

PROGRAMME PLURIANNUEL D' ACTIONS 2021 - AVENANT N°1

Sommaire

1.	Contexte local	2
2.	Les enjeux territoriaux	2
3.	Bilan 2020.....	3
4.	Les priorités	4
5.	Régime applicable aux propriétaires occupants	5
5.1.	Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.....	5
5.2.	Projets de travaux de rénovation énergétique globale « Habiter Mieux ».....	5
5.3.	Projets de travaux pour l'autonomie de la personne (sous réserve d'une situation de handicap avéré) ...	6
5.4.	Projet de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	6
5.5.	Les primes additionnelles	6
6.	Régime applicable aux propriétaires bailleurs	7
6.1.	Les travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	7
6.2.	Les travaux d'amélioration.....	7
6.3.	Les opérations en maîtrise d'ouvrage d'insertion	9
6.4.	La prime Habiter Mieux	9
7.	Les copropriétés	10
8.	Prime d'intermédiation locative	10
9.	Conventionnement.....	11
9.1.	Méthode de calcul des loyers	11
9.2.	Niveaux de loyers	11
9.3.	Cas des opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage d'insertion.....	12
9.4.	Conventionnement sans travaux	12
10.	Ingénierie et programmes	13
11.	Suivi, évaluation et restitution des actions mises en œuvre	13
11.1.	Le suivi	13
11.2.	Les contrôles	13
11.3.	La communication	13
12.	Compléments à la liste des travaux recevables par l'Anah.....	14
13.	Analyse des loyers du parc privé du Grand Dole – Octobre 2020	15

LE TERRITOIRE DE DELEGATION

1. Contexte local

La Communauté d'agglomération du Grand-Dole compte désormais 54 595 habitants selon le recensement de la population au 1^{er} janvier 2021, répartis dans 47 communes.

Le PLH 2018-2023, dans sa version approuvée du 19 septembre 2019 souligne, en synthèse de son diagnostic, les points suivants :

- Le parc de logements de l'agglomération est dominé par les grands logements et les formes individuelles d'habitat. L'offre de logements collectifs est concentrée à 80% à Dole. En dehors de la ville-centre, plus de 8 logements sur 10 sont des maisons.
- Le parc de logements a connu un développement rapide après la seconde guerre mondiale, qui s'est poursuivi jusque dans les années 1980 : plus de la moitié des logements ont été construits entre 1946 et 1990. Le parc ancien - c'est-à-dire antérieur à 1946 - représente 30% des logements de l'agglomération, dont la moitié est localisée à Dole.
- 60% des résidences principales du Grand Dole sont occupées par leur propriétaire, une proportion légèrement inférieure à la moyenne départementale. Elle atteint 75% en dehors de la ville-centre. C'est à Dole que le segment locatif est le plus développé (38% des résidences principales), dont 3/5ème sont constitués de logements locatifs privés. La plus forte proportion de locataires du parc privé à Dole découle de la structure du parc de logements dolois, en majorité collectif et qui compte 40 % de logements de moins de 4 pièces (contre 18% dans le reste de l'agglomération).
- 8,8% des logements sont vacants. La vacance touche en premier lieu le centre ancien de Dole. En 2015, la vacance atteignait 24.1% dans le périmètre du site patrimonial remarquable de Dole, mais seulement 7,7% dans le reste de la commune, un chiffre qui correspond à un niveau frictionnel de vacance. La part de logements inoccupés atteint 6,7% en dehors de Dole. Entre 2007 et 2013, la vacance a fortement progressé dans le centre-ville de Dole. Dans le reste de l'agglomération, la vacance n'a que très légèrement augmenté entre 2007 (6,1%) et 2013 (6,8%), hormis à Tavaux, où elle atteint 8,8% et à Moissesey (9,7%), deux communes dont la population a également baissé depuis le milieu des années 2000.

Les professionnels de l'immobilier observent la faible attractivité à la location comme à l'accession des biens en mauvais état ou qui nécessitent des travaux de remise en état importants, dans le parc collectif mais également dans le parc individuel. En revanche, les biens en bon état et bénéficiant d'une bonne isolation thermique sont très demandés

D'un point de vue administratif, **la collectivité agit en qualité de délégataire des aides à la pierre de type 3 – avec instruction et paiement – depuis le 1^{er} janvier 2013**. Délégation renouvelée pour la période 2019-2024.

