

**Programme d'actions 2017
de Chambéry métropole -
Cœur des Bauges pour
l'amélioration de l'habitat
privé**

***pris en application de l'article
R 321-10 du code de la
construction et de l'habitation***

PROJET - Version 4 du 10/04/2017

**DIRECTION DE
L'URBANISME, DE
L'HABITAT ET DE
L'ESPACE RURAL
106, allée des
Blachères 73026
Chambéry cedex
tél. 04 79 96 86 53
fax 04 79 96 86 61**

Préambule	3
Contexte de l'Agglomération chambérienne	4
<i>1. Analyse des bilans de l'année 2016</i>	6
1.1. Bilan quantitatif et qualitatif	6
A. Bilan financier	6
B. Atteinte des objectifs	7
1.2. Cohérence avec les enjeux poursuivis	7
A. Les objectifs prioritaires	7
B. Les interventions hors priorités	7
1.3. Niveaux de subventions octroyés pour ces objectifs	8
2. Conclusion du bilan de l'année 2016	9
3. enjeux, orientations et actions pour l'année 2017	9
3.1. Identification des enjeux territoriaux	9
3.2. Orientation et actions	10
4. Priorités d'intervention et critères de sélectivité des projets pour l'année 2017	10
4.1 Les priorités d'intervention	10
A. Les priorités de l'Anah pour l'année 2017 s'articulent autour de quatre axes :	10
B. Les priorités d'intervention définies au niveau local pour l'année 2017 sont les suivantes :	11
C. Les critères de sélectivité des projets	11
4.2 Les dispositifs programmés	12
4.3 Actions dans le diffus	13
4.4 Les partenariats	14
5. Modalités financières d'intervention	14
5.1 Conditions d'attribution des aides	14
A. Conditions liées aux propriétaires occupants	15
B. Conditions liées aux propriétaires bailleurs	17
C. Les syndicats de copropriété	18
5.2 Conditions financières maximales en secteur programmé (PIG)	19
A. Aides aux propriétaires occupants (PO)	19
B. Aides aux propriétaires bailleurs (PB)	20
5.3 Conditions financières maximales en secteur Diffus (hors PIG)	22
A. Aides aux propriétaires occupants (PO)	22
B. Aides aux propriétaires bailleurs (PB)	22
C. Aides aux syndicats de copropriétaires *	23
D. Aides à l'ingénierie	24
Financement de l'AMO (secteur diffus, complément de subvention au propriétaire)	24
6. Dispositif relatif aux loyers conventionnés	25
6.1 Conventions avec travaux	25
6.2 Conventions sans travaux	26
7. Communication pour l'année 2017	27
8. Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre	27
Annexes	28
Annexe 1 : zonage des loyers conventionnés	28
Annexe 2 : grille des plafonds de ressources des propriétaires occupants	28

PREAMBULE

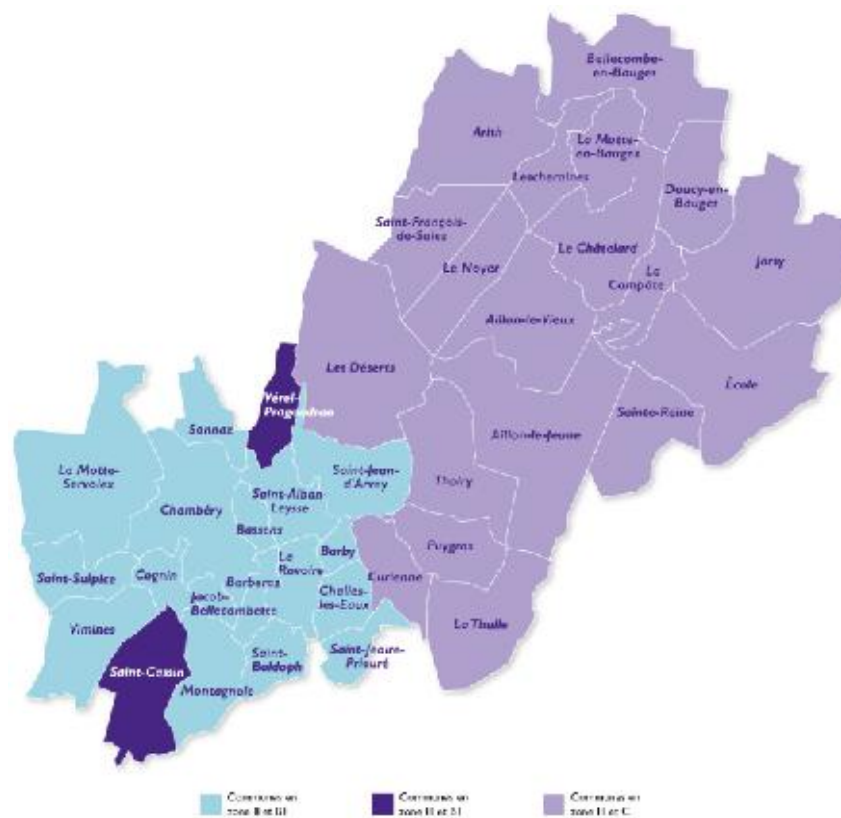
Chambéry métropole est délégataire des aides à la pierre.

Par une convention de délégation de compétence conclue le 3 juin 2015 entre le délégataire et l'Etat en application de l'article L.301-5-I du CCH, l'Etat a confié au délégataire pour une durée de six ans (renouvelable), l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires,

Dans ce cadre, la communauté d'agglomération a passé avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) une convention de type 2 pour la gestion des aides à l'habitat privé signée le 4 juin 2015.

