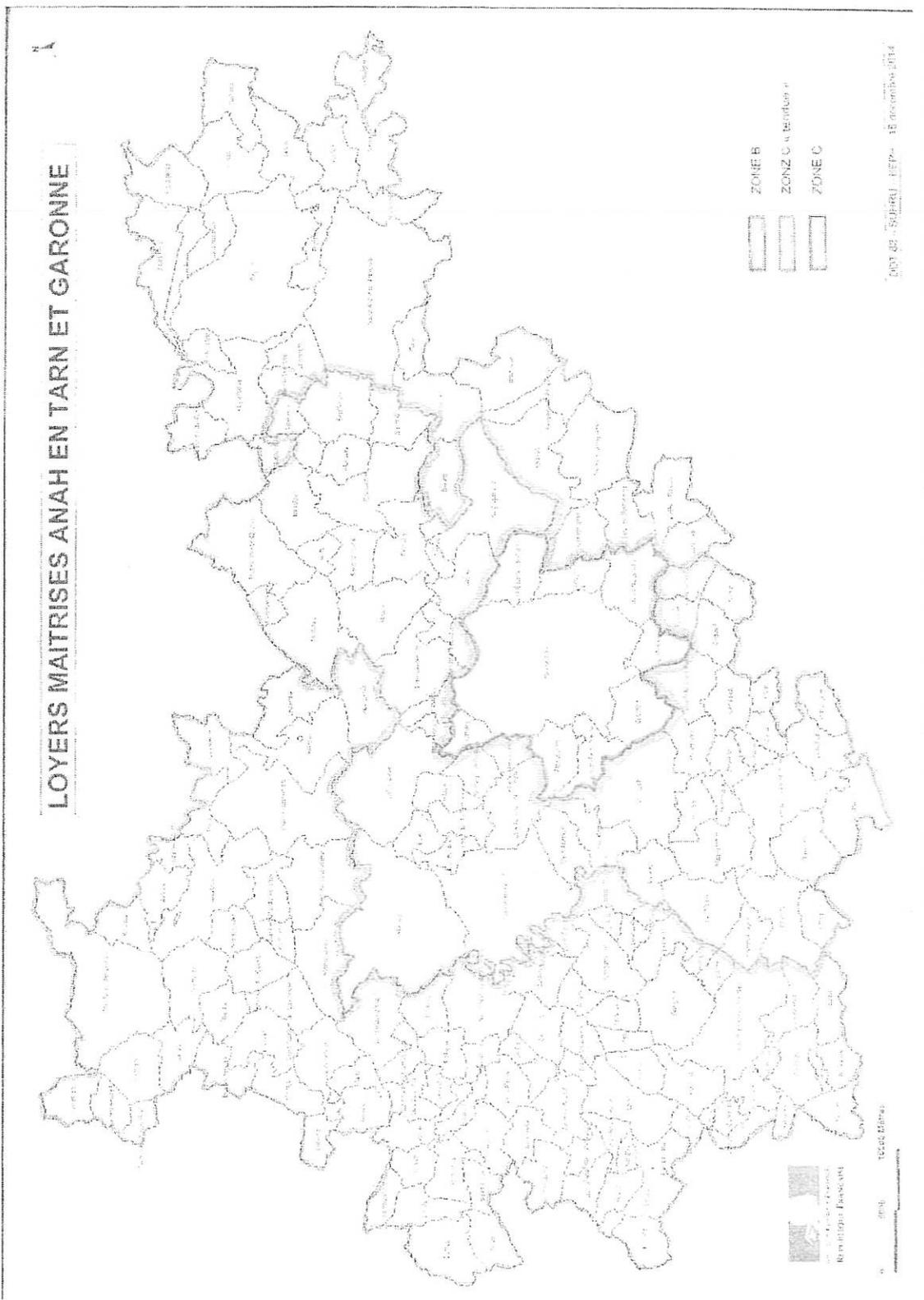
Le programme d'actions peut faire l'objet d'avenant à tout moment, avenant qui sera alors validé et publié selon la même procédure que celle décrite dans le paragraphe précédent.

