

**DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE DE LA
SOLIDARITE ET DE LA FAMILLE**
SERVICE HABITAT LOGEMENT ET PRÉVENTION
BUDGÉTAIRE

**PROGRAMME D' ACTIONS
POUR L' AMÉLIORATION
DE L' HABITAT PRIVÉ
ANNÉE 2013**

(A COMPTER DE LA DATE D' ENTRÉE EN VIGUEUR)

**TERRITOIRE DEPARTEMENTAL
HORS LA ROCHE SUR YON AGGLOMÉRATION**



Avis favorable de la CLAH du **29 mars 2013**

Programme arrêté par le Président du Conseil Général le **31 MAI 2013**

Date d'entrée en vigueur :

SOMMAIRE

Introduction	3
I/ Bilan d'activité 2012	5
II/ Les priorités d'intervention	7
III/ Les modalités financières d'intervention	8
3.1 - Les objectifs et les dotations de l'Etat au titre des crédits délégués de l'ANAH	8
3.2 - Programme « Habiter Mieux » : une prime complémentaire versée aux propriétaires occupants modestes et très modestes	8
3.3 - L'action départementale	9
3.3.1. Le programme départemental de rénovation de l'habitat privé	9
3.3.2. Les Programmes d'Intérêts Généraux	10
3.4 - Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat	10
3.4.1. Les OPAH en cours	10
3.4.2. Le Département souhaite encourager les collectivités locales dans leur politique de l'habitat	10
3.5 - Les partenariats complémentaires	10
IV/ Les modalités de suivi d'évaluation, de restitution annuelles des actions	11
ANNEXES : Les modalités d'instructions avec les adaptations locales	
Annexe 1 - L'adaptation locale pour les situations d'habitat indigne (insalubrité et dégradation)	12
Annexe 2 - Les travaux d'adaptation du logement	13
Annexe 3 - Les éco-conditionnalités du Conseil Général de la Vendée	16
Annexe 4 - Les dossiers non prioritaires des propriétaires occupants	17
Annexe 5 - La définition des secteurs tendus	18
Annexe 6 - L'adaptation locale des plafonds de loyers	19
Annexe 7 - Plafond d'équipements	22

Introduction

En Vendée, 75% des ménages sont propriétaires de leur logement et 15% d'entre eux ont des ressources très modestes (inférieures aux plafonds de ressources prioritaires de l'ANAH). Or, plus des deux tiers des logements appartenant à ces propriétaires occupants ont été construits avant 1975 et sont donc susceptibles de nécessiter des travaux de réhabilitation importants. Pourtant, le coût parfois élevé de ces travaux peut amener certains d'entre eux à renoncer à tout projet de réhabilitation. On assiste alors, à l'installation de situations de précarité énergétique ou de logements indignes. Ces situations sont d'autant plus marquées, que 42,5% de ces propriétaires ont plus de 75 ans et doivent pouvoir rester à leur domicile s'ils le souhaitent. Aussi, la réhabilitation des logements des propriétaires occupants les plus modestes constitue, pour la Vendée, un enjeu social majeur.

Le parc locatif privé, quant à lui, bien que ne représentant que 21% des résidences principales de ce parc, en accueillant la grande majorité des ménages modestes, est, lui aussi, porteur, de fait, d'un enjeu social important. Cet enjeu est particulièrement prégnant sur le littoral et le rétro littoral, territoires sur lesquels le niveau de loyer est souvent inadapté aux ressources des ménages les plus modestes. Ainsi, en 2008, 23% des ménages allocataires de la CAF supportaient une dépense de loyer, après déduction de l'allocation logement, de plus de 35% de leurs revenus. On assiste alors, faute de solutions à des situations conduisant souvent à l'endettement des ménages ou encore à l'engagement de procédures d'expulsions.

Depuis plusieurs années, le Département œuvre en faveur de :

- la rénovation de l'habitat indigne et très dégradé,
- Le développement d'un habitat durable, économe en énergie et adapté à la perte d'autonomie
- Le développement d'une offre locative à loyer modéré.

Ces priorités départementales correspondent aux objectifs de l'ANAH pour l'année 2013 :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Les publics prioritaires de l'ANAH sont :

- les propriétaires occupants les plus modestes
- les propriétaires bailleurs qui réalisent des opérations de réhabilitation lourde avec une maîtrise des loyers.

Dans le cadre de la délégation de compétence, le Conseil Général a la possibilité d'adapter localement la réglementation de l'ANAH au travers de son Programme d'Actions 2013.

<p>Pour mémoire : PO = propriétaire occupant PB = propriétaire bailleur</p>
--

I/ Bilan d'activité 2012

La dotation 2012 s'est élevée à 2 980 856 €, 65.7 % ont été engagés dont 141 817 € pour l'ingénierie.

