



PRÉFET DES HAUTES- PYRENEES

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

SPECIAL N ° 11 - AVRIL 2015

SOMMAIRE

65 - Direction Départementale des Territoires (DDT)

Service urbanisme foncier logement

Décision - Programme d'actions 2015

..... 1



PRÉFET DES HAUTES- PYRENEES

Décision

**signé par
Préfète des Hautes- Pyrénées**

le 02 Avril 2015

**65 - Direction Départementale des Territoires (DDT)
Service urbanisme foncier logement**

Programme d'actions 2015

Programme d'actions 2015

Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 10 mars 2015

Table des matières

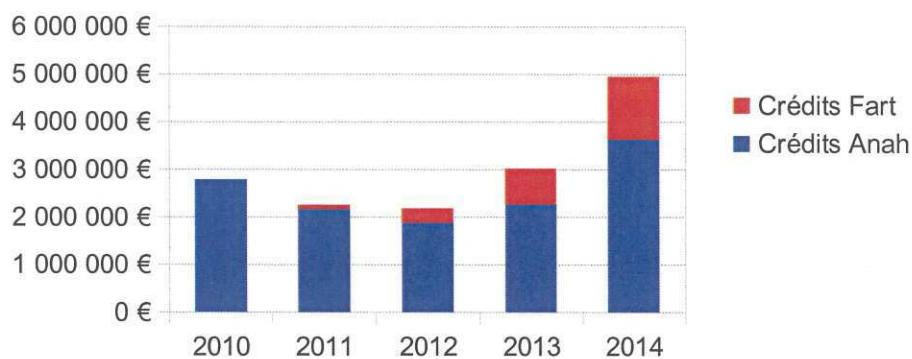
1- BILAN 2014.....	3
1.1- Une dotation départementale 2014 en forte hausse.....	3
1.2- Bilan départemental par priorités d'action.....	5
1.3- Bilan par territoires.....	9
1.4- Paiements.....	11
1.5- Conventionnement.....	12
1.6- Contrôles 2014.....	12
2- PROGRAMME D' ACTIONS 2015.....	13
2.1- Priorités nationales d'intervention 2015.....	13
2.2- Le contexte budgétaire 2015.....	14
2.3- Priorités locales d'interventions –Objectifs départementaux.....	15
2.3.1- Objectifs départementaux 2015.....	15
2.3.2- Gestion du stock 2014 :.....	16
2.3.3- Propriétaires occupants – priorités 2015.....	17
2.3.4- Propriétaires bailleurs – priorités 2015.....	20
2.4- Priorités et objectifs par territoire.....	22
2.4.1- Les opérations programmées du département.....	22
2.4.2- Répartition des objectifs par territoire.....	22
2.5- Adaptation des Loyers.....	23
2.6- Suivi du Plan d'Action.....	24
2.7- Contrôles.....	25
2.8- Date d'entrée en vigueur.....	25
3- ANNEXES.....	26
3.1- Cartes des opérations programmées.....	27
3.2- Liste des pièces - dossiers conventionnement avec ou sans travaux.....	28
3.3- Plafonds de ressources 2015.....	32

1- BILAN 2014

1.1- Une dotation départementale 2014 en forte hausse

Evolution Dotations Départementales

2011-2014

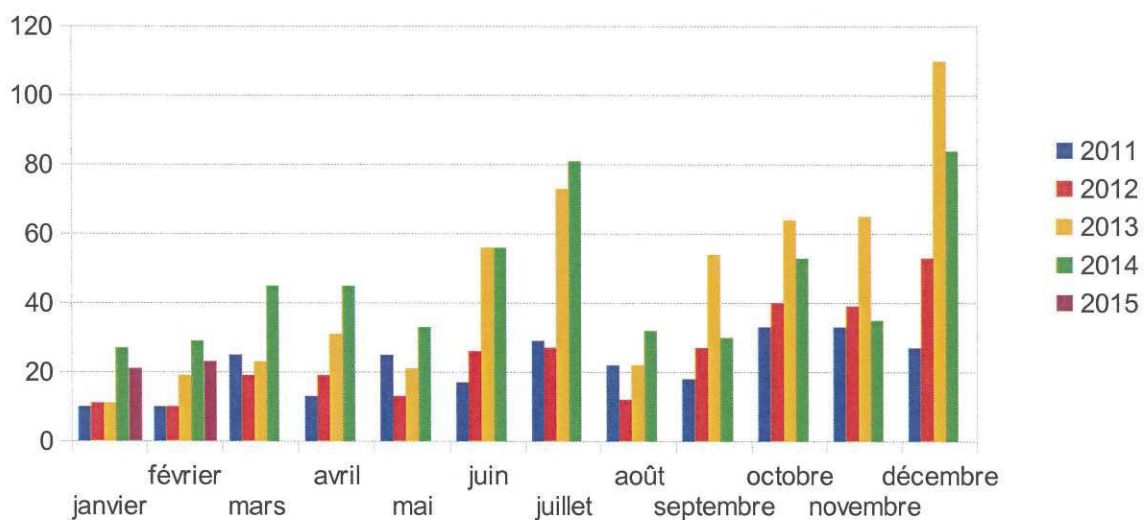


Dotation finale 2014 en augmentation :

- 57 % par rapport à 2013 pour dotation Anah
 - 74 % par rapport à 2013 pour dotation FART
- soit une **augmentation globale de 67 %**

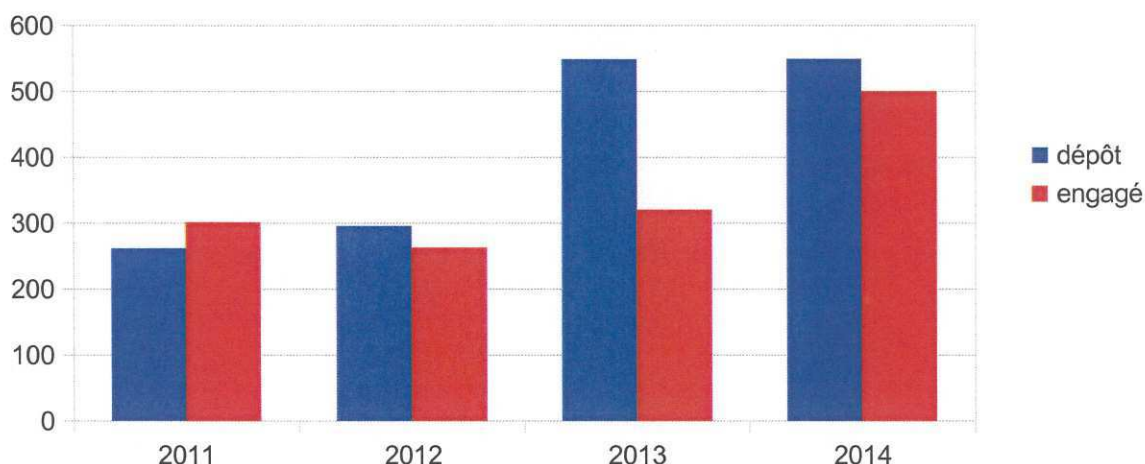
Un rythme de dépôt et d'engagement soutenu depuis deux ans

Rythme mensuel de dépôt de dossiers 2011-2015



Nombres annuels de dossiers déposés et engagés

années 2011 à 2014



Depuis la réforme de 2013, on constate un rythme de dépôt de dossiers très important. Les dotations ont également été fortement augmentées. Le niveau d'activité 2014 a été très soutenu et les **objectifs initiaux de l'année 2014 (368 dossiers prévus) ont été dépassés (501 dossiers financés)**. **L'intégralité de l'enveloppe attribuée au département a été consommée.**

Il convient de noter que ces excellents résultats ont été obtenus alors qu'un poste d'instructeur est resté vacant pendant 18 mois à la délégation locale. Ce manque de moyen humain a eu pour conséquence un **allongement des délais d'instruction difficilement supportables** par les propriétaires et les partenaires de l'Anah :

- **+ 60 % de délai** pour les engagements (79 jours en 2013, 126 en 2014)
- **+ 21% de délai** pour les paiements (60 jours en 2013, 73 en 2014)

Stock 2014 :

236 dossiers PO déposés en 2014 sont en attente d'instruction.