A Montauban, le 7 mai 2019

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


Christian ASTRUC

ANNEXE 1



ANNEXE 2

Principaux sigles utilisés :

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

CLAH : Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

DPE : Diagnostic de Performance Energétique

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

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

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

PIG : Programme d'Intérêt Général

PAT : Programme d'Action Territorial

PB : Propriétaires Bailleurs

PO : Propriétaires Occupants

MOI : Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Loyer conventionné social ANAH - au 1er janvier 2019 - Zone C Standard

Surface	Plafond loyer social Zone C Standard	Surface	Plafond loyer social Zone C Standard	Surface	Plafond loyer social Zone C Standard
15	87	70	400	126	639
16	93	71	404	127	644
17	99	72	408	128	648
18	105	73	413	129	652
19	110	74	417	130	656
20	116	75	421	131	661
21	122	76	425	132	665
22	129	77	429	133	669
23	134	78	434	134	673
24	140	79	439	135	677
25	145	80	443	136	681
26	151	81	447	137	687
27	157	82	451	138	691
28	163	83	455	139	695
29	168	84	459	140	699
30	174	85	463	141	703
31	181	86	468	142	707
32	187	87	472	143	712
33	192	88	476	144	716
34	198	89	480	145	720
35	203	90	486	146	724
36	209	91	490	147	728
37	215	92	494	148	733
38	221	93	498	149	738
39	226	94	503	150	742
40	233	95	507	151	746
41	239	96	511	152	751
42	245	97	515	153	755
43	250	98	519	154	759
44	256	99	523	155	763
45	261	100	527	156	767
46	267	101	532	157	771
47	273	102	537	158	775
48	280	103	541	159	780
49	285	104	545	160	784
50	291	105	549	161	789
51	297	106	554	162	793
52	303	107	558	163	797
53	308	108	562	164	802
54	314	109	566	165	806
55	320	110	571	166	810
56	325	111	575	167	814
57	332	112	579	168	819
58	338	113	583	169	823
59	343	114	588	170	827
60	349	115	593	171	831
61	355	116	597	172	835
62	361	117	601	173	840
63	366	118	605	174	845
64	371	119	609	175	849
65	376	120	613	176	853
66	382	121	617	177	857
67	387	122	622	178	861
68	391	123	626	179	865
69	396	124	630	180	870
		125	634		

Loyer conventionné social ANAH - au 1er janvier 2019 - Zone C tendue

Surface	Plafond loyer social zone C Tendue	Surface	Plafond loyer social zone C Tendue	Surface	Plafond loyer social zone C Tendue
15	103	70	460	126	735
16	110	71	465	127	740
17	116	72	469	128	745
18	123	73	474	129	750
19	131	74	479	130	755
20	138	75	485	131	759
21	144	76	489	132	764
22	151	77	494	133	769
23	157	78	499	134	774
24	164	79	504	135	778
25	171	80	509	136	783
26	179	81	514	137	789
27	185	82	518	138	794
28	192	83	523	139	799
29	199	84	528	140	804
30	206	85	534	141	809
31	212	86	539	142	813
32	219	87	544	143	818
33	226	88	549	144	823
34	234	89	553	145	828
35	240	90	558	146	833
36	247	91	563	147	839
37	254	92	568	148	843
38	261	93	572	149	848
39	267	94	577	150	853
40	274	95	582	151	858
41	281	96	588	152	862
42	288	97	592	153	867
43	295	98	597	154	872
44	301	99	602	155	877
45	308	100	607	156	881
46	315	101	612	157	886
47	322	102	617	158	892
48	328	103	622	159	897
49	336	104	627	160	902
50	343	105	631	161	907
51	350	106	637	162	912
52	356	107	642	163	917
53	363	108	647	164	921
54	370	109	652	165	926
55	377	110	656	166	931
56	384	111	661	167	936
57	390	112	666	168	942
58	396	113	671	169	946
59	401	114	675	170	951
60	407	115	680	171	956
61	413	116	686	172	961
62	419	117	691	173	965
63	424	118	696	174	970
64	430	119	700	175	975
65	436	120	705	176	980
66	441	121	710	177	985
67	445	122	715	178	991
68	450	123	720	179	995
69	455	124	725	180	1000
		125	730		