2. Les enjeux territoriaux

La collectivité a revu sa politique en matière d'habitat à travers son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2018-2023.

Le nouveau document intègre notamment une fiche-action intitulée « Poursuivre la rénovation du parc privé », laquelle fixe pour objectifs :

- Prolonger la dynamique engagée, et structurer l'accès aux informations et mesures d'accompagnement ;
- Accélérer la rénovation énergétique du parc privé ;
- Mener une action ciblée sur les copropriétés les plus datées ;
- Résorber le parc vacant pour produire des logements locatifs de qualité.

La fin de l'OPAH-RU sur le centre-ville de Dole marque le retour à une action en diffus sur l'ensemble de l'agglomération, dans l'attente d'un nouveau programme. La ville de Dole reste néanmoins engagée dans le programme Action Cœur de Ville, et dispose toujours d'une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT).

D'autre part, la fiche-action « Développer une offre adaptée au public sénior » incite aux mesures en faveur du bien vieillir dans son logement, par la poursuite d'actions en faveur de l'adaptation du logement au maintien à domicile.

3. Bilan 2020

Etat des réalisations

En nombre de logements	PB	PO			TOTAL	Copro. fragiles	HABITER MIEUX
		LHI/LTD	Energie	Autonomie			
Rappel objectifs – CRHH 11 février 2020	8	3	56	16	83	0	64
Engagés	11	3	59	31	104	0	73
○ dont périmètre OPAH-RU	8	0	1	3	12	0	9
○ dont DIFFUS	3	3	58	28	92	0	64
<i>Taux de réalisation</i>	137 %	100 %	105 %	194 %	125 %	-	114 %

Il est à noter que sur la même période 95 dossiers MaPrimeRénov' ont été engagés.

	HM Sérénité	HM Agilité	MaPrimeRénov'
2017	80	-	-
2018	80	-	-
2019	53	79	-
2020	53	6	95

Synthèse budgétaire

<i>En volume financier</i>	Anah
Rappel dotation – Février 2019	799 827 €
Dotation définitive	1 007 200 €
Engagés	1 007 063 €
<i>Taux de consommation</i>	99,99 %

4. Les priorités

Les orientations de l'Anah, fixées par le conseil d'administration de l'agence, et reprises dans le présent programme d'actions, s'articulent autour des axes prioritaires suivants :

- Le maintien d'un objectif ambitieux de logements rénovés dans le cadre du programme « Habiter Mieux », et renforcé sur les copropriétés avec le dispositif MPR Copropriétés ;
- La mobilisation des acteurs en faveur de la requalification / revitalisation des centres anciens dégradés ;
- La lutte contre les fractures sociales au travers :
 - Le développement d'un parc privé à vocation sociale,
 - La résorption de la vacance des logements,
 - La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- L'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement ;

MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION

5. Régime applicable aux propriétaires occupants

5.1. *Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé*

L'application de cette réglementation est possible dans les cas suivants :

- Existence d'un arrêté d'insalubrité
- Existence d'un arrêté de péril
- Existence d'une situation d'insalubrité, constatée sur la base d'un rapport d'analyse. Le mode d'utilisation de la grille d'insalubrité figure en annexe d'une instruction du directeur général de l'Agence. On considère que :
 - à partir de d'indice de 0,4, il s'agit d'une situation d'insalubrité avérée appelant, la plupart du temps, un traitement global de l'insalubrité ;
 - de 0,3 à 0,4 il s'agit d'une zone intermédiaire, Celle-ci est considérée par le présent programme d'action comme une situation d'insalubrité avérée.
- Existence d'une situation de dégradation très importante, constatée sur la base d'un rapport d'analyse. Le mode d'utilisation de la grille d'insalubrité figure en annexe d'une instruction du directeur général de l'Agence La grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat doit présenter un indice de dégradation supérieur ou égal à 0,55.

Dans le cas de **logements occupés**, pour les ménages à ressources **très modestes**, sur l'ensemble du territoire, le **plafond de travaux est fixé à 50 000 € HT** quelle que soit la surface du logement. Le **taux est fixé à 60 %**.