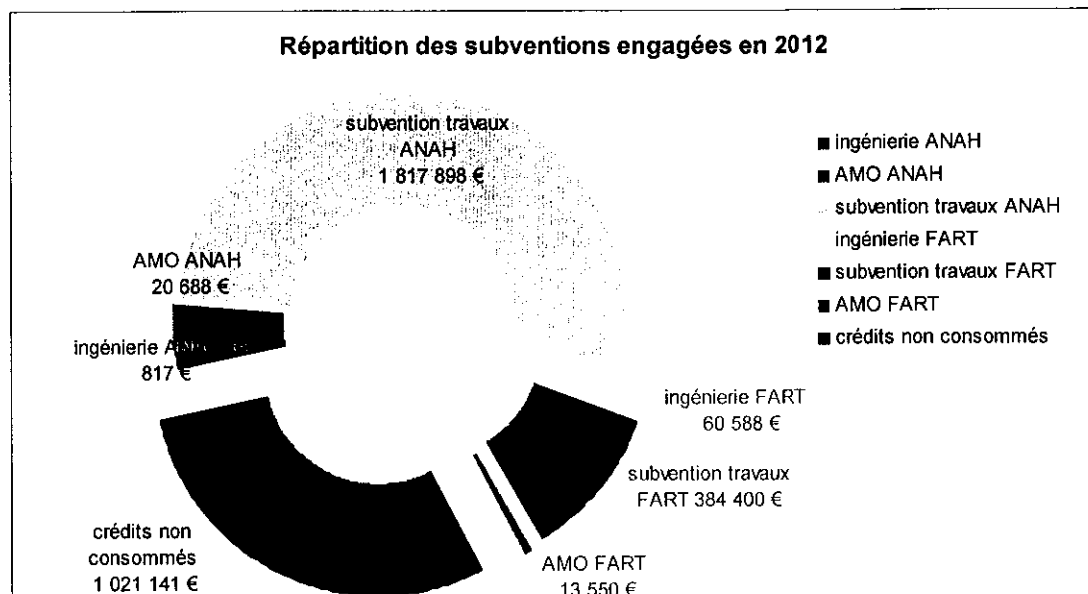
Répartition en fonction des thématiques prioritaires et des objectifs correspondants

	Objectifs 2012	Réalisations	Taux de réalisation	Montants engagés ANAH	Montants engagés Programme Habiter Mieux (189 primes)	Montants engagés Conseil Général (172 primes - 4 AMO)	Montant des travaux éligibles (HT)	montant moyen de subvention ANAH
Logement décent	87	10	11%	6594 €			6594 €	
Sortie d'habitat indigne	4	4	100%	81 383 €				20 346 €
Sortie d'habitat très dégradé	38	2	113%	49 010 €				24 505 €
Sortie d'habitat moyennement dégradé	45	4	9%	45 201 €				11 300 €
Propriétaires occupants	498	697	59%	347 502 €	384 400 €	25 000 €	6 587 726 €	2 358 €
Sortie d'habitat indigne	9	3	33%	35 974 €				11 991 €
Sortie d'habitat très dégradé	10	30	300%	109 487 €				3 650 €
Autonomie	66	93	329%	215 695 €				2 319 €
Energie et FART	413	189	46%	568 494 €				3 056 €
Autres (non prioritaires)		382		712 654 €				1 866 €
TOTAL PO / PB	585	707	52%	1 817 898 €	384 400 €	43 000 €	6 168 772 €	2 571 €

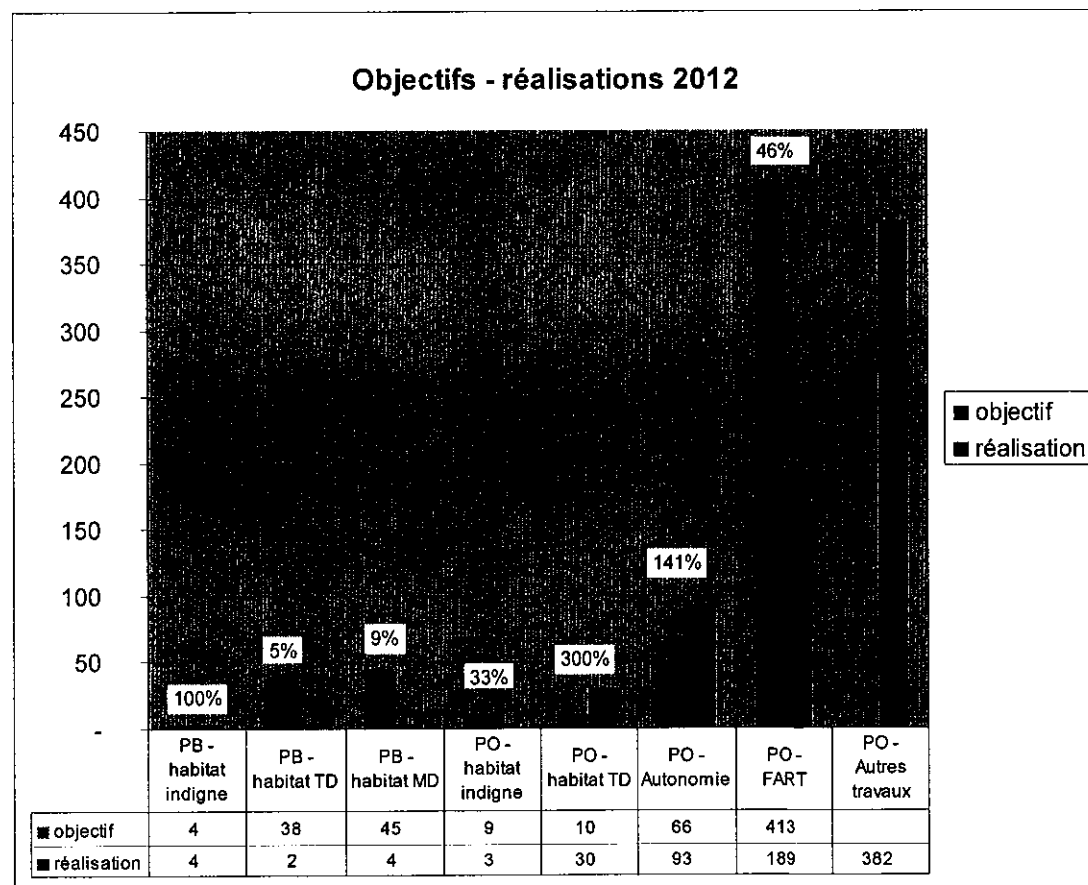
	Montants engagés ANAH	Montants engagés Programme Habiter Mieux (189 primes)	Montants engagés Conseil Général (172 primes - 4 AMO)	Montant des travaux éligibles (HT)
Assistance à maîtrise d'ouvrage - PO 2012	24 781 €	13 550 €	756 €	
INGENIERIE 2012	141 817 €	60 588 €		
Conseil Général 85 : PIG Tempête Xynthia	8 380,05 €			23 943 €
CC Pays des Herbiers : année 3 OPAH	25 084,05 €	15 300,00 €		54 183 €
CC Vie et Boulogne : année 4 OPAH	15 601,95 €	15 912,00 €		38 457 €
CC Vendée Sèvre Autise : année 3 OPAH	10 817,00 €	13 158,00 €		24 786 €
CC Ile de Noirmoutier - année 1 OPAH	23 406,50 €	6 120,00 €		54 350 €
CC Pays de Pouzauges - année 1 OPAH	38 027,00 €	10 098,00 €		60 900 €
CC Pays de Fontenay : étude pré-opérationnelle	20 500,00 €			41 000 €