Loyer conventionné social ANAH - au 1er janvier 2019 - Zone B2

Surface	Plafond loyer social zone B2	Surface	Plafond loyer social zone B2	Surface	Plafond loyer social zone B2
15	114	70	480	126	767
16	123	71	486	127	773
17	130	72	491	128	777
18	138	73	496	129	782
19	145	74	501	130	788
20	153	75	506	131	794
21	160	76	511	132	799
22	168	77	516	133	803
23	175	78	521	134	808
24	183	79	526	135	814
25	190	80	531	136	819
26	198	81	537	137	824
27	206	82	542	138	828
28	214	83	547	139	834
29	221	84	552	140	840
30	229	85	557	141	845
31	236	86	563	142	850
32	244	87	567	143	855
33	251	88	572	144	860
34	259	89	577	145	865
35	266	90	583	146	870
36	273	91	589	147	875
37	280	92	593	148	880
38	287	93	598	149	885
39	293	94	604	150	891
40	299	95	609	151	896
41	305	96	614	152	901
42	311	97	618	153	906
43	318	98	624	154	911
44	323	99	629	155	916
45	330	100	634	156	921
46	336	101	640	157	926
47	342	102	645	158	931
48	348	103	650	159	936
49	354	104	655	160	942
50	360	105	660	161	947
51	367	106	665	162	952
52	374	107	670	163	957
53	380	108	675	164	962
54	386	109	680	165	967
55	392	110	686	166	972
56	398	111	691	167	977
57	404	112	696	168	983
58	411	113	701	169	988
59	416	114	706	170	993
60	423	115	711	171	998
61	429	116	716	172	1004
62	435	117	721	173	1009
63	441	118	726	174	1014
64	447	119	731	175	1018
65	453	120	737	176	1024
66	458	121	742	177	1029
67	463	122	747	178	1034
68	468	123	752	179	1039
69	473	124	757	180	1045
		125	762		

Loyer conventionné très social ANAH - au 1er janvier 2019 - Zone B2

Surface	Plafond loyer très social zone B2	Surface	Plafond loyer très social zone B2	Surface	Plafond loyer très social zone B2
15	89	70	415	126	717
16	95	71	421	127	723
17	101	72	427	128	728
18	107	73	434	129	734
19	113	74	440	130	740
20	118	75	446	131	719
21	124	76	451	132	724
22	131	77	457	133	730
23	137	78	463	134	735
24	143	79	469	135	741
25	149	80	475	136	746
26	154	81	464	137	752
27	160	82	470	138	757
28	166	83	475	139	762
29	172	84	481	140	768
30	179	85	488	141	774
31	184	86	493	142	780
32	190	87	499	143	785
33	196	88	505	144	790
34	202	89	510	145	796
35	208	90	516	146	801
36	214	91	521	147	807
37	219	92	527	148	812
38	225	93	534	149	818
39	232	94	539	150	823
40	238	95	545	151	828
41	244	96	551	152	834
42	249	97	556	153	839
43	255	98	562	154	845
44	261	99	567	155	851
45	267	100	573	156	857
46	273	101	579	157	862
47	280	102	585	158	867
48	285	103	591	159	873
49	291	104	596	160	878
50	297	105	602	161	884
51	303	106	608	162	889
52	309	107	613	163	894
53	314	108	619	164	900
54	320	109	625	165	905
55	326	110	630	166	911
56	333	111	637	167	916
57	339	112	642	168	922
58	345	113	648	169	927
59	350	114	654	170	933
60	356	115	659	171	939
61	362	116	665	172	944
62	368	117	671	173	950
63	374	118	676	174	955
64	379	119	682	175	961
65	386	120	688	176	966
66	392	121	694	177	971
67	398	122	700	178	977
68	404	123	705	179	982
69	410	124	711	180	988
		125	717		

Loyer conventionné très social ANAH - au 1er janvier 2019 - Zone C tendue

Surface	Plafond loyer très social zone C tendue	Surface	Plafond loyer très social zone C tendue	Surface	Plafond loyer très social zone C tendue
15	83	70	386	126	668
16	88	71	391	127	673
17	94	72	397	128	679
18	99	73	402	129	684
19	105	74	408	130	690
20	110	75	413	131	668
21	115	76	418	132	673
22	121	77	424	133	678
23	126	78	429	134	683
24	133	79	436	135	689
25	138	80	441	136	694
26	143	81	429	137	699
27	149	82	435	138	704
28	154	83	441	139	709
29	160	84	446	140	714
30	165	85	451	141	719
31	170	86	456	142	724
32	176	87	461	143	729
33	182	88	467	144	734
34	188	89	472	145	740
35	193	90	477	146	745
36	198	91	483	147	750
37	204	92	488	148	755
38	209	93	494	149	760
39	215	94	499	150	765
40	220	95	504	151	770
41	225	96	509	152	775
42	232	97	514	153	780
43	237	98	520	154	785
44	243	99	525	155	791
45	248	100	530	156	796
46	253	101	536	157	801
47	259	102	541	158	806
48	264	103	547	159	811
49	270	104	552	160	816
50	275	105	557	161	821
51	281	106	562	162	826
52	287	107	567	163	831
53	292	108	573	164	836
54	298	109	578	165	842
55	303	110	583	166	847
56	308	111	589	167	852
57	314	112	594	168	857
58	319	113	600	169	862
59	325	114	605	170	867
60	331	115	610	171	872
61	336	116	615	172	877
62	342	117	620	173	882
63	347	118	626	174	887
64	353	119	631	175	893
65	358	120	637	176	898
66	363	121	642	177	903
67	369	122	647	178	908
68	374	123	653	179	913
69	380	124	658	180	918
		125	663		