Le programme d'actions a pour objet de prendre en compte les nouvelles modalités d'interventions de l'Anah à compter du 1^{er} janvier 2017 et de mettre à jour la réglementation et les règles locales du territoire. Le programme d'actions est adopté après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat, conformément à l'article R321-10 du CCH. Il a vocation à décliner sur le territoire de Chambéry métropole – Cœur des Bauges la mise en œuvre des priorités nationales en les conjuguant aux orientations du Programme local de l'habitat 2014-2019.

A compter du 1^{er} janvier 2017, le périmètre de compétence du délégataire s'étend sur 38 communes : Aillon-le-Jeune, Aillon-le-Vieux, Arith, Barberaz, Barby, Bassens, Bellecombe-en-Bauges, Challes-les-Eaux, Chambéry, Le Châtelard, Cognin, La Compôte, Curienne, Les Déserts, Doucy-en-Bauges, École, Jacob-Bellecombette, Jarsy, Lescheraines, Montagnole, La Motte-en-Bauges, La Motte-Servolex, Le Noyer, Puygros, La Ravoire, Saint-Alban-Leyse, Saint-Baldoph, Saint-Cassin, Saint-François-de-Sales, Saint-Jean-d'Arvey, Saint-Jeoire-Prieuré, Sainte-Reine, Saint-Sulpice, Sonnaz, Thoiry, La Thuile, Verel-Pragondran, Vimines



CONTEXTE DE L'AGGLOMERATION CHAMBERIENNE

Chambéry métropole - Coeur des Bauges est une Communauté d'agglomération de 132 046 habitants, composée de 38 communes.

Avec un taux de croissance annuel moyen de 0,6% entre 2008 et 2013, Chambéry métropole - Coeur des Bauges apparaît comme un territoire dynamique mais dont la croissance démographique est désormais portée essentiellement par le solde naturel, le solde migratoire étant faible (0,2% entre 2008 et 2013).

Les besoins en logements nouveaux demeurent importants, sur tous les segments, pour répondre à la demande des ménages et éviter un phénomène de report vers les territoires périurbains alentours.

L'agglomération compte 67 500 logements en 2013, dont 80% de résidences principales.

Le territoire présente un enjeu important d'amélioration du parc, puisque 40% a été construit avant 1970 et les premières réglementations thermiques, en particulier sur la ville de Chambéry et le secteur du Cœur des Bauges.

Le parc privé présente une occupation relativement précaire puisque un tiers des propriétaires occupants et dans le parc locatif, 61% des occupants peuvent prétendre à un logement social.

Le marché locatif privé représente 27% du parc de résidences principales, avec des disparités territoriales, contre 52% pour les propriétaires occupants (INSEE).

Le parc locatif est relativement cher au sein de l'agglomération, notamment pour les petites typologies.

1. ANALYSE DES BILANS DE L'ANNEE 2016

Le présent programme d'actions de l'année 2017 s'appuie sur une analyse de bilan du programme de l'année 2016 que l'on peut synthétiser ainsi qu'il suit.

1.1. Bilan quantitatif et qualitatif

A. Bilan financier

a) Anah

Pour l'année 2016 le montant de la dotation finale Anah (travaux et ingénierie) allouée à Chambéry métropole s'est élevé à 850 195 € (dotation initiale : 656 029 €).

482 548 € ont été consommés, soit un taux de consommation de 56.7 %, décomposés comme suit :

- 444 452 € pour les subventions travaux
- 38 096 € pour les subventions ingénierie.

b) Programme « habiter mieux »

Pour l'année 2016 le montant de la dotation finale au titre du Fart allouée à Chambéry métropole s'est élevé à 205 415 € (dotation initiale: 156 642 €).

105 889 € ont été consommés, soit un taux de consommation de 51.5 %, décomposés comme suit :

- 58 073 € pour les subventions travaux (Aide de Solidarité Ecologique)
- 47 816 € pour les subventions ingénierie.

B. Atteinte des objectifs

Type d'intervention	Objectifs	Résultats	%
Propriétaires occupants			
– Lutte contre l'habitat indigne (LHI)	8	3	
– Logements très dégradés (TD)		16	
– Autonomie	28	32	
– Gain énergétique > 25%	76		
sous total PO	112	51	45.5
Propriétaires bailleurs			
– Lutte contre l'habitat indigne (LHI)	3	6	
– Logements très dégradés (TD)			
– Travaux d'amélioration (MD, RSD, indécents, autonomie)			
– Gain énergétique > 35 %			
–			
sous total PB	3	6	200
Aides aux syndicats de copropriété	0	0	
Total	115	57	49.5
Programme « Habiter Mieux »	76	41	53.9

1.2. Cohérence avec les enjeux poursuivis

A. Les objectifs prioritaires

Le tableau précité met clairement en avant le décalage entre les enjeux affichés dans le PA de l'année 2016 et les résultats constatés sur les objectifs prioritaires en direction des propriétaires occupants, lié d'une part à la fin de l'OPAH au mois d'août et d'autre part à un ralentissement de la dynamique du Programme Habiter Mieux depuis 2015.

Le lancement du programme d'intérêt général devrait permettre de redynamiser l'intervention.

B. Les interventions hors priorités

En 2016, tous les logements financés entraient dans les priorités de l'ANAH.