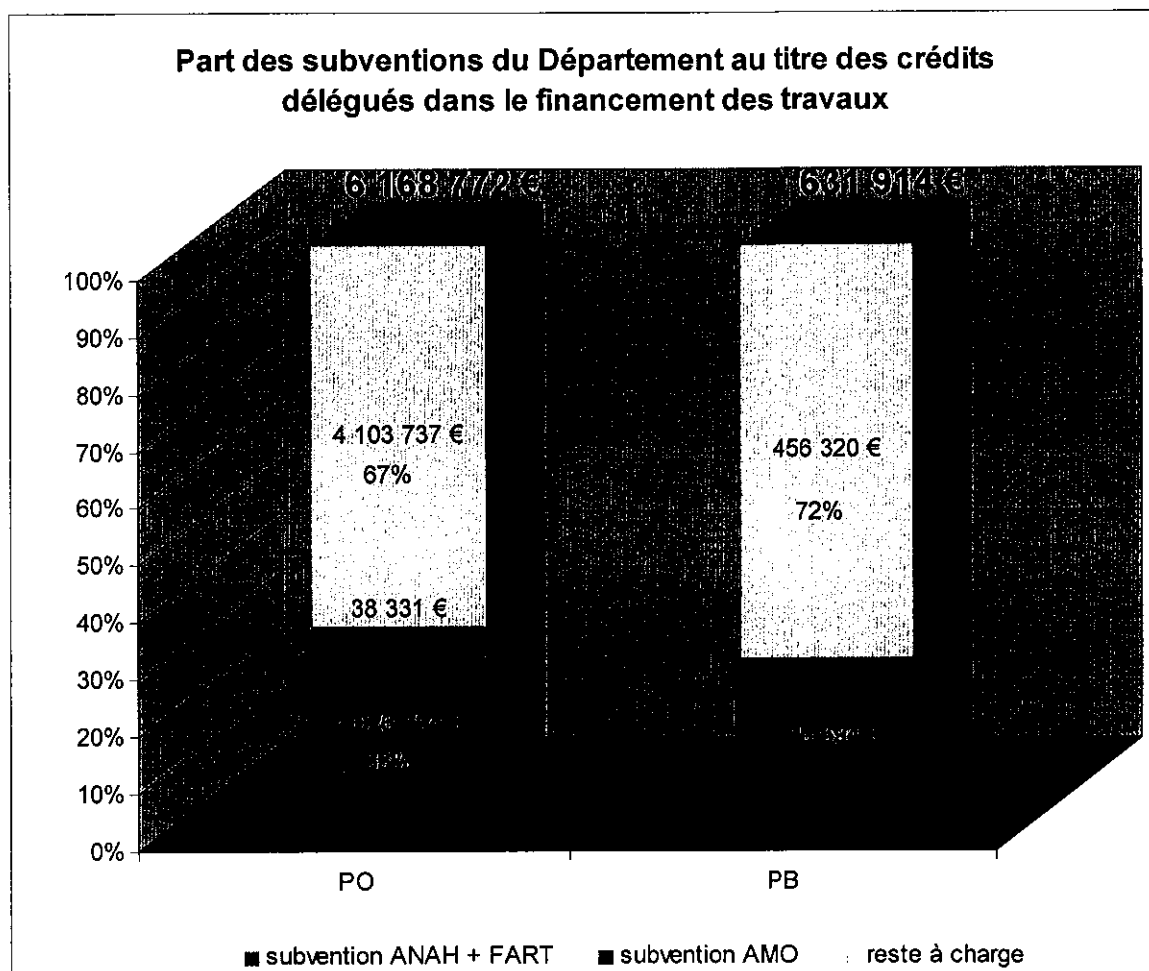
TOTAL DELEGATION DE LA VENDEE	1 959 715 €	458 538 €		7 098 304 €
--------------------------------------	--------------------	------------------	--	--------------------

Répartition des subventions engagées en 2012



Objectifs - réalisations 2012





II/ Les priorités d'intervention

Dans la continuité des orientations et des engagements arrêtés depuis 2006, le Conseil Général fixe les priorités d'actions des crédits délégués de l'ANAH pour l'année 2013.