Dans le cas de **logements occupés**, pour les ménages à ressources **modestes**, sur l'ensemble du territoire, le **plafond de travaux est fixé à 50 000 € HT** quelle que soit la surface du logement. Le **taux est fixé à 50 %**.

Dans le cas de **logements vacants**, pour les ménages à ressources **très modestes**, sur l'ensemble du territoire, le **plafond de travaux est fixé à 30 000 € HT** quelle que soit la surface du logement. Le **taux est fixé à 50 %**.

Dans le cas de **logements vacants**, pour les ménages à ressources **modestes**, le **plafond de travaux est fixé à 30 000 € HT** quelle que soit la surface du logement. Le **taux est fixé à 35 %**.

Ces projets de travaux sont éligibles aux primes décrites au 5.6 du présent règlement. Ils doivent obligatoirement présenter un évaluation énergétique conforme aux exigences de l'Anah.

5.2. *Projets de travaux de rénovation énergétique globale « Habiter Mieux »*

Les projets de travaux de rénovation énergétique globale permettent d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 35 %, justifié par une évaluation énergétique conforme aux exigences de l'Anah.

Sur l'ensemble du territoire, et pour l'ensemble des ménages, le **plafond de travaux est fixé à 30 000 € HT** quelle que soit la surface du logement.

- **Le taux est fixé à 50 %** pour les ménages à ressources **très modestes**.
- **Le taux est fixé à 35 %** pour les ménages à ressources **modestes**.

A noter que les travaux ne doivent pas conduire à une augmentation des gaz à effet de serre. Ainsi, aucune aide ne saurait être accordée pour des travaux prévoyant l'installation d'une chaudière fioul ou charbon.

Les travaux de rénovation énergétique financés par l'Anah doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement), lorsque la qualification existe pour les travaux.

Ces projets de travaux sont éligibles aux primes décrites au 5.6 du présent règlement.

5.3. Projets de travaux pour l'autonomie de la personne (sous réserve d'une situation de handicap avéré)

Sur l'ensemble du territoire, et pour l'ensemble des ménages, le **plafond de travaux est fixé à 20 000 € HT** quelle que soit la surface du logement.

- **Le taux est fixé à 50 %** pour les ménages à ressources **très modestes**.
- **Le taux est fixé à 20 %** pour les ménages à ressources **modestes**. Ce taux est relevé à **35 %** pour les ménages à ressources modestes bénéficiant d'une subvention de la Maison départementale des personnes handicapées, ou justifiant d'un GIR 1 à 4.
-

5.4. Projet de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

Sur l'ensemble du territoire, le **plafond de travaux est fixé à 20 000 € HT** quelle que soit la surface du logement. **Le taux est fixé à 50 %** pour les ménages à ressources **modestes et très modestes**.

5.5. Les primes additionnelles

5.5.1. Prime « Habiter Mieux »

Sur l'ensemble du territoire, une **prime de 10 % du montant HT des travaux subventionnables** est accordée conformément aux dispositions adoptées par le conseil d'administration de l'Agence.

Cette prime est accordée :

- **Dans la limite de 3.000 € pour un ménage à ressources très modestes**
- **Dans la limite de 2.000 € pour un ménage à ressources modestes**

Pour bénéficier de la prime « Habiter Mieux », le maître d'ouvrage doit réserver l'exclusivité de la valorisation de ces certificats d'économie d'énergie à l'Anah. Il devra fournir les attestations d'exclusivité signées par chaque professionnel mettant en œuvre les travaux d'économie d'énergie.

5.5.2. Prime « Passoires thermiques »

Cette prime est attribuée en complément pour les logements dont l'état initial présente un niveau de performance énergétique correspondant à une étiquette « F » ou « G » et une consommation énergétique projetée après travaux équivalent au moins à l'étiquette « E » inclus.

Cette prime forfaitaire est d'un montant de 1500 €.

5.5.3. Prime « Basse Consommation »

Cette prime est attribuée en complément pour les logements dont l'état initial présente un niveau de performance énergétique comprise entre une étiquette « G » et « C » et atteignant une consommation énergétique projetée après travaux équivalent au moins à une étiquette « A » ou « B ».