Ils représentent un volume de subvention de **1 564 k€ de crédits Anah et de 657 k€ de crédits FART.**

Ce stock comprend **48 dossiers déposés par des propriétaires occupants aux revenus modestes non prioritaires** depuis la circulaire du 9 juillet 2014. Ils représentent **18 % du volume financier** du stock.

1.2- Bilan départemental par priorités d'action

Crédits Anah et FART:

	Objectifs 2014		Bilan 2014		Rappel Bilan 2013	
	Logement	Subvention	Logement	Subvention	Logement	Subvention
Propriétaires Bailleurs	27	485 900 €	30	532 390 €	61	788 960 €
Propriétaires Occupants	341	2 143 500 €	471	2 878 776 €	308	1 133 210 €
Ingénierie		150 000 €		149 908 €		150 600 €
Total Anah	368	2 779 400 €	501	3 561 074 €	369	2 163 460 €
FART travaux	215	746 500 €	356	1 234 900 €	154	400 000 €
FART Ingénierie		167 428 €		86 108 €		
Total Anah + FART	368	3 693 328 €	501	4 882 082 €	369	2 563 460 €

Crédits Conseil Général

	Bilan 2014		Rappel Bilan 2013	
	Logement	Subvention	Logement	Subvention
Aides aux Travaux	101	281 393 €	186	411 089 €
Ingénierie		75 491 €		70 545 €
Total	101	356 884 €	186	481 634 €

En 2014, le Conseil Général a financé :

- 1 propriétaire occupant pour des travaux d'efficacité énergétique (dossier en retard de traitement, le Conseil Général n'intervenant plus sur cette mesure depuis le 1^{er} juin 2013),
- 49 logements de propriétaires occupants pour de travaux d'adaptation et/ou d'autonomie,
- 22 logements de propriétaires occupants pour des travaux d'insalubrité,
- 28 logements de propriétaires bailleurs pour des travaux d'insalubrité.

Bilan par priorités

	Objectifs 2014			Bilan 2014			taux de consommation		
	logement	Subvention Anah	Subvention FART	logement	Subvention Anah	Subvention FART	logement	Subvention Anah	Subvention FART
Propriétaires Bailleurs	27	485 900 €	8 000 €	30	532 390 €	60 393 €	111%	110%	755%
dont Habitat Indigne	3	47 100 €					0%	0%	
dont Habitat très t Dégradé	16	372 800 €		29	526 504 €	56 000 €	181%	141%	
dont Habitat moyennement Dégradé	4	40 000 €		0			0%	0%	
Dont énergie	4	26 000 €	8 000 €	1	5 886 €	4 393 €	25%	23%	55%
Propriétaires Occupants	341	2 143 500 €	738 500 €	471	2 878 776 €	1 174 507 €	138%	134%	159%
dont Habitat Indigne	15	261 000 €		21	374 116 €	57 221 €	140%	143%	
dont habitat très dégradé	10	234 000 €		4	60 000 €	10 500 €	40%	26%	
dont lutte contre précarité "Habiter Mieux"	217	1 302 000 €		301	1 984 909 €	1 099 236 €	139%	152%	
dont Adaptation - Autonomie	99	346 500 €		142	452 289 €	7 550 €	143%	131%	
dont travaux non prioritaires				3	7 462 €				
Total aides aux travaux	368	2 629 400 €	746 500 €	501	3 411 166 €	1 234 900 €	136%	130%	165%
Ingénierie		150 000 €	167 428 €		149 908 €	86 108 €		100%	51%
Total	368	2 779 400 €	913 928 €	501	3 561 074 €	1 321 008 €	136%	128%	145%

Dossiers Propriétaires Bailleurs

Le nouveau régime d'aides a recentré les aides PB vers les travaux lourds de rénovation de logements dégradés et très dégradés. Le programme d'actions 2014 a retenu comme priorité le développement de l'offre en logement très social avec l'objectif de produire au moins un tiers de loyers très sociaux.

Les résultats 2014 après ceux de 2013 montrent la difficulté pour les propriétaires à boucler leurs plans de financement (30 logements financés en 2014) et particulièrement pour les logements moyennement dégradés (aucun logement financé en 2013 et 2014). Sur les **30 logements** financés en 2014, **30 % ont prévu un loyer très social. 29 logements** ont bénéficié de l'aide « Habiter-Mieux »

De même, la nouvelle possibilité de financement des travaux de rénovation thermique des logements locatifs, mise en place par la réforme de juin 2013, n'a toujours pas trouvé d'écho dans le département (un seul dossier en 2014).

Dossiers Propriétaires Occupants:

- **Lutte contre l'habitat Indigne et très dégradé:**

25 dossiers engagés en 2014 (21 en 2013) grâce à l'investissement de l'ensemble des partenaires et des liens forts avec le pôle de lutte contre l'habitat indigne. Il est à noter que **4 de ces logements étaient vacants** à la date du dépôt de la demande d'aide.

- **« Habiter Mieux »:**

Avec **301 dossiers engagés en 2014** (195 en 2013), ce programme est monté en puissance et a dépassé l'objectif initial de 217 logements.

Il est à noter la forte complémentarité de la lutte contre la précarité énergétique et de la lutte contre l'habitat indigne. Tous les dossiers LHI-LTD ont fait l'objet d'un financement sur ces deux priorités.

- **Autonomie – Handicap:**

Priorité réaffirmée de l'Agence, les travaux liés à l'autonomie des personnes ont représenté **142 dossiers en 2014** pour un objectif de 99. Il est à noter que **seuls 14 dossiers financés sur cette ligne ont fait l'objet de travaux conjoints d'amélioration énergétique.**

Les justificatifs de handicap pour ces 142 dossiers sont répartis comme suit :

- 50 % GIR 1 à 4
- 34 % GIR 5 à 6
- 16 % sur justificatifs (invalidité, adulte handicapé)

- **Autres Travaux:**

Réservés aux propriétaires occupants très modestes du secteur programmé, le programmes d'actions 2014 n'avait pas prévu d'enveloppe spécifique pour cette ligne d'intervention non prioritaire de l'agence. Au total, **3 dossiers ont été financés en 2014** (co-financement assainissement autonome).

Analyse des niveaux de ressources des propriétaires occupants :

Les propriétaires aux ressources les plus modestes constituent le cœur de cible de l'action de l'Agence.