- 1- Les travaux de sortie d'habitat indigne ou très dégradé pour les PO et les PB.
- 2- Les travaux éligibles au programme « Habiter Mieux ».
- 3- Les travaux de sortie d'habitat moyennement dégradé pour les PB
- 4- Les travaux d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement.

Les dossiers non prioritaires seront subventionnés selon les crédits disponibles.

III/ Les modalités financières d'intervention

3.1 - Les objectifs et les dotations de l'Etat au titre des crédits délégués de l'ANAH

Le programme d'actions doit permettre de répondre efficacement aux objectifs départementaux :

	Nombre de logements
PROPRIÉTAIRE BAILLEUR	
Sortie d'habitat indigne	8
Sortie d'habitat très dégradé	11
Sortie d'habitat moyennement dégradé	22
PROPRIÉTAIRE OCCUPANT	
Sortie d'habitat indigne	6
Sortie d'habitat très dégradé	19
Autonomie avec justificatifs	176
FART et ENERGIE	311

Une dotation de 2 601 234 € est réservée au Département pour la réalisation des objectifs 2013. Cette dotation pourra être révisée en fonction de l'atteinte des objectifs à mi-parcours.

3.2 – Programme « Habiter Mieux » : une prime complémentaire versée aux propriétaires occupants modestes et très modestes

Le programme « Habiter Mieux » vise à traiter les causes de la précarité énergétique. En effet, l'amélioration de l'habitat est un levier efficace pour réduire les factures énergétiques, augmenter le confort du logement et diminuer les conséquences de la dégradation du logement sur la santé des occupants. Ce programme s'adresse aux propriétaires occupants, éligibles aux aides de l'ANAH dont les ressources sont « modestes » ou « très modestes ». La prime « Habiter Mieux » s'ajoute à la subvention de l'ANAH et comprend un accompagnement global des ménages bénéficiaires:

- diagnostic complet du logement ;
- aide à l'élaboration du projet ;
- appui à la réception des travaux.

Le **Contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique**, signé le 9 juin 2011 par le Département de la Vendée, permet de mobiliser la

prime « Habiter Mieux ». Ce montant est majoré en cas de participation des collectivités locales (500 € maximum).

Le CLE prévoit notamment que le Département mobilise l'ensemble de ses assistantes sociales et autres agents intervenant à domicile des ménages vendéens pour le repérage des situations. Il apporte aussi une aide aux travaux de 250 € par logement situé sur la zone géographique de sa délégation de compétence des aides à la pierre et encouragera les collectivités à compléter cette aide.

	Prime « Habiter Mieux » initiale (crédits du FART)	Prime « Habiter Mieux » des collectivités locales	Prime « Habiter Mieux » complétée (FART)
Pour les PO très modestes et modestes réalisant un gain de performance énergétique minimum de 25%	en attente de l'instruction FART 2013	Conseil Général : 250 € ----- Autre collectivité : Montant libre	250 € ----- Montant complété à l'identique dans la limite de 250 €

La réglementation ANAH et FART étant susceptibles d'évolutions, les montants indiqués sont ceux connus par le Département

3.3 - L'action départementale

3.3.1 – Les aides du Département dans le cadre du programme Rénovation de l'habitat privé

a) dans le cadre du programme national « Habiter Mieux » :

- une aide aux travaux : 250 € par ménage en complément de la prime « Habiter Mieux » du FART (conditions de recevabilité sont celles fixées par l'ANAH)
- une aide au financement de l'accompagnement rendu obligatoire pour bénéficiaire du programme Habiter Mieux : 40 % au maximum du coût HT de l'assistance à maîtrise d'ouvrage et plafonnée à 250 € versée aux bénéficiaires

b) une aide spécifique pour les propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH, mais qui pour différentes raisons n'ont pu l'obtenir : 10% du montant HT des travaux, plafonné à 500 € est mobilisable (conditions : être âgé de plus de 60 ans, avoir des revenus inférieurs aux revenus modestes des plafonds fixés par l'ANAH, réaliser des travaux d'amélioration ou d'adaptation du logement rendus nécessaires par l'urgence et attestés soit par un certificat médical soit par un avis favorable d'ergothérapeute.)

3.3.2 – Les aides du Département dans le cadre du programme d'adaptation des logements et prévention du vieillissement :

Destinés aux propriétaires occupants ayant des ressources inférieures aux plafonds de ressources « revenus majorés » établis par l'ANAH, l'aide départementale est égale à 15 % du montant des travaux plafonnée à 800 €.

3.3.2 – Le Programme d’Intérêt Général habitat indigne et dégradé

Le principe du PIG Indigne et dégradé sera présenté en commission permanente en juin 2013.

Opérationnel à partir de cette date, il permettra de réaliser un diagnostic et un accompagnement des propriétaires occupants ou louant un logement indigne ou dégradé. L’accompagnement sera à la fois social, technique, financier et administratif et interviendra jusqu’au paiement des subventions.