Cette prime forfaitaire est d'un montant de 1500 €.

6. Régime applicable aux propriétaires bailleurs

Les aides porteront prioritairement pour des projets situés sur les communes situées en zone B2 ou identifiées comme pôles (d'agglomération, secondaire, ou d'équilibre) au sein du programme local de l'habitat de la collectivité.

- Communes en zone B2 : Authume, Baverans, Brevans, Choisey, Crissey, Dole, Foucherans, Villette-lès-Dole
- Pôles du territoire (hors communes en zone B2) : Champvans, Damparis, Rochefort-sur-Nenon, Saint-Aubin et Tavaux).

En dehors de ces communes, des projets pourront être éligibles dès lors qu'il s'agit de logements existants et bien intégrés dans le tissu urbain existant. Si besoin, les demandes seront soumises à l'avis de la CLAH qui portera un avis au regard de l'intérêt socioéconomique, technique et environnemental du projet.

6.1. Les travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé

Sur l'ensemble de l'agglomération, dans la limite de 80 m², le plafond de **travaux subventionnables est fixé à 1000 € HT par m²** (soit un plafond maximal de 80 000 € HT). Le **taux d'intervention est fixé à 35 %**.

Dans le cas de projets présentant un surcoût de travaux importants pour motifs patrimoniaux, et après avis de la CLAH, le plafond de **travaux subventionnables est fixé à 1250 € HT par m²** (soit un plafond maximal de 100 000 € HT). Le **taux d'intervention est fixé à 35 %**.

Ces travaux peuvent faire l'objet d'une prime Habiter Mieux, décrite au 6.4, le cas échéant bonifiée pour sortie de passoires thermiques.

6.2. Les travaux d'amélioration

6.2.1. Pour réhabiliter un logement « moyennement » dégradé

Sur l'ensemble de l'agglomération, dans la limite de 80 m², le plafond de **travaux subventionnables est fixé à 750 € HT par m²** (soit un plafond maximal de 60 000 € HT). Le **taux d'intervention est fixé à 25 %**.

Ces travaux peuvent faire l'objet d'une prime Habiter Mieux, décrite au 6.4, le cas échéant bonifiée pour sortie de passoires thermiques.

6.2.2. Pour les travaux de transformation d'usage

Les transformations d'usage ne figurent pas comme objectifs prioritaires. Toutefois certains projets pourront être subventionnés au regard de l'intérêt socioéconomique, technique et environnemental du projet.

Les décisions dérogatoires se limiteront toutefois au périmètre **des communes de la zone B2 et les polarités du territoire**, après avis de la CLAH et dans la limite d'un logement par projet.

Dans la limite de 80 m², le **plafond de travaux subventionnables est fixé à 750 € HT par m²** (soit un plafond maximal de 60 000 € HT). **Le taux d'intervention est fixé à 25 %.**

Ces travaux peuvent faire l'objet d'une prime Habiter Mieux, décrite au 6.4, le cas échéant bonifiée pour sortie de passoires thermiques

6.2.3. Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

Ces travaux ayant pour objet principal de protéger les occupants en place des risques encourus, le délégataire ne subventionne ce type de dossier que dans le cadre de logement occupé avec maintien dans les lieux du locataire après travaux.

Le **plafond de travaux subventionnables est fixé à 750 € HT par m²**, dans la limite de 80 m² (soit un plafond maximal de 60 000 € HT). **Le taux d'intervention est fixé à 35 %.**

6.2.4. Pour la décence

Si la demande intervient à la suite d'un contrôle RSD ou d'un contrôle de décence, le délégataire ne subventionne ce type de dossier que dans le cadre de logement occupé avec maintien dans les lieux du locataire après travaux.

Le **plafond de travaux subventionnables est fixé à 750 € HT par m²**, dans la limite de 80 m² (soit un plafond maximal de 60 000 € HT). **Le taux d'intervention est fixé à 25 %.**

Ces travaux peuvent faire l'objet d'une prime Habiter Mieux, décrite au 6.4, le cas échéant bonifiée pour sortie de passoires thermiques.

6.2.5. Pour l'autonomie de la personne

Ces travaux ayant pour objet principal d'accompagner les occupants en place dans une recherche d'autonomie, le délégataire ne subventionne ce type de dossier que dans le cadre de logement occupé avec maintien dans les lieux du locataire après travaux.