1.3. Niveaux de subventions octroyés pour ces objectifs

Les résultats de l'année 2016 arrêtés à la date du 31/12/2016 sont les suivants :

Type d'intervention (Subventions de droit commun allouées aux travaux)		Objectifs de réalisation (en nb de logement) (1)	Nombre de logements subventionnés (2)	Montant des Subventions Anah engagées (hors Fart) (3)	Montant aides propres / délégataire (4)	Montant moyen de subvention (5)=(3+4)/(2)
Propriétaires occupants	Lutte contre l'habitat indigne (LHI)					
	Logements très dégradés (TD)	8	3	72 498	7 984	26 827
	Autonomie	28	16	53 226	0	
	Gain énergétique > 25%	76	32	217 785	65 558	1 663
	sous total PO	112	51	343 509	73 542	8 177
Propriétaires bailleurs	Lutte contre l'habitat indigne (LHI)					
	Logements très dégradés (TD)	3	6	100 581	57 475	
	Travaux d'amélioration (MD, RSD, Indécence, autonomie)					
	Gain énergétique > 35 %					
	sous total PB	3	6	100 581	57 475	26 343
Aides aux Syndicats	Complément subvention pour un logement	0	0	362	0	
Total		115	57	444 452	131 017	

Subventions de droit commun allouées à l'ingénierie des programmes	38 096
--	--------

Subventions allouées au titre du programme « Habiter Mieux » (fonds d'aide à la rénovation thermique)	Nombre de logements subventionnés	Montant total de subvention
Propriétaires occupants (ASE)	35	49 073€
Propriétaires bailleurs (ASE)	6	9 000 €
Aides aux syndicats de copropriété	0	0
Ingénierie		
- Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)		
- Ingénierie des contrats locaux (ING)	86	47 816 €
Total	127	105 889 €

2. CONCLUSION DU BILAN DE L'ANNEE 2016

La fin du dispositif d'OPAH en août 2016 explique que les objectifs assignés sur les propriétaires occupants n'ont pu être atteints.

Le Programme d'Intérêt Général a été lancé en novembre 2016. La campagne de communication qui va être menée début 2017 devrait avoir un impact positif sur les résultats 2017.

Les résultats concernant les propriétaires bailleurs ont pu être atteints grâce à une opération d'amélioration et de création de 6 logements conventionnés, dans le centre ancien de Chambéry.

3. ENJEUX, ORIENTATIONS ET ACTIONS POUR L'ANNEE 2017

3.1. Identification des enjeux territoriaux

Les enjeux territoriaux de Chambéry métropole – Cœur des Bauges sont les suivants :

- L'amélioration énergétique du parc privé résidentiel en individuel mais également en copropriété
- La lutte contre l'habitat indigne
- La lutte contre la vacance
- L'adaptation des logements au vieillissement de la population

Ils sont identifiés dans le Programme Local de l'Habitat 2014-2019.

3.2. Orientation et actions

Suite au bilan décrit ci-dessus le délégataire orientera sa politique de réhabilitation du logement privé sur les actions suivantes :

- Suivi-animation du Programme d'Intérêt Général
- Mise en œuvre de la plateforme de rénovation énergétique des logements privés
- Lancement d'une campagne de communication sur un nom d'opération unique pour les deux dispositifs : mon PASS' RENOV

4. PRIORITES D'INTERVENTION ET CRITERES DE SELECTIVITE DES PROJETS POUR L'ANNEE 2017

4.1 Les priorités d'intervention

A. Les priorités de l'Anah pour l'année 2017 s'articulent autour de quatre axes :

- le traitement de l'habitat indigne et dégradé,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- La prévention de la dégradation des copropriétés fragiles et le traitement des copropriétés en difficulté, notamment en articulation avec les actions menées dans le cadre de programmes de rénovation urbaine. L'intervention sur les copropriétés en difficultés est par ailleurs, en centre ancien, l'un des éléments essentiels d'une politique de lutte contre l'habitat indigne,
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement.

En cohérence avec ces priorités, le Programme local de l'habitat de l'agglomération chambérienne, définit des orientations fortes pour accompagner la rénovation du parc privé.

Des aides sont mobilisables en complémentarité de celles de l'Anah, afin d'avoir un effet levier conséquent sur les projets jugés prioritaires par l'ensemble des acteurs.

Le Département de la Savoie et la Ville de Chambéry sont également des partenaires financiers importants.

B. Les priorités d'intervention définies au niveau local pour l'année 2017 sont les suivantes :

1- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé, dans le parc locatif comme dans le parc des propriétaires occupants

A ce titre, un Programme d'intérêt général a été lancé le 11 novembre 2016 avec un volet traitement de l'habitat indigne. Ce dispositif fait suite à une cellule de veille mise en place dans le cadre de l'Opah en 2013 en faveur de la lutte contre l'habitat indigne. Cette action est en cohérence avec le PDALHPD (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) de la Savoie.

Concernant les travaux dans des logements dégradés à usage locatif, il s'agira dans le même temps de permettre le développement d'une offre à loyers maîtrisés.

2- Améliorer la performance énergétique du parc de logements, tout particulièrement dans les situations de précarité énergétique

En lien avec le Contrat local d'engagement dont Chambéry métropole-Cœur des Bauges est signataire, il s'agira de soutenir des projets d'amélioration énergétique, en particulier pour les propriétaires occupants (dans le cadre du programme Habiter Mieux) à revenus modestes et très modestes.

3- Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées par des travaux d'autonomie

Afin de ne pas allonger la liste des demandes en structures spécialisées ou dans le parc social (dans la limite des possibilités ouvertes par la circulaire de programmation Anah pour l'année 2017), le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite est une priorité.