Sur les 472 PO financés en 2014 :

- 382 PO très modestes soit 81%
- 90 PO modestes soit 19 % (35 Autonomie, 1 LHI et 54 Habiter-Mieux)

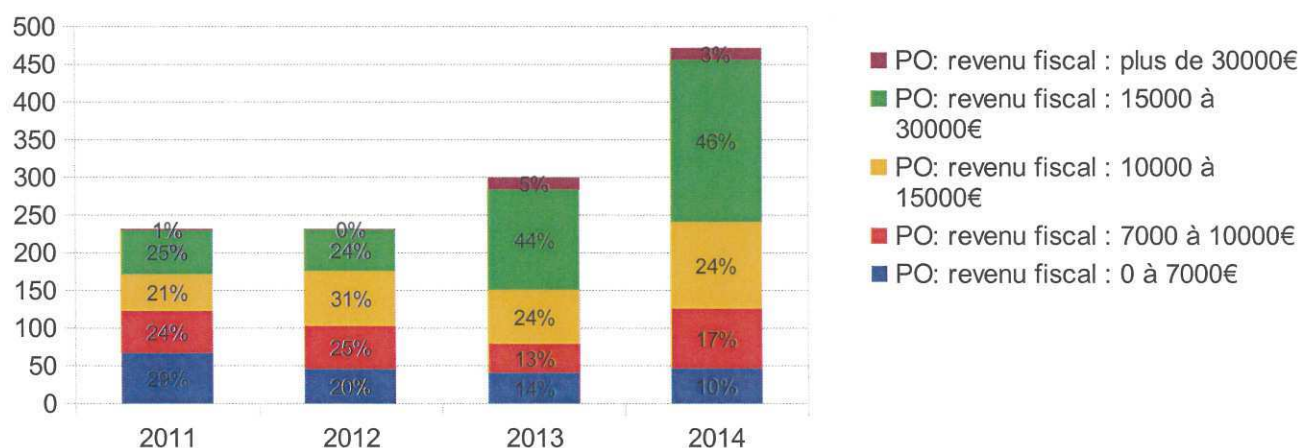
Néanmoins, seuls **142 dossiers POTM** correspondent aux anciens critères des PO Très sociaux.

Le tableau et le graphique ci-après montrent l'évolution de la part relative de chacun des niveaux de ressources dans les résultats annuels.

Répartition du nombre de logements financés pour les propriétaires occupants en fonction du revenu fiscal de référence du ménage

nombre de dossiers PO financés 2011-2014

répartition par plafonds de ressources



	2011	2012	2013	2014
PO: revenu fiscal : 0 à 7000€	67	46	41	47
PO: revenu fiscal : 7000 à 10000€	56	57	38	79
PO: revenu fiscal : 10000 à 15000€	49	73	72	115
PO: revenu fiscal : 15000 à 30000€	58	55	133	215
PO: revenu fiscal : plus de 30000€	2	1	16	16
Total	232	232	300	472

1.3- Bilan par territoires

L'année 2014 a été marquée par le démarrage de trois nouvelles opérations programmées :

- OPAH des Vallées d'Aure et du Louron
- OPAH Gabas Adour Echez
- PIG du Grand Tarbes

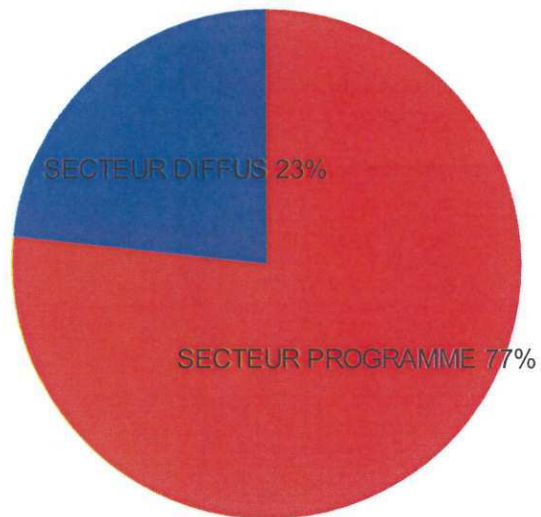
	Logements subventionnés ANAH	Logements subventionnés FART	Montants Travaux subventionnés	subvention ANAH	subvention FART
DIFFUS COTEAUX	20	13	354 779 €	157 728 €	52 623 €
DIFFUS NESTE-BAROUSSE	29	20	461 206 €	204 857 €	80 126 €
DIFFUS RABASTENS	12	7	175 303 €	83 739 €	28 276 €
DIFFUS GABAS ADOUR ECHEZ	35	26	492 579 €	204 326 €	103 856 €
DIFFUS GRAND TARBES	45	37	554 926 €	252 135 €	143 192 €
DIFFUS AURE-LOURON	6	6	163 183 €	63 755 €	19 000 €
DIFFUS divers	5	5	67 830 €	29 256 €	19 340 €
SECTEUR DIFFUS	152	114	2 269 806 €	995 796 €	446 413 €
OPAH VAL ADOUR MADIRANAIS	25	18	370 304 €	160 615 €	62 500 €
OPAH AURE-LOURON	7	5	134 783 €	61 861 €	17 500 €
OPAH DU PAYS DES GAVES	79	50	1 321 729 €	539 906 €	157 000 €
OPAH VIC-MONTANER	27	22	594 506 €	258 612 €	72 500 €
OPAH HAUTE-BIGORRE	43	28	723 489 €	292 108 €	94 500 €
OPAH RU TARBES	73	56	1 085 547 €	421 460 €	171 487 €
OPAH GABAS ADOUR ECHEZ	24	14	365 844 €	172 128 €	49 000 €
PIG GRAND TARBES	44	29	621 936 €	283 235 €	99 000 €
OPAH P. LANNEMEZAN BARONNIES BAISE	27	20	599 076 €	225 445 €	65 000 €
SECTEUR PROGRAMME	349	242	5 817 214 €	2 415 370 €	788 487 €

TOTAL	501	356	8 087 020 €	3 411 166 €	1 234 900 €
--------------	------------	------------	--------------------	--------------------	--------------------

Compte-tenu du grand nombre de dossiers, les objectifs contractuels de deux OPAH (Pays des Gaves et Haute-Bigorre) ont été atteints et ont servi de plafonds d'engagement.