Le **plafond de travaux subventionnables est fixé à 750 € HT par m²**, dans la limite de 80 m² (soit un plafond maximal de 60 000 € HT). **Le taux d'intervention est fixé à 35 %.**

6.2.6. Pour la rénovation énergétique globale

Lorsque la réalisation du projet de travaux porte sur un habitat peu ou pas dégradé et permet d'améliorer les performances énergétiques d'au moins 35 % (évaluation énergétique de la consommation conventionnelle du

logement ou du bâtiment avant et après les travaux), les travaux d'économies d'énergie compris dans le projet et figurant sur la liste des travaux recevables peuvent être financés au titre des travaux d'amélioration des performances énergétiques

Le **plafond de travaux subventionnables est fixé à 750 € HT par m²**, dans la limite de 80 m² (soit un plafond maximal de 60 000 € HT). Le **taux d'intervention est fixé à 25 %**.

Ces travaux peuvent faire l'objet d'une prime Habiter Mieux, décrite au 6.4, le cas échéant bonifiée pour sortie de passoires thermiques.

6.3. Les opérations en maîtrise d'ouvrage d'insertion

Les organismes agréés pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L. 365-2 du CCH peuvent, en tant que propriétaires ou titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux, se voir attribuer une aide de l'Anah,

Le **plafond de travaux subventionnables est fixé à 1250 € HT par m²**, dans la limite de 120 m² (soit un plafond maximal de 150 000 € HT). Le **taux d'intervention est fixé à 60 %**.

Ces travaux peuvent faire l'objet d'une prime Habiter Mieux, décrite au 6.4, le cas échéant bonifiée pour sortie de passoires thermiques.

6.4. La prime Habiter Mieux

Relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique les projets de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %, justifié par une évaluation énergétique.

Ces projets donnent lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux dont le montant est fixé à **1500 € par logement**.

Dans le cas de travaux de sortie de passoires thermiques, le montant de la prime « Habiter Mieux » est porté à **2000 € par logement, sous réserve d'un projet de travaux :**

- Permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %, justifié par une évaluation énergétique
- ET dont l'état initial du logement présente un niveau de performance énergétique correspondant à une étiquette « F » ou « G » et une consommation énergétique projetée après travaux équivalent au moins à l'étiquette « E » inclus.

A noter que les travaux ne doivent pas conduire à une augmentation des gaz à effet de serre. Ainsi, aucune aide ne saurait être accordée pour des travaux prévoyant l'installation d'une chaudière fioul ou charbon.

Les travaux de rénovation énergétique financés par l'Anah doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement), lorsque la qualification existe pour les travaux.

7. Les copropriétés

Les aides aux travaux en faveur des copropriétés et syndicat des copropriétaires sont conformes au Règlement Général de l'Agence.

8. Prime d'intermédiation locative

Une prime de 1000 € peut être octroyée si le propriétaire bailleur choisit de louer un bien en bon état en pratiquant un loyer "conventionné" social ou très social, dès lors qu'il décide de passer par une intermédiation locative pour une durée minimale de trois ans.

Cette prime de 1 000 € par logement est attribuée, en complément des subventions.

En cas de conventionnement avec travaux, le choix du recours à l'intermédiation locative doit impérativement être indiqué lors du dépôt du dossier.

Ainsi cette prime sera attribuée automatiquement dès lors que le logement est conventionné avec travaux, ou conventionné sans travaux, et qu'il est situé dans l'une des communes situées en zone B2 : Dole, Choisey, Authume, Foucherans, Brevans, Baverans, Crissey, Villette-les-Dole ;

LOYERS APPLICABLES

9. Conventionnement

Dans la logique de mobiliser le parc privé à des fins sociales en lien avec le Plan « Logement d'abord », le développement d'une offre de logements conventionnés sera recherché sans pour autant encourager l'installation de ménages fragiles à l'écart de l'offre de commerces, équipements et services.

Ainsi le conventionnement, avec ou sans travaux, sera étudié au regard de l'intérêt socioéconomique, technique et environnemental du projet.