Les priorités suivantes pourront être appliquées en cours d'année en fonction des autorisations d'engagement restant disponibles :

1 : Les logements qui bénéficieront également d'une aide du FART

2 : Les logements occupés par des GIR 1 à 4

C. Les critères de sélectivité des projets

Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par Chambéry métropole - Cœur des Bauges, par délégation de l'Anah, dans la limite des droits à engagement alloués. La recevabilité des dossiers de demandes de subventions est réglementée par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et du Règlement général de l'Anah (RGA).

La subvention n'est pas de droit. Elle est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental, et technique, en tenant compte des priorités définies par le présent programme d'actions.

Pour être sélectionnés, les dossiers de demandes de subventions déposés à compter du 1^{er} janvier 2017 doivent respecter les conditions suivantes :

- être déposé au titre d'un dispositif opérationnel en cours sur le territoire (cf. §4),
- être déposé au titre du diffus par un organisme agréé au titre de l'article L.365-3 du CCH pour l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique ou un organisme habilité par l'Anah dans les conditions définies par l'instruction du 7 novembre 2011.

Les conditions et montants des aides mobilisables sont précisés dans le § 2.

L'ensemble des dossiers sont financés en fonction des dotations budgétaires disponibles et par ordre de priorité :

- Priorité de rang 1 : les dossiers déposés en secteur programmé relevant du champ des priorités locales 2017 définies au § 1.1.B
- Priorité de rang 2 (en fonction des dotations disponibles) : les dossiers déposés au titre du diffus

4.2 Les dispositifs programmés

Les programmes en cours :

PIG « Habiter Mieux » de Chambéry métropole – Cœur des Bauges (mon PASS'RENOV)

L'objectif principal de cette opération, dont la convention a été signée le 11 novembre 2016, est d'engager un programme d'amélioration du parc de logements occupés de plus de quinze ans d'âge dans le parc privé, de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Les interventions portent sur les domaines suivants :

Les propriétaires occupants (PO) :

- Aider les propriétaires occupants à faibles ressources pour les travaux suivants :
- Travaux de lutte contre la précarité énergétique (isolation et systèmes énergétiques),
- Travaux d'adaptation ou d'accessibilité pour l'autonomie de la personne (uniquement si ils sont couplés avec des travaux d'amélioration énergétique),
- Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé,
- Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat.

Les propriétaires bailleurs de logement locatif (PB)

- Rechercher un équilibre social et développer le conventionnement privé des logements afin de développer une offre de qualité, avec des prix modérés en loyers et charges (logique de quittance globale), qui apporte une réponse à une demande locative de plus en plus sociale,
- Améliorer le confort des logements locatifs et ainsi lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne,
- Lutter contre la vacance de longue durée (supérieure à deux ans),

- Sécuriser les bailleurs dans leurs projets locatifs par l'incitation à la contractualisation d'une assurance « impayés de loyers »,
- Attribuer les logements locatifs produits, à loyer social et très social, en lien avec les dispositifs de réservation (contingent préfectoral, action logement).

En outre, une plateforme de rénovation énergétique des logements privés sera mise en œuvre sur le territoire, en partenariat avec l'Ademe et la Région, en articulation avec le PIG.

Une campagne de communication sera menée auprès du public sur le principe d'un nom unique d'opération, recouvrant les deux dispositifs : « mon pass'renov ».

La subvention de suivi-animation annuelle maximum est d'un montant de 35 000 € soit un montant maximum de 105 000 € pour les trois ans.

A noter qu'une part variable s'ajoutera en fonction des résultats obtenus en matière d'appui renforcé aux propriétaires occupants et concernant les thématiques suivantes :

- Travaux lourds (logement indigne ou dégradé),
- Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- Travaux pour l'autonomie de la personne.

Cette part variable sera calculée sur la base d'une prime de 327 € par dossier faisant l'objet d'une décision d'octroi de subvention.

Une part variable pourra également s'ajouter en fonction des résultats obtenus dans le cadre des travaux ouvrant droit à l'aide de solidarité écologique.

Cette part variable sera calculée sur la base d'une prime de 556 € par dossier de propriétaire occupant ou de propriétaire bailleur faisant l'objet d'une décision d'octroi de subvention. Elle sera versée à Chambéry métropole - Coeur des Bauges pour abonder l'ingénierie du PIG Habiter Mieux.

La mission de suivi-animation est confiée par Chambéry métropole - Coeur des Bauges à Urbanis (mandataire) et l'ASDER (sous-traitant).

Les programmes projetés :

La ville de Chambéry projette le lancement d'une OPAH-RU sur le secteur du faubourg Montmélian, qui pourra ensuite être étendu sur d'autres parties d'un centre ancien, à l'issue de l'étude pré-opérationnelle en cours.

4.3 Actions dans le diffus

Aux actions prévues en secteur programmé, s'ajoutera tout le dispositif d'accompagnement de la plateforme de rénovation énergétique des logements privés, au sein duquel des copropriétés fragiles pourront être suivies.

4.4 Les partenariats

L'année 2016 a été marquée par la mise en place de partenariats entre l'Anah, Action Logement et la CAPEB. Ces partenariats sont poursuivis en 2017.

En outre, l'ANAH a signé une convention de partenariat avec Procivis qui vise à faciliter la mobilisation des prêts des SACICAP pour les propriétaires bénéficiant des aides de l'Agence.

Au niveau local, le lancement de mon PASS' RENOV, mobilisant les dispositifs du PIG et de la plateforme locale de rénovation énergétique, a permis le développement de partenariats avec l'ADIL et l'ASDER, dans le cadre du PRIS, pour la mise en place d'un accueil unique permettant d'orienter les bénéficiaires vers les bons interlocuteurs.