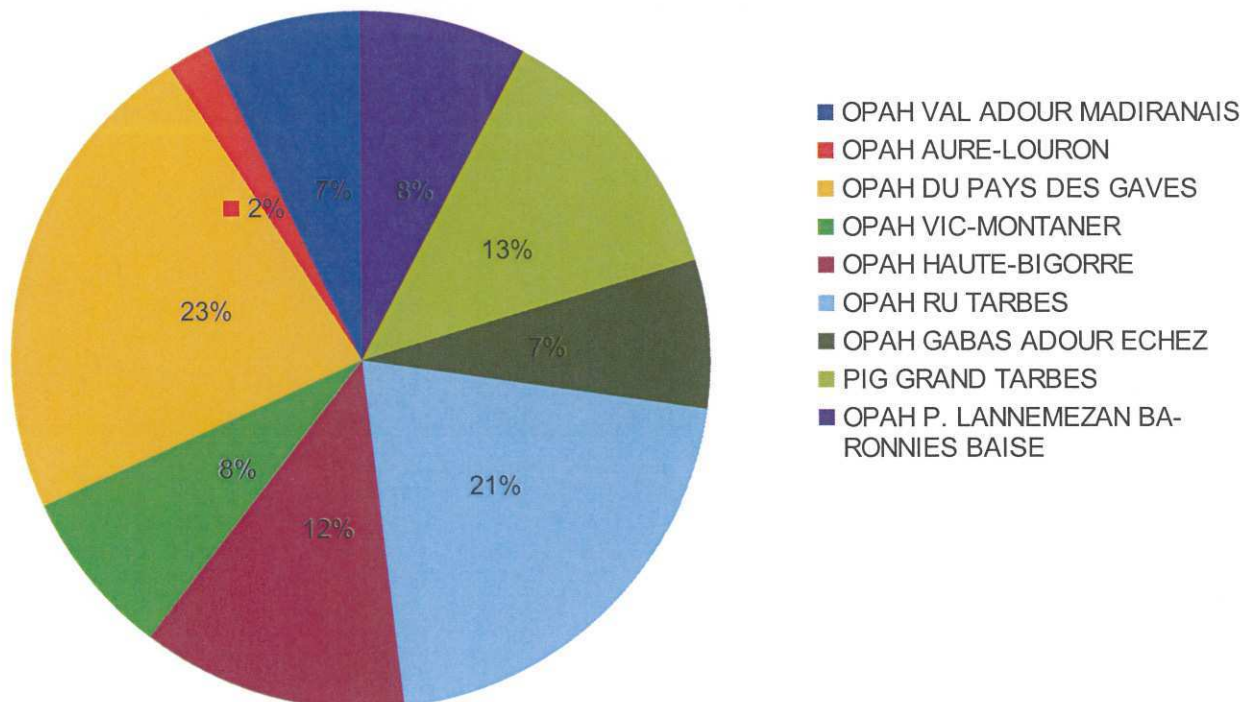
Bilan 2014 par territoires

en nombre de logements - crédits Anah



Bilan 2014 - secteur programmé

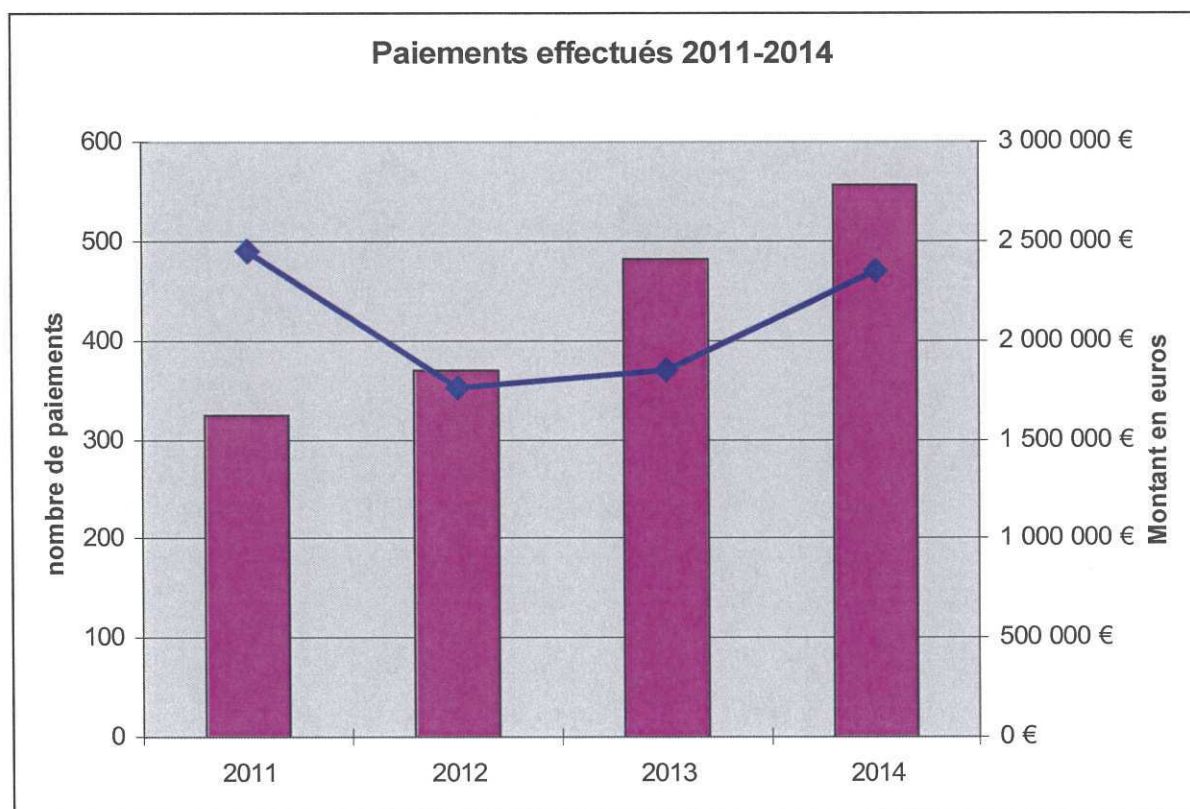
en nombre de logements - crédits Anah



1.4- Paiements

En 2014, la délégation locale a assuré **557 paiements** pour un montant total de **2 355 477 €** réparti comme suit:

	2011		2012		2013		2014	
Ingénierie Anah	10	160 893 €	10	125 559 €	10	134 918 €	0	0 €
PB Anah	97	1 635 394 €	42	650 041 €	30	368 148 €	24	364 132 €
PO Anah	217	650 325 €	245	870 475 €	277	965 068 €	332	1 362 699 €
PB FART							2	4 000 €
Ingénierie FART			7	11 700 €	8	27 234 €	0	0 €
PO FART			66	103 591 €	156	352 038 €	199	624 447 €
Total	324	2 446 612 €	370	1 761 366 €	481	1 847 406 €	557	2 355 477 €



Le **nombre de paiements a augmenté de 72% depuis 2011** alors que le montant global des paiements de 2014 vient de revenir au niveau de 2011. On retrouve l'effet de la réforme de septembre 2010 qui a permis de financer un plus grand nombre de petits dossiers Propriétaires Occupants au détriment des dossiers PB financièrement plus importants..

L'augmentation 2012-2014 (+ 34%) s'explique par la montée en puissance du programme « Habiter-Mieux » qui se caractérise par un grand nombre de dossiers de courte durée.