3.4 – Les Opérations Programmées d’Amélioration de l’Habitat (OPAH)

3.4.1. Les OPAH en cours

En début d’année 2013, hors territoire de La Roche sur Yon Agglomération, cinq OPAH sont en cours sur les communautés de communes suivantes:

- Pays des Herbiers,
- Vie et Boulogne,
- Vendée Sèvre Autise,
- Pays de Pouzauges,
- Ile de Noirmoutier.

La communauté de communes du Pays de Fontenay de Fontenay le Comte a lancé en fin d’année 2012, une étude pré-opérationnelle d’OPAH, couplée avec une étude de faisabilité sur une opération de résorption de l’habitat insalubre rémédiabale ou irrémédiable.

3.4.2. Le Département souhaite encourager les collectivités locales dans leur politique de l’habitat.

Un programme d’aide financière a été décidé et permettra de financer la réalisation de PLH, d’études pré-opérationnelles d’OPAH, et d’animation Habitat :

- Aide à l’élaboration d’un PLH : une aide de 15 000 €.
- Aide à l’étude pré-opérationnelle d’OPAH : 30% du cout de l’étude HT, plafonné à 7 500 €.
- Aide au suivi-animation des OPAH : Aide annuelle 25 % du coût total hors taxe du suivi animation plafonné à 7 500 €

3.5 - Les partenariats complémentaires

Les subventions proposées par le Conseil Général au titre du programme départemental et au titre des crédits délégués ne permettront pas, seules, de mener à bien certains projets de rénovation lourde, notamment dans le cas des propriétaires occupants à très faibles ressources. Aussi, il est nécessaire de favoriser le développement d’autres modes de financement en développant le

partenariat avec les acteurs susceptibles d'apporter des réponses complémentaires aux subventions.

La SACICAP PROCIVIS CIPA-CIV a voulu par l'intermédiaire du Contrat Local d'Engagement, inscrire son intervention dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique du département de la Vendée en faveur des ménages les plus démunis. Ainsi, elle participe aux financements des opérations de propriétaires occupants avec : des avances de subventions ANAH et/ou Département de la Vendée, des prêts à 0% sur une durée de 0 à 12 ans avec un montant maximal de 5 000 € par logements. Pour cela, une enveloppe de 450 000 € est réservée aux projets réalisés dans le cadre du Programme Habiter Mieux.

Concernant le soutien aux travaux d'amélioration de l'habitat ne pouvant bénéficier du programme « Habiter Mieux », PROCIVIS CIPA-CIV s'est également engagé à apporter le même soutien. Pour cela, une enveloppe de 150 000 € est dédiée aux vendéens.

IV/ Les modalités de suivi, d'évaluation, de restitution annuelle des actions

Lors de chaque Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH), un bilan des engagements sera présenté pour assurer le suivi des priorités du Programme d'Actions.

Conformément au II de l'article R. 321-10 du Code de la Construction et de l'Habitat, chaque année, le délégataire présente à la CLAH un bilan annuel s'appuyant sur le tableau récapitulatif des objectifs et résultats obtenus.

ANNEXES :
Les modalités d'instructions avec les adaptations locales

- 1 - L'adaptation locale pour les situations d'habitat indigne (insalubrité et dégradation)
- 2- Les travaux d'adaptation du logement
- 3- Les éco-conditionnalité exigées par le Conseil Général de la Vendée
- 4- Les dossiers non prioritaires des propriétaires occupants
- 5- La définition des secteurs tendus
- 6- L'adaptation locale des plafonds de loyers
- 7- Les plafonds d'équipements

ANNEXE 1 – L'adaptation locale pour les situations d'habitat indigne (insalubrité et dégradation)

La convention de délégation des aides à la pierre signée le 17 avril 2012 entre le Conseil Général et l'État, puis modifiée par avenant en mai 2013, prévoit la possibilité pour le délégataire de majorer dans la limite maximale de 10 points le taux de subvention en fonction de critères liés aux revenus des demandeurs, de critères géographiques ou des conditions de location acceptées par les propriétaires, notamment du niveau des loyers pratiqués après réhabilitation.

Afin d'être plus incitatif sur des projets de sortie d'habitat indigne et dégradé, il est décidé de majorer le taux de subvention de 10 points pour les projets de propriétaire occupants ou bailleurs.

ANNEXE 2 – Les travaux d’adaptation du logement

Concernant le dossier de demande de subvention et compte tenu des obligations de la réglementation 2011, le Conseil Général apporte les précisions suivantes :

1 - Le dossier de demande de subvention pour des travaux d’adaptation

Il devra comporter :

- **La décision de la commission des droits et de l’autonomie des personnes handicapées (CDAPH)**
 - reconnaissant l'éligibilité à :
 - l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH) ;
 - ou à l'allocation pour adulte handicapé (AAH) ;
 - ou à la prestation de compensation du handicap (PCDH);
 - ou mentionnant le taux d'incapacité permanente fixé par le département de 50% minimum et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité.
- **Ou l’attestation justifiant le bénéfice de l’ADPA qui confirme un girage compris entre 1 et 6.** Pour les GIR 5-6, l’âge minimum est de 70 ans.