PROCIVIS Savoie accompagnera la mise en place des actions du PIG en accordant aux bénéficiaires une avance sans intérêt au titre du préfinancement de 80% du montant de la subvention Anah et FART (fonds de rénovation pour la rénovation énergétique) dans l'attente de son déblocage.

Les bénéficiaires seront les propriétaires occupants sous conditions de ressources de l'Anah (plafonds très modestes, modestes) quelle que soit la nature des travaux éligibles à des financements de l'Anah et du FART dans le cadre de ce dispositif PIG.

Une procuration sous seing privée sera passée entre PROCIVIS Savoie et le particulier pour la perception des fonds de l'Anah et FART.

5. MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION

5.1 Conditions d'attribution des aides

Les tableaux ci-dessous présentent les aides applicables sur le territoire des 38 communes de Chambéry métropole- Cœur des Bauges. Seules les aides mentionnées sont mobilisables.

Tous les dossiers qui font l'objet d'un rapport permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels (travaux lourds, travaux de sécurité ou salubrité, travaux pour l'autonomie de la personne, programme « Habiter Mieux », réhabilitation d'un logement locatif dégradé, travaux réalisés à la suite d'une procédure « règlement sanitaire départemental » ou d'un contrôle de décence) devront impérativement remédier à l'ensemble des besoins identifiés. Dans certains cas, le traitement des points de dégradation les plus urgents pourra être autorisé dans le cadre d'un programme de travaux hiérarchisé.

Afin de garantir le résultat d'une bonne réalisation de ces prestations, les travaux correspondants devront impérativement être réalisés par des professionnels du bâtiment qui assureront la fourniture et la mise en œuvre, financées dans le cadre du dossier.

Les types de travaux subventionnables, les taux et assiettes de subvention applicables seront ceux définis par la réglementation de l'ANAH.

Le montant total de la subvention versée par l'Anah ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80 % du coût global de l'opération TTC (sauf cas particulier prévu par le RGA).

Le cas échéant, le montant de subvention, au paiement du solde du dossier, sera écrêté dans l'ordre suivant :

1. aide du Conseil départemental,
2. aide de Chambéry métropole - Coeur des Bauges,
3. aides caisses de retraite des régimes de base et complémentaires obligatoires,
4. aides de l'ANAH (prime ASE puis subvention).

A. Conditions liées aux propriétaires occupants

Concernant les conditions générales :

Les logements doivent être achevés depuis plus de 15 ans (sauf cas dérogatoire de type : adaptation à un handicap).

Concernant les dossiers de travaux lourds ou de rénovation énergétique, les plafonds de ressources des PO s'apprécient hors déficits fonciers.

Une mission de maîtrise d'œuvre complète réalisée par un maître d'œuvre professionnel est exigée :

- pour tout projet dont le montant subventionnable est supérieur à 100 000 € HT,
- ou en cas d'arrêté de péril pour des travaux de grosses réparations et de restructuration.

Concernant l'autonomie des personnes :

Relèvent des travaux pour l'autonomie de la personne les travaux permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement, et dont la nécessité a pu être justifiée par le demandeur conformément au RGA.

A titre dérogatoire, le justificatif (type GIR) pourra être fourni au moment de la demande de paiement, s'il n'est pas encore disponible au moment de la constitution du dossier de demande de subvention.

Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes âgées de plus de 60 ans. L'évaluation en GIR peut être faite par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie ».

Le montant des travaux d'aménagement de monte escalier pour personne handicapée est plafonné à 10 000€ HT. Des dérogations pourront être étudiées au cas par cas en fonction de l'aspect social ou technique du dossier.

Le montant des travaux d'aménagement de salle de bains est plafonné à 6000 € HT. Des dérogations pourront être étudiées au cas par cas en fonction de l'aspect social ou technique du dossier.

Les travaux somptuaires ou manifestement surévalués seront limités en particulier concernant les dossiers de travaux d'adaptation de salle de bains.

Au moment de l'instruction et en cas de prestations jugées trop onéreuses, les financeurs se réservent le droit de plafonner certaines dépenses.

A titre d'exemple, les montants maximum de la dépense subventionnable HT appliqués par la délégation locale sont les suivants (sauf cas exceptionnel justifié) :

- Meuble sous vasque de salle de bains : 500 €
- Colonne de douche : 300 €
- Robinet : 100 €
- Carrelage (fourniture et colle) : 50€/m²

Concernant les types de travaux subventionnables :

Les transformations d'usage seront soumises à avis préalable de la CLAH et subventionnables s'il est démontré que le projet permet de résoudre une difficulté particulière.

Dans le cas d'un dossier double thématique, l'ASE sera calculée sur l'ensemble des travaux subventionnables (autonomie + Maîtrise de l'énergie).

Dans le cas 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 versé directement au propriétaire occupant, et dans la limite de la subvention octroyée par cette dernière, une subvention de l'Anah pourra être sollicitée.

Cas des travaux induits :

Les travaux induits directement liés à des travaux prioritaires sont subventionnables dans le cadre de dossiers d'amélioration énergétique (éligibles au programme Habiter Mieux) ou d'autonomie. Ils sont subventionnés au même taux que celui de l'intervention prioritaire.