9.1. Méthode de calcul des loyers

Depuis février 2018, les loyers tiennent compte de la mise en œuvre des plafonds issus du dispositif « Louer abordable » (source Ministère du Logement et de l'habitat durable).

Les loyers sont calculés à partir des plafonds définis par l'Anah, corrigé à partir du coefficient de structure.

$$\text{Loyer / m}^2 \text{ applicable} = \frac{\text{Loyer plafond} \times \text{coefficient de structure du logement}}{\text{Coefficient de structure plafond (= 1,20)}}$$

Coefficient de structure : $0,7 + (19 / \text{Surface fiscale})$ - avec un plafond à 1,20 -
Surface fiscale = surface habitable + 50 % des annexes (dans la limite de 8 m²)

$$\text{Loyer mensuel} = \text{Loyer / m}^2 \text{ applicable} \times \text{surface fiscale}$$

9.2. Niveaux de loyers

Grilles de loyers applicables en 2021 pour les conventions nouvellement conclues. Celui-ci pourra être réévalué au gré de la parution des éléments de l'administration fiscale.

- Zone B2 : Authume, Baverans, Brevans, Choisey, Crissey, Dole, Foucherans, Villette-lès-Dole,
- Zone C : Reste de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole

	Zone B2	Zone C
Loyer « intermédiaire »	9.13 € / m ²	9.13 € / m ²
Loyer « social »	7,81 € / m ²	7,25 € / m ²
Loyer « très social »	6.06 € / m ²	5,63 € / m ²

Au regard des niveaux du marché local, et à l'appui de l'analyse figurant en annexe :

- Le loyer intermédiaire, peut être admis pour les petits logements jusqu'à 35 m² ;
Il peut également être admis plus largement pour les travaux de propriétaire bailleur en faveur du maintien à domicile de l'occupant, avec son maintien dans les lieux à l'issue des travaux.
- Le loyer conventionné social et très social sera privilégié pour les logements, en zone B2 et C, jusqu'à 80 m² pour les appartements ; et jusqu'à 100 m² pour les maisons individuelles (avec tolérance de 5%).
Au-delà de ces seuils, la CLAH sera sollicitée pour avis afin d'évaluer le projet au regard de l'intérêt socioéconomique, technique et environnemental du projet.

9.3. Cas des opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage d'insertion

Le coefficient de structure est différent pour les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage d'insertion. Dans ce cas, il est défini à l'article 2 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aides (NOR : LOGC9500034A).

Le loyer applicable est alors celui du PLA-I, selon la méthode prévue à cet effet.

9.4. Conventionnement sans travaux

En application de l'arrêté « Louer abordable », le conventionnement avec l'Anah est subordonné à l'obtention d'une étiquette énergie en classe « E », et à une décence avérée du logement.

Tout dépôt d'une demande de convention sans travaux doit inclure une évaluation énergétique établie selon une méthode de calcul conventionnel satisfaisant les dispositions des arrêtés du 15 septembre 2006 (relatifs aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine, qu'elle que soit l'année de construction et le type du bâtiment).

Le propriétaire devra justifier ces éléments en produisant l'évaluation énergétique mentionnée ci-dessous, laquelle devra faire apparaître un état des surfaces du ou des logement(s) concerné(s).

Le loyer des logements présentant une étiquette énergie finale « A » à « D » verront leur loyer calculé selon les modalités décrites au 9.1.

Pour les logements présentant une étiquette énergie « E », il sera appliqué une décote de 15% au prix plafond calculé selon la méthodologie exposée au 9.1.

SUIVI – ANIMATION

10. Ingénierie et programmes

Le centre ancien de la ville de Dole compte toutes les fonctions urbaines classiques : administratives, culturelles, d'enseignement, sportives, touristiques... mais connaît pour autant des difficultés communes aux villes moyennes (déprise économique, vacance...) Forte de ces constatations, la Ville de Dole et la Communauté d'Agglomération du Grand Dole ont lancé en 2014 une opération dite « cœur de ville » pour redynamiser le centre-ville et lui redonner le rayonnement qu'il doit avoir à l'échelle de son bassin, traduite par une OPAH-RU du 8 juillet 2016 au 7 juillet 2021.