Et, l’un des documents suivant :

- **Un rapport d’ergothérapeute.**
Dans le cas d’une demande d’un monte-escalier ou d’un ascenseur, le rapport d’ergothérapeute est obligatoire.
- ou
- **Un diagnostic « autonomie »** réalisé dans le cadre d’une AMO par un technicien compétent¹. Cette compétence s’apprécie en fonction notamment des formations reçues en matière d’ergothérapie ou d’adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées, âgées ou à mobilité réduite. Le technicien est également en mesure de réaliser le Girage 5-6, pour les personnes ne disposant pas d’une aide départementale (ADPA).
- ou
- **L’évaluation complète (incluant un rapport d’ergothérapeute)** pour les personnes ayant fait une demande de PCDH à domicile, lorsque la demande concerne des aides liées au logement

2 - Le traitement des situations d’urgence

Pour les travaux d’adaptation qui doivent être réalisés en urgence (liés à une hospitalisation par exemple), le dossier devra comporter :

¹ Compétence des techniciens : une attestation des opérateurs indiquant les formations suivies par leurs techniciens devra être fournie chaque année.

- La copie de l'accusé-réception établi par les services du Conseil Général en charge de l'ADPA, suite à une demande d'évaluation GIR ;
- L'avis d'un ergothérapeute

Dans ce cas, la demande de subvention pourra être déposée auprès des services instructeurs de l'ANAH (DDTM). Le dossier ne sera instruit qu'après réception du document définissant le GIR du demandeur.

3 - Le traitement des dossiers en l'absence de justificatif

Aucun dossier en l'absence de justificatif ne pourra être recevable, pour les dossiers déposés après le 1^{er} juin.

4 - Des critères d'éligibilité spécifiques

Une dérogation est acceptée à la règle des 15 ans d'ancienneté des immeubles pour les travaux d'adaptation.

Dans le cas de financement de travaux pour la mise en place d'un ascenseur, l'octroi de l'aide sera conditionné par le maintien ou la création d'un autre moyen d'accès à l'étage.

ANNEXE 3 – Les éco-conditionnalité exigées par le Conseil Général de la Vendée

Le Conseil Général entend poursuivre son engagement en faveur des économies d'énergie.

Pour les propriétaires bailleurs, la réglementation nationale 2013² impose une étiquette D après travaux, étiquette déjà imposée par le Département en 2012. Par ailleurs, la réglementation nationale impose un gain de performance énergétique de 35% pour les dossiers d'amélioration de la performance énergétique.

Pour les propriétaires occupants, la réglementation nationale prévoit pour les projets de travaux lourds, la fourniture d'une évaluation énergétique après travaux. Pour les situations hors insalubrité, dégradation et adaptation, les dossiers prioritaires sont ceux qui réalisent après travaux un gain énergétique de 25%. Les autres situations sont traitées dans l'annexe 4.

² La réglementation ANAH et FART étant susceptibles d'évolutions, les éléments présentés sont ici indiqués à titre indicatif.

ANNEXE 4 – Les dossiers non prioritaires de propriétaires occupants

Le financement des dossiers dans la catégorie « autres travaux » n'entre pas dans les priorités définies par le Département et l'ANAH. Pour autant, devant l'intérêt pour les ménages à faible ressources d'être aidés dans leur projet de travaux, il a été décidé les deux points suivants, en fonction de la date de dépôt du dossier. L'exigence d'un niveau réglementaire (conformité aux conditions d'éligibilité aux crédits d'impôt) d'isolation en toiture est maintenue, comme en 2012, sauf travaux d'adaptation.

Décision du Programme d'action 2013, applicables aux dossiers déposés avant le 1^{er} juin :

Les dossiers « autres travaux » déposés avant le 1^{er} juin sont des dossiers de moins de 25% d'économie d'énergie et d'adaptation du logement pour les plus de 70 ans.

Le Département pourra, en fonction de la réglementation en vigueur et des crédits disponibles sur le dernier semestre, accorder une subvention de 35% pour les ménages très modestes et 20% pour les ménages modestes.

Décision du Programme d'action 2013, applicables aux dossiers déposés après le 1^{er} juin :

Les dossiers « autres travaux », sont les travaux qui ne permettent pas un gain énergétique de 25%. Pour rappel, et à partir du 1^{er} juin, les dossiers d'adaptation, sans justificatifs de handicap ou de vieillissement ne pourront être recevables.

Le Département pourra, en fonction des crédits disponibles sur le dernier semestre, accorder une subvention de 35% pour les ménages très modestes.

Si le ménage a été accompagné par un opérateur, le dossier devra comporter plusieurs scénarios de projets, avec des comparatifs de gains énergétiques (avant et après travaux) et financiers. Il sera également précisé les raisons qui ont amené le propriétaire à ne pas envisager un projet avec un gain énergétique de 25%.

Dans le cas de dossiers déposés en direct ne permettant pas un gain de 25% d'économie d'énergie, les services instructeurs informeront les ménages que leur projet tel qu'il est déposé n'est pas prioritaire. Ils présenteront également les avantages en termes financiers et énergétiques, afin qu'ils envisagent un projet avec 25% d'économie d'énergie.

Rappel de la délibération n°2013-07 sur le régime d'aides applicable aux propriétaires occupants pour les dossiers déposés après le 1^{er} juin.

S'agissant de la mise en conformité des installations d'assainissement non collectif, la subvention de l'ANAH ne peut être octroyée que de façon complémentaire à une aide de l'agence de l'eau, attribuée directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité, et dans les conditions définies par une instruction du directeur général.

ANNEXE 5 – La définition des secteurs tendus

La définition des secteurs tendus devra permettre d'identifier :

- les secteurs où l'autorisation des transformations d'usage est possible ;
- les secteurs où une prime réduction de loyer sera mobilisable en cas de participation d'une collectivité.