Concernant les travaux pour amélioration énergétique :

Les travaux éligibles portent sur les travaux d'isolation et les systèmes énergétiques, conformément au référentiel de travaux annexé à la convention du PIG de Chambéry métropole - Cœur des Bauges et rappelé ci-après :

- travaux systèmes énergétiques : ventilation mécanique contrôlée (VMC) de type « hygro B »,
- travaux d'isolation : appliquer le référentiel BBC rénovation, avec une possibilité de lot par lot, selon les normes suivantes, à adapter en cas d'impossibilité technique ou de cas particulier :
 - planchers bas : $R \geq 3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$;

- parois opaques (isolation intérieure et extérieure) : $R \geq 4 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$;
- combles et rampants : $R \geq 7,5 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$;
- toitures terrasse: $R \geq 5 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$;

- Les autres travaux sont soumis au référentiel du crédit d'impôt pour la transition énergétique.

B. Conditions liées aux propriétaires bailleurs

Il est rappelé que tous les logements loués doivent être décents.

Les sorties de logements vacants de longue durée (supérieure à deux ans) seront prioritaires.

Le nouveau dispositif COSSE appelé "Louer Abordable", entré en vigueur le 01/02/2017, prévoit l'octroi d'un avantage fiscal selon les modalités suivantes (voir tableau zonage et Loyer: <https://www.anil.org/dispositif-cosse-deduction-fiscale-louer-abordable/>). Au 10 avril 2017, le décret fixant les niveaux de loyers et de ressources applicables dans le cadre du dispositif fiscal COSSE n'est pas publié au journal officiel. Un avenant au présent programme d'actions pourra être établi une fois le décret paru.

Concernant les transformations d'usage :

Les transformations d'usage ne seront éligibles que sur avis préalable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.

Elles seront subventionnables pour des travaux lourds en priorité dans les zones en manque de logement locatif, en particulier dans le centre ancien de Chambéry et en zone C.

En effet, sur le secteur des Bauges, le diagnostic du PLUI a mis en avant un fort potentiel de transformations d'usage de bâtis dans les secteurs urbanisés mais aussi l'insuffisance de l'offre en logements locatifs. Leur rénovation permettrait de favoriser le réinvestissement de l'existant et de limiter la consommation foncière.

Sur la commune de Chambéry, le parc est vieillissant et le réinvestissement du centre ancien est un enjeu majeur pour maintenir et développer son attractivité.

Concernant l'Eco-conditionnalité :

Obligation générale de produire une évaluation énergétique (sauf cas particuliers de travaux en parties communes ne pouvant avoir d'impact sur les performances énergétiques).

Les projets devront présenter une étiquette énergie D après travaux, avec des dérogations possibles en cas d'impossibilité technique (dans la limite de l'étiquette E, conformément au RGA).

Concernant le conventionnement :

Pour le diffus : seuls les dossiers en conventionnement social ou très social sont éligibles aux aides de l'Anah.

Pour le secteur programmé : seuls les dossiers en conventionnement social ou très social sont éligibles aux aides dans les conditions prévues par la convention PIG.

Le loyer intermédiaire ne constitue pas une priorité du dispositif. Sa production est soumise à l'avis de la CLAH.

C. Les syndicats de copropriété

Les syndicats de copropriété seront financés dans les conditions de la réglementation nationale notamment pour la rénovation énergétique des copropriétés fragiles au titre du programme Habiter Mieux.

5.2 Conditions financières maximales en secteur programmé (PIG)

A. Aides aux propriétaires occupants (PO)

		Aide de l'Anah - délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013		
Appréciation de la nature du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		plafond de travaux subventionnés HT	taux de subvention maximum	ménages éligibles (par référence aux nouvelles catégories de ménages)
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, insalubrité ou de forte dégradation [grille : ID ≥ 0.55]) nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré) avec obligation de produire une évaluation énergétique dans tous les cas)		50 000 €	50 %	ménages aux ressources très modestes et modestes
Projet de travaux d'amélioration (Projet visant à répondre à une autre situation)	contre la précarité énergétique (isolation et systèmes énergétiques) (définis comme des travaux d'économies d'énergie permettant l'octroi de l'ASE au bénéficiaire)	20 000 €	50%	ménages aux ressources très modestes
	pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de "petite LHI" : insalubrité - péril - sécurité des équipements communs - risque saturnin)		35 %	ménages aux ressources modestes
		20 000 €	50 %	ménages aux ressources très modestes et modestes

+

Aide de solidarité écologique (ASE) pour les mêmes travaux - **décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART**

	conditions	plafond de travaux subventionnés HT	taux de subvention maximum	plafonds de ressources
Aide de solidarité écologique « Habiter mieux » attribuée aux propriétaires occupants ou aux copropriétaires occupants à titre individuel Exclusivité de l'obligé référent pour la valorisation des CEE générés par le projet	Amélioration de la performance énergétique d'au moins 25%	20 000 €	10 %	Ménages à ressources « très modestes »
		16 000 €	10%	Ménages à ressources « modestes »

B. Aides aux propriétaires bailleurs (PB)

Nature des projets		Aide de l'Anah délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013	
		plafond des travaux HT	taux de subvention maximum
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé [grille : ID ≥ 0.55]] (situation de péril, insalubrité ou de forte dégradation nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré)		1 000€ /m ² (dans la limite de 80 m ² par logement)	35%
Projet de travaux d'amélioration (Projet visant à répondre à une autre situation)	pour l'amélioration de la performance énergétique (isolation et systèmes énergétiques) gain de performance énergétique d'au moins 35% et production obligatoire de la grille de dégr. [ID < 0.35]	750 € /m ² (dans la limite de 60 000 €)	25%
	pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de "petite LHI" : insalubrité - péril - sécurité des équipements communs - risque saturnin)		35%
	pour réhabiliter un logement dégradé (dégradation constatée par la grille de l'Anah entre 0.35 et 0.55)		25%
	suite à une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou à un contrôle de décence		