Les résultats de ce programme sont très satisfaisants, et les élus ont choisi de ne pas poursuivre l'opération au-delà de la période initiale. En effet, les réhabilitations « simples » pourront toujours bénéficier des aides de droits communs de l'Anah (avec ou sans OPAH-RU) ou d'autres dispositions fiscales, et l'essentiel des demandes porte aujourd'hui sur des travaux d'entretien (réfection de toiture seule), ou sur des opportunités de transformer des combles en logements.

Reste néanmoins à traiter quelques points durs relatifs à des immeubles dont le dimensionnement (nombre de logements, prix d'acquisition, montants de travaux...) peine à trouver des investisseurs susceptibles de porter ce type de projet.

11. Suivi, évaluation et restitution des actions mises en œuvre

11.1. *Le suivi*

Les CLAH seront réunies de façon régulière, conformément au règlement intérieur, en tenant compte du déblocage des autorisations d'engagement et du rythme de dépôt des dossiers.

11.2. *Les contrôles*

La Communauté d'Agglomération du Grand Dole adopte annuellement un plan de contrôle, qui traite des modalités de celui-ci, tant en interne qu'en externe.

11.3. *La communication*

La Communauté d'Agglomération du Grand Dole a élaboré un support de communication destiné à promouvoir les aides aux propriétaires occupants, notamment autour du programme Habiter Mieux.

Le site Internet de la collectivité a été repris en profondeur à l'automne 2020 sur les aides à la rénovation afin de rendre davantage lisibles les dispositifs en vigueur sur le territoire.

ANNEXES

12. Compléments à la liste des travaux recevables par l'Anah

Les travaux de toiture

- Dans le cadre d'un dossier Habiter Mieux Sérénité :

Si des désordres dans la toiture étaient démontrés par l'opérateur (photos, rapport de visite), et sous réserve que le projet prévoit une isolation de la toiture ou des combles, les travaux de toiture peuvent être financés sur la partie habitable dans la limite d'un plafond de travaux de 8000 € HT.

- Dans le cadre d'un dossier Habiter Mieux Agilité :

Les travaux de toiture ne sont pas financés

- Dans le cadre d'un projet de travaux lourds :

Les travaux de toiture peuvent être financés, sur la partie habitable, dès lors qu'ils sont justifiés (grille de dégradation, rapport...)

Les menuiseries

- Dans le cadre d'un dossier Autonomie

L'adaptation des systèmes d'ouverture et de fermeture (portes et fenêtres) peut être pris en compte, dès lors que le diagnostic en justifie le besoin (rapport, photos), pour les ménages disposant d'un GIR 1 à 4 ou d'un justificatif de handicap recevable.

- Pour les autres natures de dossier

Les travaux de remplacement de menuiseries sont éligibles pour l'ensemble des pièces chauffées de l'habitation.

Les volets

- Dans le cadre d'un dossier Autonomie

L'adaptation du système d'ouverture et de fermeture des volets est éligible dès lors que le diagnostic en justifie le besoin.

- Dans le cadre d'un dossier Habiter Mieux

La pose ou le remplacement des volets n'est pas retenu dans la liste des travaux recevables.

- Dans le cadre d'un projet de travaux lourds :

La pose ou le remplacement de volets est accepté dès lors qu'il y a également une intervention sur les menuiseries extérieures.

L'équipement de la salle de bain (valeur de référence pouvant être ajustée sur justification particulières)

- Dans le cadre d'un dossier Autonomie

Certains équipements sont pris en compte selon le barème suivant :

- Meuble sous vasque (seul) : 400 € HT maximum
- Meuble avec vasque : 600 € HT maximum
- Mobilier (armoires, miroir...) : non retenu
- Accessoires (porte savon, porte serviette, patère...) : 100 € HT maximum (total cumulé)

13. Analyse des loyers du parc privé du Grand Dole – Octobre 2020

Les sources statistiques

L'analyse utilise 2 sources reconnues :

- CLAMEUR, acronyme de Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux, dont l'observatoire privé des marchés locatifs privés est devenu essentiel à la connaissance des loyers du secteur privé et à une bonne analyse du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat. La base de données est alimentée par les fédérations et professionnels du secteur de l'immobilier.

Mise à jour, février 2019.