1.5- Conventionnement

Conventionnement avec travaux :

- 45 conventions déposées (dossiers enregistrés à la délégation locale)
- 14 conventions ont pris effet (baux signés)

Conventionnement sans travaux :

- 95 conventions déposées
- 88 conventions avec prise d'effet en 2014 (loyer social)
- 3 rejets (suite à visite)

1.6- Contrôles 2014

Contrôle sur site :

- visite systématique des logements pour les projets PB à l'engagement et avant le paiement du solde
- visite au moment des demandes d'acompte pour les dossiers importants (plusieurs logements)
- visite des logements habitat indigne et très dégradé, organisée avec l'appui de la technicienne habitat-santé de la Direction Départementale des Territoires, en partenariat avec l'opérateur et/ou le pôle de lutte contre l'habitat indigne
- visite de logements préalablement à l'instruction de demande de conventionnement sans travaux (visites en 2014)

Contrôle sur place avant engagement	28
Contrôle sur place avant paiement	27
Contrôle avant convention sans travaux	10

Contrôle sur pièces :

- chaque dossier a été présenté en commission interne avant engagement

2- PROGRAMME D' ACTIONS 2015

2.1- Priorités nationales d'intervention 2015

La circulaire de programmation du 26 janvier 2015 rappelle les grandes orientations suivantes :

- Poursuivre la **montée en charge du programme « Habiter-Mieux »** dans le cadre du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat (PREH),
- Privilégier une **approche globale d'intervention sur les logements** par l'incitation à l'association des travaux de rénovation énergétique avec d'autres travaux (travaux d'autonomie, sortie d'insalubrité, ...),
- Maintenir les moyens de repérage et d'accompagnement vers le **public cible prioritaire** constitué par les ménages aux **ressources les plus modestes**,
- Accompagner les projets locaux de **revitalisation de centre bourg** et les **quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville** par le développement d'une offre locative sociale et très sociale
- adopter dans les programmes d'actions locaux des critères de priorisation et de régulation des dossiers

2.2- Le contexte budgétaire 2015

Crédits Anah

L'Anah nationale voit son budget conforté pour la période 2015-2017 par la mobilisation de six contributeurs :

- vente des quotas carbone
- taxes logements vacants
- contribution énergéticiens
- Action logement
- Caisse nationale Solidarité Autonomie (prélèvement sur retraite)
- Fonds Financement de la transition énergétique

La délégation locale des Hautes-Pyrénées voit son enveloppe 2015 ramenée au niveau de l'enveloppe initiale 2014.

	2012	2013	2014	2015	%
National	415 M€	508 M€	529 M€	502 M€	- 5,3 %
Régional	19,0 M€	24,7 M€	42,0 M€	30,2 M€	- 39,0 %
Départemental	2,2 M€	2,15 M€	3,6 M€	2,9 M€	- 24,1%

Crédits FART

	2014	2015	%
National	179 M€	123 M€	- 31 %
Régional	14,9 M€	7,95 M€	- 46 %
Départemental	1,3M€	0,8 M€	- 38 %

2.3- Priorités locales d'interventions – Objectifs départementaux

2.3.1- Objectifs départementaux 2015

Aides aux travaux :

La délégation locale des Hautes-Pyrénées dispose en 2015 d'une dotation globale présentée dans le tableau suivant. Les objectifs en nombre de logements et en enveloppes financières sont présentés selon les priorités d'intervention de l'Agence.

	Objectifs 2015	
	logement	subvention
Propriétaires Bailleurs	20	360 800 €
dont Habitat Indigne et très dégradé	16	332 800 €
dont Habitat moyennement Dégradé	0	- €
dont énergie	4	28 000 €
Propriétaires Occupants	374	2 347 472 €
dont Habitat Indigne et très dégradé	22	429 000 €
dont lutte contre précarité Énergétique	237	1 540 500 €
dont Autonomie	115	377 972 €
Total aides aux travaux Anah		2 708 272 €
Total aides aux travaux FART		746 500 €
Total aides aux travaux	394	3 454 772 €

Aides à l'ingénierie :

La délégation locale des Hautes-Pyrénées dispose en 2014 de la dotation globale suivante :

	Montant
Dotation Anah	165 000 €
Dotation FART	67 307 €
Dotation Ingénierie totale	232 307 €

Cette dotation sera ventilée entre les opérations programmées du département en cours pour 2015.

2.3.2- Gestion du stock 2014 :

La circulaire du 9 juillet 2014 « orientations à mi-parcours pour la programmation 2014 a fixé l'ordre de priorité suivant pour les dossiers des PO uniquement énergie

- **priorité 1 : Propriétaires Occupants Très modestes énergie**
- **priorité 2 : Propriétaires Occupants Modestes énergie**

L'insuffisance de crédits de la dotation 2014 et de la dotation 2015 ne permet pas de financer l'ensemble du stock de dossiers 2014.

En conséquence , seuls les dossiers relevant de **la priorité 1 (POTM énergie) seront financés** sur l'enveloppe 2015 sur la base des critères de subvention 2014 (à l'exception de la bonification de 500 € qui est devenue facultative depuis le 1/1/2015)

2.3.3- Propriétaires occupants – priorités 2015

Priorisation en fonction du type d'occupation et de la localisation du logement

La priorité sera donnée aux logements occupés sur les trois priorités d'intervention de l'Agence :

- Lutte contre l'habitat indigne et dégradé (au vu d'une grille d'insalubrité ou de dégradation)
- Lutte contre la précarité énergétique
- Adaptation à la perte d'autonomie et au handicap

La circulaire de programmation du 26 janvier 2015 rappelle la priorité donnée au secteur programmé par rapport au secteur diffus. De même, elle demande à ce que les dossiers financés accompagnent les projets de revitalisation de centre-bourg ou les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

Les logements vacants au moment du dépôt du dossier ne sont pas prioritaires.

Priorisation des dossiers faisant l'objet d'un financement FART

Les dossiers faisant l'objet d'un financement au titre du programme « Habiter-Mieux » seront financés selon l'ordre de priorité suivant :

- **priorité 1** : dossiers présentant une approche **multi-thématique** du logement pour les propriétaires occupants modestes et très modestes (énergie+LHI, énergie+LTD,, énergie+MD ou énergie+autonomie)
- **priorité 2** : dossiers présentés par des **propriétaires occupants très modestes** pour des travaux d'amélioration énergétique

Les dossiers présentés par des **propriétaires occupants modestes** pour des travaux amélioration énergétique **ne sont pas prioritaires**

Les critères techniques suivants seront exigés au minimum **pour tous les dossiers faisant l'objet de financement FART** :

- isolation des combles obligatoire (soit pré-existante soit réalisée pendant le projet)
- ventilation (VMC ou extracteurs) si changement des menuiseries
- Pompe à Chaleur (PAC) Air/Air si le coefficient de performance (COP) est supérieur à 3,2

Il est rappelé que seul un dispositif de chauffage principal peut être financé par dossier et que les volets sont exclus du calcul de la subvention dans le cas des changements de menuiseries.

Travaux d'autonomie de la personne

Pour les **travaux liés à l'autonomie de la personne**, le propriétaire devra justifier sa situation par la production d'une attestation de degré GIR 1 à 6 ou d'une carte d'invalidité. Conformément aux dispositions du RGA, le dossier sera obligatoirement appuyé par un rapport d'ergothérapeute ou d'une personne agréée.

La circulaire de programmation 2015 demande de **coupler autant que possible les travaux de rénovation thermique aux travaux d'adaptation**. Il est rappelé à ce titre que le diagnostic thermique est désormais obligatoire pour tous les travaux financés par l'Anah.