1 - Rappel des textes réglementaires

▪ Instruction ANAH du 4 octobre 2010: « un *logement est dit en SECTEUR TENDU* lorsque l'on note un écart de 5 € du prix au m² entre le loyer de marché pratiqué et le niveau de loyer social. »

▪ Circulaire du 1^{er} février 2012 qui définit le niveau du loyer social pour l'année 2013 :

Types de loyers	Zone B	Zone C
Loyer social (LS)	5,92 €/m ²	5,31 €/m ²

2 - Le loyer du marché en Vendée

Le loyer du marché retenu a été défini à partir d'une analyse des données du logiciel CLAMEUR et du résultat d'une étude menée par la DREAL/DDTM/Conseil Général de la Vendée en 2012.

	Logement < 40 m ²	Logement > 40 m ²
Zone littorale (zone B1 - B2 - C1)	13,04 € / m ²	8,68 € / m ²
Reste du département (Zone C2)	9,57 € / m ²	6,40 € / m ²

3 - La définition des secteurs tendus en Vendée

	surface habitable inférieure à 40 m² (Studio / T1 / T2)	surface habitable supérieure à 40 m² (T3 / T4 / T5)
Zone B	Loyer moyen: 13,04 €/m ² 13,04 - 5,92 = 7.12 MARCHE TENDU	Loyer moyen: 8,68 €/m ² 8,68 - 5,92 = 2,76 marché non tendu
Zone C1 (reste du littoral)	Loyer moyen: 13,04 €/m ² 13,04 - 5,31 = 7.73 MARCHE TENDU	Loyer moyen : 8,68 €/m ² 8,68 - 5,31 = 3,37 marché non tendu
Zone C2	Loyer moyen : 9.57 €/m ² 9.57 - 5,31 = 4,26 marché non tendu	Loyer moyen : 6,40 €/m ² 6,40 - 5,31 = 1,09 marché non tendu

Dans la zone littorale (zone B et C1), la transformation d'usage est autorisée dans les logements inférieurs à 40 m², les primes de réduction de loyers sont mobilisables si une autre collectivité locale décide de mettre en place ladite prime.

ANNEXE 6 – L'adaptation locale des plafonds de loyers

Le développement d'un parc de logements à loyers maîtrisés reste un enjeu pour l'ANAH, mais le plafond de loyer ne doit pas être trop éloigné du prix du marché, pour inciter les propriétaires à louer leur logement.

Le conventionnement des loyers étant un corolaire pour bénéficier des aides, le Conseil Général a décidé d'adapter le niveau des loyers intermédiaires et social dérogatoire, en fonction des tensions observées sur le marché locatif.

1 - Rappel des textes réglementaires

- Instruction fiscale du 28 février 2012 pour les conventions mentionnées à l'article R 312.4 du CCH.
- Circulaire du 2013 relative à la fixation du loyer maximal des conventions mentionnées à l'article L321-8 du CCH.

Types de loyers	Zone B	Zone C
Loyer intermédiaire	11,87 €/m ²	8,6 €/m ²
Loyer social dérogatoire	8,04 €/m ²	6,26 €/m ²
Loyer social	5,92 €/m ²	5,31 €/m ²
Loyer très social	5,75 €/m ²	5,12 €/m ²

- Instruction ANAH 2007-04 du 31 décembre 2007 portant sur les possibilités d'adaptation locale des niveaux de loyer en cas de convention avec travaux.

Types de loyers	Conditions	Adaptation
Loyer intermédiaire	si écart entre le loyer de marché et le loyer social est au - de 30%	Loyer de marché existant - 15% au moins
Loyer social dérogatoire	si écart entre le loyer de marché et le loyer social est au - de 30%	Loyer de marché existant - 25% au moins
Loyer social	Respect du plafond réglementaire Adaptation locale possible	
Loyer très social	décote habituelle par rapport au LS	