Loyer conventionné très social ANAH - au 01 Janvier 2019 - Zone C standart

Surface	Plafond loyer très social zone C standart	Surface	Plafond loyer très social zone C standart	Surface	Plafond loyer très social zone C standart
15	70	70	329	126	567
16	75	71	334	127	571
17	80	72	339	128	575
18	85	73	344	129	580
19	90	74	348	130	585
20	94	75	353	131	563
21	99	76	357	132	567
22	103	77	362	133	571
23	108	78	367	134	575
24	113	79	371	135	579
25	117	80	376	136	585
26	122	81	384	137	589
27	126	82	389	138	593
28	132	83	393	139	597
29	137	84	397	140	601
30	141	85	401	141	606
31	146	86	405	142	610
32	151	87	409	143	614
33	155	88	413	144	618
34	160	89	417	145	622
35	164	90	421	146	627
36	169	91	425	147	631
37	174	92	429	148	636
38	179	93	433	149	640
39	184	94	437	150	645
40	188	95	441	151	649
41	193	96	445	152	653
42	198	97	449	153	657
43	202	98	453	154	661
44	207	99	457	155	666
45	211	100	461	156	670
46	216	101	465	157	674
47	221	102	469	158	678
48	225	103	473	159	682
49	231	104	477	160	688
50	236	105	481	161	692
51	240	106	485	162	696
52	245	107	489	163	700
53	249	108	493	164	704
54	254	109	497	165	709
55	259	110	501	166	713
56	263	111	505	167	717
57	268	112	509	168	721
58	272	113	513	169	725
59	277	114	517	170	730
60	283	115	521	171	734
61	287	116	525	172	739
62	292	117	529	173	743
63	296	118	533	174	748
64	301	119	537	175	752
65	306	120	541	176	756
66	310	121	545	177	760
67	315	122	549	178	764
68	319	123	553	179	769
69	324	124	558	180	773
		125	562		

Loyer conventionné intermédiaire ANAH - au 1er janvier 2019 - Zone B2

Surface	Loyer plafonné à appliquer	Surface	Loyer plafonné à appliquer	Surface	Loyer plafonné à appliquer
15	134	65	544	123	803
16	143	66	550	124	808
17	152	67	556	125	814
18	161	68	562	126	819
19	169	69	568	127	824
20	179	70	574	128	829
21	188	71	486	129	835
22	197	72	530	130	841
23	205	73	536	131	846
24	214	74	541	132	851
25	223	75	547	133	857
26	233	76	552	134	862
27	241	77	557	135	867
28	250	78	562	136	872
29	259	79	568	137	878
30	268	80	573	138	883
31	276	81	578	139	889
32	286	82	583	140	894
33	295	83	589	141	900
34	304	84	595	142	905
35	312	85	600	143	910
36	321	86	605	144	915
37	331	87	610	145	921
38	340	88	616	146	926
39	348	89	621	147	931
40	357	90	626	148	936
41	366	91	631	149	943
42	374	92	638	150	948
43	382	93	643	151	953
44	390	94	648	152	958
45	397	95	653	153	963
46	404	96	659	154	969
47	411	97	664	155	974
48	419	98	669	156	979
49	426	99	674	157	984
50	434	100	680	158	991
51	442	101	686	159	996
52	449	102	691	160	1001
53	456	103	696	161	1006
54	464	104	702	162	1012
55	471	105	707	163	1017
56	479	106	712	164	1022
57	486	107	717	165	1027
58	494	108	723	166	1033
59	501	109	728	167	1038
60	509	110	733	168	1044
61	516	111	739	169	1049
62	523	112	745	170	1055
63	531	113	750	171	1060
64	538	114	755	172	1065
		115	760	173	1070
		116	765	174	1076
		117	771	175	1081
		118	776	176	1086
		119	781	177	1092
		120	786	178	1098
		121	793	179	1103
		122	798	180	1108