Les taux d'interventions 2015 sont présentés dans le tableau suivant:

		Plafond des travaux subventionnables	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
	Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 €	50 %*	50 %*
	Projet de travaux lourds pour réhabiliter très dégradé «non occupé»	30 000 €	50 %*	50 %*
Projets de travaux d'amélioration	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 €	50 %	50 %
	Pour l'autonomie de la personne		50 %	35 %
	Pour la lutte contre la précarité énergétique		50 %*	35 %*

* prime ASE-FART de 2 000 € pour les PO très Modestes et de 1 600 € pour les PO Modestes

* bonification FART de 500 € uniquement pour les sorties d'insalubrité occupées présentées par des PO Très Modestes

Autres travaux non prioritaires :

Conformément aux attendus du conseil d'administration du 13 mars 2013, la liste des travaux éligibles est très restrictive :

- travaux de mise au norme des systèmes d'assainissement individuels en cas de co-financement par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne et/ou une collectivité locale
- travaux en parties communes de copropriétés, donnant lieu à subvention individuelle en fonction de la quote-part du copropriétaire, en particulier dans les copropriétés en difficulté

Cette enveloppe sera **réservée aux propriétaires très modestes** et l'enveloppe totale affectée à ces travaux ne devra pas dépasser 2 % de l'enveloppe travaux propriétaires occupants (soit 47 000 € maximum) et 4 % du nombre de dossiers PO (soit 14 dossiers maximum) .

	Plafond des travaux subventionnables	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
Autres travaux	8 000 €	35 %	Non éligibles

Avances :

Les propriétaires occupants aux ressources très modestes peuvent bénéficier d'une avance de subvention dès lors qu'ils bénéficient :

- d'une aide de solidarité écologique (FART)
- ou d'une aide de l'Anah au titre des travaux pour l'autonomie

Le montant maximal des avances est fixé à 70 % du montant prévisionnel de la subvention octroyée.

La possibilité de mobiliser une avance fait partie des outils mobilisables pour améliorer la solvabilité des propriétaires les plus fragiles par l'opérateur dans le cadre de la mission d'appui renforcé.

2.3.4- Propriétaires bailleurs – priorités 2015

Les travaux prioritaires pour 2015 sont les suivants :

- Lutte contre l'habitat indigne, très dégradé ou dégradé (au vu d'une grille d'insalubrité ou de dégradation),
- amélioration énergétique des logements

Tous les logements subventionnés devront atteindre au minimum l'étiquette D après travaux.

Priorisation et éligibilité des dossiers:

Seuls les dossiers présentés dans le secteur programmé seront éligibles en 2015.

priorité 1 : Les dossiers contenant des **logements déjà occupés seront subventionnés** sur l'ensemble du secteur programmé (sortie d'insalubrité, travaux énergie)

priorité 2 : Pour les dossiers ne concernant que des **logements vacants**, la priorité sera donnée aux logements situés en **bourg-centre et centre-ville:**

- communes prioritaires au titre de la politique de la Ville et de la loi SRU : Tarbes, Lourdes, Séméac, Aureilhan et Bordères sur Echez
- centre-bourg des communes d'Argelès-Gazost, Saint-Pé de Bigorre, Bagnères de Bigorre, Lannemezan, Maubourguet, Vic en Bigorre au titre de la revitalisation des bourgs ruraux.

Priorité 3 : Autres centre bourg offrant à proximité les services de base (transports publics et scolaires, commerces, santé, bureau de poste, école ...).

La transformation d'usage n'est pas prioritaire en 2015

Conventionnement :

La priorité est donnée à la **production de logements à loyers conventionnés très sociaux**. L'objectif cible est d'aboutir sur l'année 2015 à un tiers de logements très sociaux pour deux tiers de logements conventionnés sociaux. Cette priorité est cohérente avec l'orientation des aides complémentaires du Département des Hautes-Pyrénées.

Pour atteindre cet objectif, tout programme de plus de trois logements devra impérativement respecter la règle du tiers de loyers très sociaux (au moins un logement sur trois).

La décision finale d'octroi de subventions reste in fine de droit à la délégation locale (après avis de la Commission Locale de l'Habitat pour les cas prévus¹ par le règlement intérieur de la CLAH 65) qui vérifiera l'éligibilité des dossiers et leur respect des priorités du présent Programme d'Actions.

¹ Dossier de 5 logements ou plus, ou dossier comprenant un montant de travaux supérieur à 75 000 € par logement

Les taux d'interventions 2015 sont présentés dans le tableau suivant:

		Plafond des travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1 000 € par m ² (limite de 80 m ² par logement) soit 80 000 € maxi	35 %
Projets de travaux d'amélioration	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € par m ² (limite de 80 m ² par logement) soit 60 000 € maxi	35 %
	Pour l'autonomie de la personne		35 %
	Pour réhabiliter un logement dégradé		25 %
	Pour la rénovation thermique *		25 %
	Suite à une procédure RSD ou contrôle de décence		25 %
	Transformation d'usage		25 %

* classe D minimum et 35 % minimum de gain énergétique + prime ASE-FART 1 600 €

Prime complémentaire:

Une prime de 2 000 € par logement est attribuée lorsque le propriétaire bailleur s'engage à pratiquer un loyer conventionné très social.

2.4- Priorités et objectifs par territoire

2.4.1- Les opérations programmées du département

Au 01 mars 2015, le département des Hautes-Pyrénées est couvert par 9 opérations programmées en cours .

Opérations en cours :

- OPAH RU de Tarbes
- OPAH du Val d'Adour et du Madiranais
- OPAH de la Haute-Bigorre
- OPAH du Pays des Vallées des Gaves
- OPAH de Vic-Montaner
- OPAH du Plateau de Lannemezan, des Baronnie et des Baïses
- OPAH Gabas-Adour-Echez
- OPAH Aure-Louron
- PIG du Grand Tarbes

2.4.2- Répartition des objectifs par territoire

La bonne couverture départementale en OPAH et PIG ainsi que l'analyse des résultats 2014 amènent à répartir les objectifs 2015 comme suit :

- **15 % de la dotation pour le secteur diffus** soit environ 50 logements PO
- **85 % de la dotation pour le secteur programmé**

Cette répartition est cohérente avec la priorité donnée au secteur programmé (cf circulaire de programmation 2015)

Les engagements de dossiers de chacune des opérations programmées seront plafonnés aux objectifs contractuels des conventions.

2.5- Adaptation des Loyers

Principes de détermination des loyers

La commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) des Hautes-Pyrénées réunie le 29 novembre 2012, a adopté les principes suivants, prenant effet au 1er janvier 2013:

- calcul des loyers conventionnés Anah sur la base des montants fixés par la circulaire annuelle du ministre chargé du logement (DGALN)
- application d'un coefficient dit de structure (CS) permettant de tenir compte de la taille des logements déterminé selon la formule suivante :

$$0,77 \times \left[1 + \frac{\text{nombre de logements} \times 20}{\text{surface fiscale totale}} \right]$$

- plafonnement du loyer maximum des conventions Anah, avec et sans travaux :
 - 600 € en convention à loyer social
 - 550 € en convention à loyer très social
- durée des conventions : 9 ans avec travaux et 6 ans sans travaux
- règles d'arrondi de la surface fiscale
 - à l'unité supérieure si la 1^{ère} décimale > 0,5 m²
 - à l'unité inférieure si la 1^{ère} décimale < 0,5 m²
- pièces constitutives du dossier: voir annexe 3.2
- étiquette énergétique minimale:
 - D avec travaux
 - D sans travaux

zonage départemental et loyers de base 2015

3 zones (zone B dérogatoire, zone C dérogatoire, zone C) telles qu'indiquées ci-dessous.