2 - Le loyer du marché en Vendée

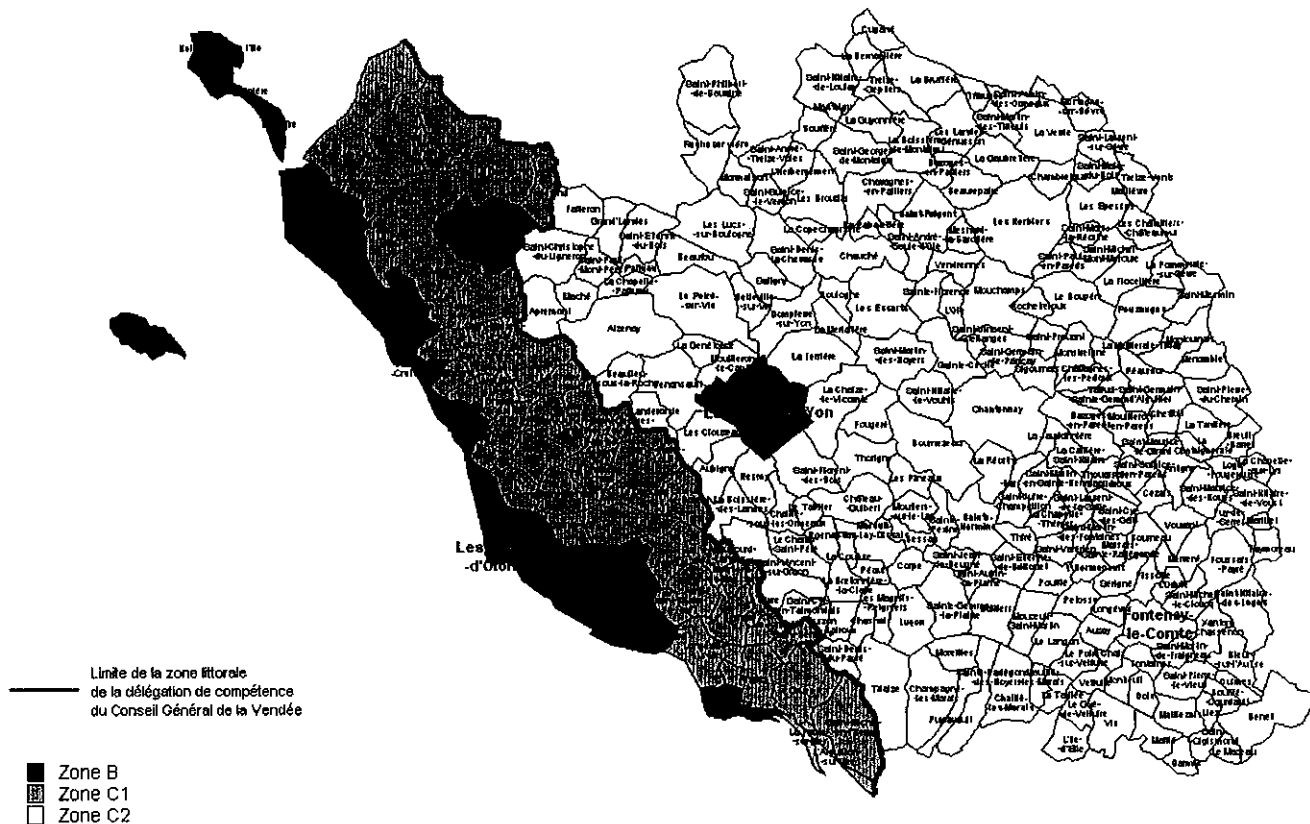
Le loyer du marché retenu a été défini à partir d'une analyse des données du logiciel CLAMEUR et du résultat d'une étude menée par la DREAL/DDTM/Conseil Général de la Vendée en 2012.

	Logement < 40 m ²	Logement > 40 m ²
Zone littorale (zone B1 - B2 - C1)	13,04 € / m ²	8,68 € / m ²
Reste du département (Zone C2)	9,57 € / m ²	6,40 € / m ²

3 - L'adaptation locale des plafonds de loyers intermédiaires et sociaux dérogatoires

Zone Scellier	Type de conventionnement	Logement < 40 m²	Logement > 40 m²
B	Loyer intermédiaire	Adaptation locale 11.08 € / m ²	Adaptation locale 7.38 € / m ²
	Loyer social dérogatoire	Plafond de loyer réglementaire 8.04 € / m ²	Adaptation locale 6.51 € / m ²
C1	Loyer intermédiaire	Plafond de loyer réglementaire 8.6 € / m ²	Adaptation locale 7.38 € / m ²
	Loyer social dérogatoire	Plafond de loyer réglementaire 6,26 € / m ²	
C2	Loyer intermédiaire	Adaptation locale 8.13 € / m ²	Pas de place pour le loyer intermédiaire
	Loyer social dérogatoire	Plafond de loyer réglementaire 6.26 € / m ²	Pas de place pour le loyer social dérogatoire

Pour les loyers conventionnés sans travaux, l'arrêté préfectoral en vigueur s'applique.



ANNEXE 7 – Plafonds d'équipements

Travaux de réaménagement des salles de bains

Type	Prix plafond
Meuble + miroir + vasque + mitigeur	400 €
Douche + porte+ paroi + mitigeur	1000 €

ARRETE N°2013- 009 - DSF-HAB

**Relatif à l'approbation du programme d'actions pour l'amélioration de l'habitat
privé établi pour l'année 2013**

Le Président du conseil Général de la Vendée, par délégation de l'ANAH :

VU les articles L 321-1-1 et R 321-10-1 du Code de la construction et l'habitation,

VU la convention de délégation de compétence signée le 17 avril 2012 entre le Conseil Général et l'Etat, conclue en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation,

VU la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé, signée le 27 avril 2012 entre le Conseil Général et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et son avenant,

VU l'avis favorable de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) en date du 29 mars 2013,

Arrête,

Article 1 : Le programme d'actions 2013 pour l'amélioration de l'habitat privé, annexé à la présente décision, est approuvé. Il couvre l'ensemble du département de la Vendée à l'exception du territoire de la Roche sur Yon Agglomération.

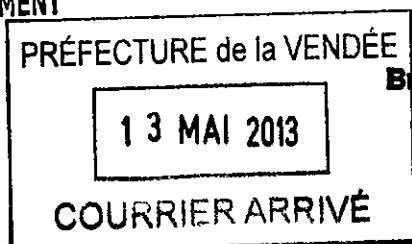
Article 2 : Le Directeur Général des Services du Conseil Général de la Vendée est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Bulletin Officiel du Conseil Général.

Fait à La Roche Sur Yon,

AFFICHE LE

13 MAI 2013

HOTEL DU DEPARTEMENT



Le Président du Conseil Général,

Bruno RETAILLEAU



le **17** MAI 2013