+

Aide de solidarité écologique (ASE) pour les mêmes travaux - **décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART**

	travaux	montant de subvention	Conditions d'octroi
Aide de solidarité écologique « Habiter mieux » attribuée aux propriétaires bailleurs	Si les travaux permettent un gain de performance énergétique d'au moins 35%	1 500 € par logement	- Exclusivité de l'obligé référent pour la valorisation des CEE générés par le projet - En complément d'une aide individuelle de l'Anah au bénéficiaire (pas de cumul possible ASE syndicat et ASE bailleur)



Primes éventuelles	conditions	montant de subvention Anah
Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires <i>délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013</i>	- En cas de signature d'une convention avec travaux à loyer très social (L. 321-8 du CCH avec droit de réservation au préfet), dans un logement vacant.	Montant de 2000 € par logement ou 4 000 € en secteur tendu (1)
Prime en faveur de l'intermédiation locative <i>délibération n° 2015-29 du Conseil d'administration du 30 septembre 2015</i>	- conventionnement avec ou sans travaux - conventionnement à niveau social ou très social, avec ou sans - recours à un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé pour une durée minimale de 3 ans.	1 000 € par logement
Prime de réduction de loyer <i>délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013</i>	- conventionnement à niveau social ou très social - uniquement en secteur tendu (1) - et sous réserve de la participation d'un ou plusieurs co-financeurs (collectivités territoriales et EPCI)	Egale au maximum à la plus petite des deux valeurs suivantes : – le triple de la participation totale des co-financeurs, – 150 € par m ² de surface habitable dite fiscale dans la limite de 80 m ² par logement.

(1) Les secteurs de tension du marché du logement sont définis par un écart supérieur à 5 € mensuels par m² de surface habitable entre le loyer de marché (constaté localement) et le loyer-plafond du secteur conventionné social (fixé pour chaque zone par circulaire)

5.3 Conditions financières maximales en secteur Diffus (hors PIG)

A. Aides aux propriétaires occupants (PO)

		Aide de l'Anah– délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013		
Appréciation de la nature du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		plafond de travaux subventionnés HT	taux de subvention maximum	ménages éligibles
Projet de travaux d'amélioration	pour l'autonomie de la personne (travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justificatifs)	20 000 €	50%	ménages aux ressources très modestes
		20 000 €	45%	ménages aux ressources modestes
	Pour des travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif	20 000 €	35%	ménages aux ressources très modestes
		20 000 €	20%	ménages aux ressources modestes

B. Aides aux propriétaires bailleurs (PB)

Nature des projets		Aide de l'Anah délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013	
		plafond des travaux HT	taux de subvention maximum
Projet de travaux d'amélioration (Projet visant à répondre à une autre situation)	pour l'autonomie de la personne (travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justificatifs)	750 € HT/m ² dans la limite de 60 000 € par logement	35%

	conditions	montant de subvention Anah
Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires	- En cas de signature d'une convention avec travaux à loyer très social (L. 321-8 du CCH avec droit de réservation au préfet), dans un logement vacant.	Montant de 2000 € par logement

C. Aides aux syndicats de copropriétaires *

Aide au syndicat de copropriétés dégradées		
Cas dans lesquels le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une subvention	Plafond des travaux subventionnables (montants H.T.)	Taux maximal de la subvention
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne	Pas de plafond – Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50%
Administration provisoire (art. 29-I de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement de la copropriété	Pas de plafond – Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement de la copropriété	50%
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000€ par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50%

*Depuis 2013, l'octroi de l'aide au syndicat est conditionné (sauf cas particulier de travaux tendant à permettre l'accessibilité à l'immeuble) à la réalisation d'un diagnostic complet à l'élaboration d'une stratégie de redressement et d'un programme de travaux cohérent (cf. a) du 2° de la délibération du 13 mars 2013).

Aide au syndicat de copropriétés fragiles		
Cas	Plafond de dépenses subventionnables (montants H.T.)	Taux maximal de la subvention
Assistance à maîtrise d'ouvrage en charge de l'accompagnement technique, social et financier	600 € HT par lot d'habitation principale	30%
Travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés présentant des signes de fragilité sur le plan technique, financier, social ou juridique (gain supérieur à 35%)	15 000 € HT par lot d'habitation principale	25%

+

Aides du FART pour les mêmes travaux - <i>décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART</i>			
	travaux	Prime forfaitaire	Conditions d'octroi
Aide de solidarité écologique « Habiter mieux » attribuée aux propriétaires bailleurs	Si les travaux permettent un gain de performance énergétique d'au moins 35%	1 500€ par logement	- Exclusivité de l'obligé référent pour la valorisation des CEE générés par le projet - En complément d'une aide individuelle de l'Anah au bénéficiaire (pas de cumul possible ASE syndicat et ASE bailleur)

D. Aides à l'ingénierie

Financement de l'AMO (secteur diffus, complément de subvention au propriétaire)

Bénéficiaire	Type d'intervention	Montant (2017) du complément de subvention	Texte de référence (règles, montant, missions, missions de l'opérateur)
PO	« autonomie », sans ASE	Anah : 467€	Circulaire du 20/12/2016
PB**	« autonomie » sans ASE	Anah : 467€	

** Depuis 2013, les cas dans lesquels les PB peuvent bénéficier d'un complément de subvention sont élargis. Le recours à un opérateur d'AMO ne sera pas obligatoire. La logique est la suivante : le calcul est fonction du nombre de logements compris dans le dossier, un complément de subvention par logement est attribué.