L'arrêté du 1er août 2014 modifié qui fixe un nouveau classement des communes par zones a intégré la commune de Sarrouilles dans la zone B dérogatoire

Zones	Anah social	Anah très social
Zone B dérogatoire (Aureilhan, Barbazan-Debat, Bordères-sur-l'Echez, Bours, Chis, Horgues, Laloubère, Momères, Odos, Orleix, Sarrouilles, Séméac, Soues, Tarbes)	8.19	6.99
Zone C dérogatoire (Aragnouet, Argelès-Gazost, Arreau, Azereix, Bagnères-de-Bigorre, Barèges Campan, Cauterets, Esquièze-Sère, Gerde, Ibos, Juillan, Lourdes, Luz-Saint-Sauveur, Ossun, Pierrefitte-Nestalas, Pouzac, Saint-Lary-Soulan, Sarrancolin, Vielle-Aure)	6.38	5.78
Zone C (le reste du département)	5.40	5.21

Prorogation par avenant des conventions :

- durée de prorogation possible par période de 3 ans
- critères et pièces à joindre identiques à ceux exigés à la constitution d'un dossier de convention initiale (voir annexe 3.2)
- prorogation uniquement en niveau de loyers sociaux ou très sociaux

2.6- Suivi du Plan d'Action

Suivi de l'atteinte des objectifs :

La délégation Locale présente à chaque CLAH un point précis de la consommation des crédits par priorités et par territoire. Chaque opération programmée organise au minimum un comité de pilotage annuel qui est l'occasion formelle de revenir en détail sur le degré d'atteinte des objectifs contractuels.

Bilan annuel :

Le bilan annuel de la délégation locale est rédigé et présenté en première partie du plan d'action annuel. Il est présenté en CLAH ainsi qu'au Comité Technique de l'Habitat réuni chaque année sous la présidence de la Préfète.

2.7- Contrôles

Conformément à l'instruction contrôle consolidée en avril 2013, un plan de contrôle annuel sera établi par la délégation locale. Dans l'attente de la formalisation de ce document, les principes de contrôle sont reconduits :

Contrôle sur site :

- visite systématique des logements pour les projets PB à l'engagement et avant le paiement du solde.
- visite au moment des demandes d'acompte pour les dossiers importants (plusieurs logements)
- visite des logements habitat indigne et très dégradé à l'engagement et au paiement du solde

Contrôle sur pièces :

- chaque dossier est présenté en commission interne avant engagement.

Contrôle hiérarchique :


- une sélection de dossiers sera contrôlée par le supérieur hiérarchique au cours de deux campagnes annuelles.

2.8- Date d'entrée en vigueur

Les règles du présent Plan d'action s'appliquent à compter de sa date de signature et de publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Hautes Pyrénées pour tous les dossiers engagés postérieurement à ces deux dates.

Tarbes, le - 2 AVR. 2015

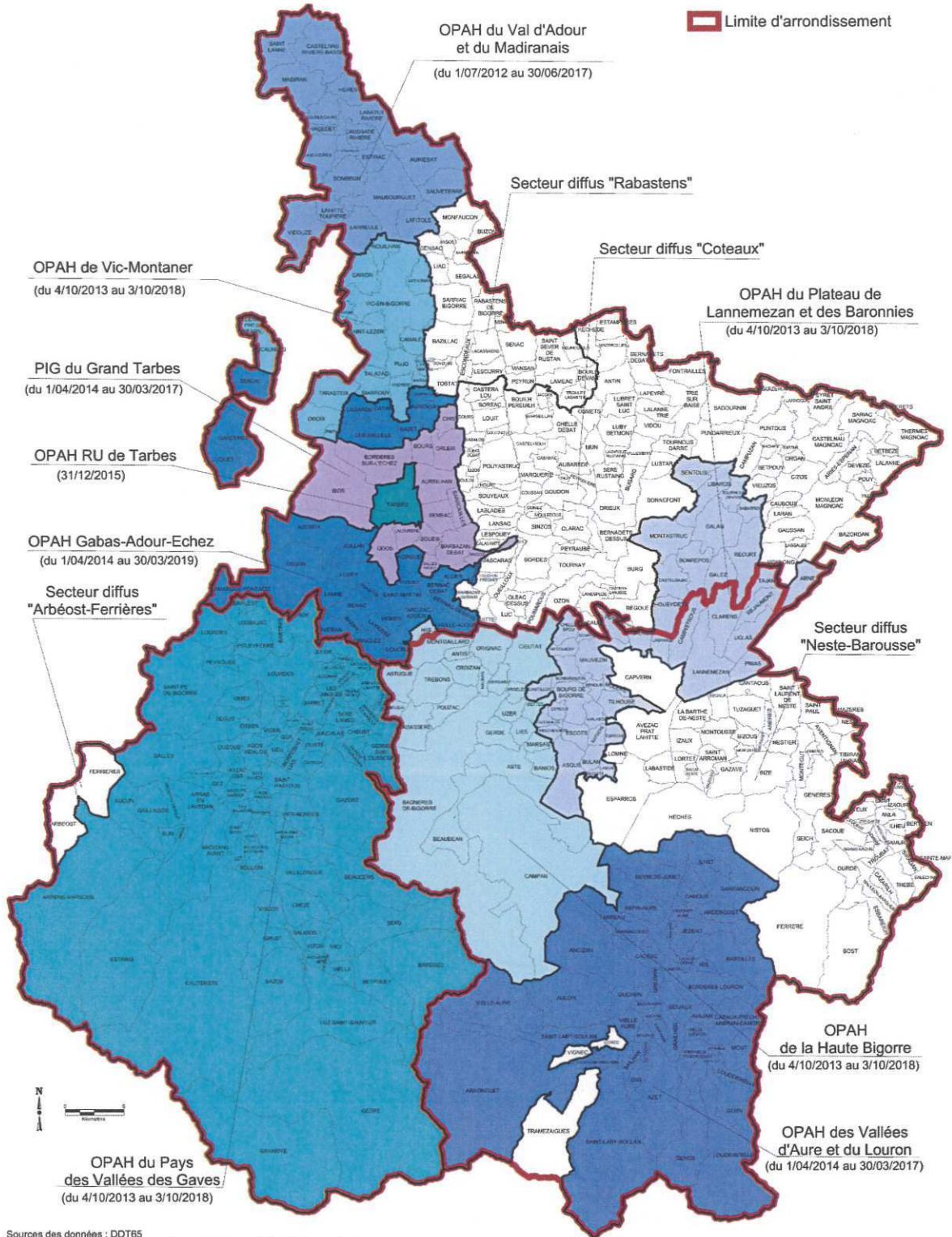
la Préfète des Hautes-Pyrénées,
Déléguée de l'Agence dans le département,


Anne-Cécile DARRIGOUIN-CLERC

3- ANNEXES

3.1- Cartes des opérations programmées

Carte des opérations programmées en cours au 01/01/2015



3.2- Liste des pièces - dossiers conventionnement avec ou sans travaux

Conventionnement avec travaux Secteur locatif social et très social au 1^{er} janvier 2015

**Propriétaires, vous vous engagez à louer un logement
pour une durée minimale de 9 ans à des locataires
sous conditions de ressources et à des niveaux de loyers maîtrisés**

I- Composition du dossier - Liste des pièces à fournir

Pièces administratives

- Imprimés correctement remplis et signés: convention et engagements du bailleur (2 exemplaires),
- Copie du bail (1 exemplaire),
Rappel : le loyer est payable à terme échu, la révision s'effectue au 1^{er} janvier selon l'IRL du 2^e trimestre connu,
- Copie avis d'impôt établi au titre des revenus de l'avant dernière année (année N-2) précédant celle de la signature du bail (année N) - (1 exemplaire),
- Lorsqu'un bail est en cours, demander l'accord écrit du locataire pour renouveler le bail.