6. DISPOSITIF RELATIF AUX LOYERS CONVENTIONNES

6.1 Conventions avec travaux

Afin de proposer des loyers conventionnés inférieurs aux loyers de marché, une grille de loyers est établie, en fonction de la taille du logement, par m² de surface utile fiscale (hors charges).

Les niveaux de loyers applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} février 2017 sont fixés comme suit :

(applicables sur la surface fiscale)

Zone B1	loyer marché*	loyer social	loyer très social
0 à 60 m2 inclus	14.42 €	7.80 €	6,07 €
>60 m2 à 90 m2 inclus	9,64 €	6,75 €	5.30 €
> 90 m2	8,30 €	5,81 €	4,5 €

Zone C	loyer marché*	loyer social	loyer très social
0 à 30 m2 inclus	11,95€	6,95 €	5,40 €
> 30m2 à 60 m2 inclus	8,25 €	6,35 €	4,93 €
>60 m2 à 90 m2 inclus	nc	5,40 €	4,20 €
> 90 m2	nc	5,40 €	4,20 €

* Selon observatoire d'Urbanis mis en place du 01/01/2016 au 01/02/2017

6.2 Conventions sans travaux

Le conventionnement sans travaux relève depuis le 1^{er} janvier 2015 de la délégation de compétence de Chambéry métropole - Coeur des Bauges.

Les niveaux de loyers applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} février 2017 sont fixés comme suit :

Zone B1

Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
10€	7,80 €	6,07 €

Zone C

Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
8,69€	6,95€	5,40 €

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le calcul du loyer intermédiaire plafond prend en compte des modulations pour la définition du loyer maximum applicable au logement :

- Une modulation de loyer définit ci-dessus
- Une modulation par rapport à la surface fiscale du logement par application d'un coefficient multiplicateur.

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

7. COMMUNICATION POUR L'ANNEE 2017

Toutes les plaquettes, prospectus, affiches, documentations transmises par l'agence sont diffusées aux différents partenaires.

En sus des actions généralistes et récurrentes ci-dessus, il est prévu en 2017, le lancement de la campagne communication de mon PASS' RENOV, nom unique pour le Programme d'Intérêt Général et la plateforme locale de rénovation énergétique des logements privés :

- Conférence de presse
- Stand au salon Habitat et Jardin
- Diffusion du flyer, des trois plaquettes personnalisées pour chaque cible (copropriété, propriétaire occupant, bailleur)
- Edition du guide à usage des communes et partenaires (professionnels, banques,...)

8. CONDITIONS DE SUIVI, D'EVALUATION ET DE RESTITUTION ANNUELLE DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

Le programme d'action est permanent, il :

- fait l'objet d'un bilan annuel qui est pris en compte dans le rapport annuel d'activité de la CLAH établi par le délégataire,
- est adopté au moins une fois dans l'année sur la base de ce bilan annuel pour :
 - o tenir compte des moyens disponibles,
 - o fixer le niveau des loyers applicables pour le conventionnement,
 - o prendre en compte les nouveaux engagements,
- peut faire l'objet d'un avenant à tout moment,
- doit faire l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs ainsi que ses avenants.

Afin d'assurer son suivi, la commission locale d'amélioration de l'habitat sera tenue informée à chaque séance des actions mises en œuvre et de la consommation des crédits. Des mesures correctives pourront être proposées en cours d'année.



ANNEXES

Annexe 1 : zonage des loyers conventionnés

Annexe 2 : grille des plafonds de ressources des propriétaires occupants

Annexe I

Code commune	Nom de la commune	Zonage ABC (fixé par arrêté du 30/09/2014)
73004	Aillon-le-Jeune	C
73005	Aillon-le-Vieux	C
73020	Arith	C
73029	Barberaz	BI
73030	Barby	BI
73031	Bassens	BI
73036	Bellecombe-en-Bauges	C
73064	Challes-les-Eaux	BI
73065	Chambéry	BI
73081	Le Châtelard	C
73087	Cognin	BI
73090	La Compôte	C
73097	Curienne	C
73098	Les Déserts	C
73101	Doucy-en-Bauges	C
73106	École	C
73137	Jacob-Bellecombette	BI
73139	Jarsy	C
73146	Lescheraines	C
73160	Montagnole	BI
73178	La Motte-en-Bauges	C
73179	La Motte-Servolex	BI
73192	Le Noyer	C
73210	Puygros	C
73213	La Ravoire	BI
73222	Saint-Alban-Leysse	BI
73225	Saint-Baldoph	BI
73228	Saint-Cassin	BI
73234	Saint-François-de-Sales	C
73243	Saint-Jean-d'Arvey	BI
73249	Saint-Jeoire-Prieuré	BI
73277	Sainte-Reine	C
73281	Saint-Sulpice	BI
73288	Sonnaz	BI
73293	Thoiry	C
73294	La Thuile	C
73310	Verel-Pragondran	BI
73326	Vimines	BI

Annexe 2

Plafonds de ressources au 1^{er} janvier 2017 applicables aux propriétaires occupants

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources...	
	des ménages à ressources « très modestes » en €	des ménages à ressources « modestes » en €
1	14 360	18 409
2	21 001	26 923
3	25 257	32 377
4	29 506	37 826
5	33 774	43 297
Par personne supplémentaire	+ 4257	+ 5 454