II- Information sur les modalités de calcul du loyer plafond

Le montant du loyer plafond = le loyer de référence de zone x le coefficient de structure x la surface fiscale

1- Loyer de référence de zone (fixé par circulaire annuelle du ministre chargé du logement) exprimé en € par mois

2015	Loyer social	Loyer très social
• Zone B dérogatoire	8,19 €	6,99 €
• Zone C dérogatoire	6,38 €	5,78 €
• Zone C :	5,40 €	5,21 €

2- Définition des zones (3 zones pour l'ensemble du département 65)

- **Zone B dérogatoire** : Agglomération tarbaise (au sens de l'INSEE) : Aureilhan, Barbazan-Debat, Bordères-sur-l'Échez, Bours, Chis, Horgues, Laloubère, Momères, Odos, Orleix, Sarrouilles, Séméac, Soues, Tarbes ;
- **Zone C dérogatoire** : Aragnouet, Argelès-Gazost, Arreau, Azereix, Bagnères-de-Bigorre, Barèges, Campan, Cauterets, Esquièze-Sère, Gerde, Ibos, Juillan, Lourdes, Luz-Saint-Sauveur, Ossun, Pierrefitte-Nestalas, Pouzac, Saint-Lary-Soulan, Sarrancolin, Vielle-Aure ;
- **Zone C** : Le reste du département.

3- Coefficient de structure (CS) : permet de tenir compte de la taille du logement et est appliqué au loyer de zone. Il est calculé selon la formule suivante :

$$0,77 \times \left[1 + \frac{\text{nombre de logements} \times 20}{\text{surface fiscale}} \right]$$

4- Surface fiscale règles d'arrondi

- à l'unité supérieure si la 1^{re} décimale $\geq 0,5 \text{ m}^2$,
- à l'unité inférieure si la 1^{re} décimale $< 0,5 \text{ m}^2$.

Rappel : surface fiscale = surface habitable à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (cave, balcon...) dans la limite de 8 m².

5- Plafonnement des loyers : LS : 600 € - TS : 550 €

III- Information sur la reconduction des conventions

- Prorogation par avenant par période de 3 ans,
- À formuler au moins deux mois avant le terme de la convention ou de l'avenant.

IV- Rappel

La date de prise d'effet de la convention = la date de prise d'effet du 1^{er} bail.

Conventionnement sans travaux (Borloo ancien)

Secteur locatif social et très social au 1^{er} janvier 2015

**Propriétaires, vous vous engagez à louer un logement
pour une durée minimale de 6 ans à des locataires
sous conditions de ressources et à des niveaux de loyers maîtrisés**

I- Composition du dossier - Liste des pièces à fournir

1- Pièces administratives

- Imprimés correctement remplis et signés : convention et engagements du bailleur en deux exemplaires,
- Attestation notariée ou copie du titre de propriété ou copie de la taxe foncière,
- Copie du bail (1 exemplaire),
Rappel : le loyer est payable à terme échu, la révision s'effectue au 1^{er} janvier selon l'IRL du 2^e trimestre connu,
- Copie avis d'impôt établi au titre des revenus de l'avant dernière année (année N-2) précédant celle de la signature du bail (année N) - (1 exemplaire).

2- Pièces techniques réalisées par un diagnostiqueur (1 exemplaire)

- Diagnostic de performances énergétiques (DPE) en cours de validité (10 ans - décret du 13 avril 2011),
- Relevé de surface habitable et surfaces réelles des annexes (fait par un professionnel),
- Plan du logement,
- Photos du logement (façade, intérieur, armoire électrique, ventilations, chauffe-eau, chauffage, radiateurs).

II- Classement énergétique du logement - Condition d'acceptation du dossier

- Classe énergétique minimale du logement : **D**

III- Information sur les modalités de calcul du loyer plafond

$$\text{Le montant du loyer plafond} = \frac{\text{le loyer de référence de zone}}{\text{le coefficient de structure}} \times \text{la surface fiscale}$$

1- Loyer de référence de zone (fixé par circulaire annuelle du ministre chargé du logement)
exprimé en € par mois

2015	Loyer social	Loyer très social
• Zone B dérogatoire	8,19 €	6,99 €
• Zone C dérogatoire	6,38 €	5,78 €
• Zone C	5,40 €	5,21 €

2- Définition des zones (3 zones pour l'ensemble du département 65)

• **Zone B dérogatoire** : Agglomération tarbaise (au sens de l'INSEE) : Aureilhan, Barbazan-Debat, Bordères-sur-l'Échez, Bours, Chis, Horgues, Laloubère, Momères, Odos, Orleix, Sarrouilles, Séméac, Soues, Tarbes ;

• **Zone C dérogatoire** : Aragnouet, Argelès-Gazost, Arreau, Azereix, Bagnères-de-Bigorre, Barèges, Campan, Cauterets, Esquièze-Sère, Gerde, Ibos, Juillan, Lourdes, Luz-Saint-Sauveur, Ossun, Pierrefitte-Nestalas, Pouzac, Saint-Lary, Sarrancolin, Vielle-Aure ;

• **Zone C** : Le reste du département.

3- Coefficient de structure (CS) : permet de tenir compte de la taille du logement et est appliqué au loyer de zone. Il est calculé selon la formule suivante :

$$0,77 \times \left[1 + \frac{20}{\text{surface fiscale}} \right]$$

4- Surface fiscale règles d'arrondi

- à l'unité supérieure si la 1^{re} décimale $\geq 0,5 \text{ m}^2$,
- à l'unité inférieure si la 1^{re} décimale $< 0,5 \text{ m}^2$.

Rappel : surface fiscale = surface habitable à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (cave, balcon...) dans la limite de 8 m^2 .

5- Plafonnement des loyers : LS : 600 € - TS : 550 €

IV- Information sur la reconduction des conventions

- Prorogation par avenant par période de 3 ans,
- À formuler au moins deux mois avant le terme de la convention ou de l'avenant,
- Fournir le DPE (si pas demandé à l'origine de la convention), le montant du loyer et des photos.

V- Rappel

La date de prise d'effet de la convention = la date de prise d'effet du 1^{er} bail.

3.3- Plafonds de ressources 2015

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources	
	Ménages à ressources « très modestes »	Ménages à ressources « modestes »
1	14 300	18 332
2	20 913	26 811
3	25 152	32 242
4	29 384	37 669
5	33 633	43 117
Par personne supplémentaire	4 239	5 431