- L'enquête annuelle, ADIL Du Doubs / DREAL Bourgogne Franche-Comté, sur les niveaux de loyers dans le parc locatif privé de Franche-Comté au 1er janvier 2019

Publication février 2020

Le parc de logements

Les données INSEE disponibles (RP 2017) démontrent une dichotomie entre la ville centre et le reste du territoire.

Alors qu'à l'échelle de l'agglomération, le parc est composé à 62 % de logements individuels, Dole concentre plus des trois quarts de l'offre d'appartements, qui représentent 61% de l'offre de logements de la ville-centre. A l'inverse, dans le reste de l'agglomération, les maisons sont très nettement majoritaires dans le parc (85%).

Cette disparité de l'offre s'observe également chez les locataires (hors parc HLM), où la location en maison individuelle est très majoritaire hors de Dole (71 %), quand l'appartement s'impose à Dole (66 %).

Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM

	Ensemble	Maison	Appartement	Autres
GRAND DOLE	5437	1783	3635	19
<i>Dont Dole</i>	2927	508	2408	11
<i>Dont Agglo hors Dole</i>	2510	1275	1227	8

Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020

Cette répartition de l'offre de logements disponibles se répercute sur les typologies proposées dans l'offre locative privée. Ainsi, les plus petits logements se trouvent concentrés sur la ville centre (jusqu'au T3), où le marché dolois influe très fortement sur les niveaux moyens de loyer.

L'offre de T4 est globalement équilibrée mais ce produit cache une forte disparité dans le niveau de prestation offerte (maison/ appartement, présence ou non d'un extérieur...).

Les logements de 5 pièces et plus se trouvent eux davantage hors de Dole où la maison individuelle est massivement présente.

Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM, dans l'ensemble des logements

	Studio / 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
GRAND DOLE	329	997	1602	1488	1021
<i>Dont Dole</i>	246	721	947	667	345
<i>Dont Agglo hors Dole</i>	83	276	655	821	676

Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020

Les niveaux de loyers locaux

Ces loyers moyens, présenté à l'échelle du Grand Dole, peuvent présenter des disparités selon la localisation des biens, du fait notamment de la structure du parc de logements.

	Studio / 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Surface habitable moyenne (CLAMEUR)	29 m ²	46 m ²	66 m ²	81 m ²	108 m ²
Loyer de marché CLAMEUR	9,50 €	8,40 €	7,10 €	6,40 €	5,80 €
Loyer moyen ADIL	11,60 €	9,20 €	7,20 €	6,40 €	5,60 €
Loyer moyen retenu €/m²	10,60 €	8,80 €	7,20 €	6,40 €	5,70 €
Loyer mensuel moyen	307,40 €	404,80 €	475,20 €	518,40 €	615,60 €

Sources : CLAMEUR, février 2019 ; ADIL

Le logement conventionné Anah

Nationalement, l'Anah détermine un loyer plafond en euros par m² et par mois, sans distinction de surface.

Loyer plafond Anah 2020	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné social	Loyer conventionné très social
Zone B2	9,07 € / m ²	7,76 € / m ²	6,02 € / m ²
Zone C	9,07 € / m ²	7,20 € / m ²	5,59 € / m ²

B2 = Dole, Authume, Baverans, Brevans, Choisey, Crissey, Foucherans

C= autres communes de l'agglomération

Les plafonds de loyers sont des taux maximaux définis au niveau national. Ils doivent ensuite être adaptés localement en fonction des prix du marché.

L'application des règles de l'Anah vis-à-vis des loyers donne, par typologie, les loyers suivants :

Loyer Intermédiaire = Loyer moyen – 10 %	9,54 €	7,92 €	6,48 €	5,76 €	5,13 €
Loyer Conventionné = Loyer moyen – 15 %	9,01 €	7,48 €	6,12 €	5,44 €	4,85 €
Loyer Conventionné Très social = Loyer moyen – 35 %	6,89 €	5,72 €	4,68 €	4,16 €	3,71 €

L'analyse de la situation locale

Localement, pour tenir compte de la dispersion des loyers selon le nombre de pièces et la surface, il est appliqué un coefficient multiplicateur, déjà utilisé par d'autres dispositifs fiscaux du parc privé (Pinel, Denormandie) ; et aussi dans le parc locatif public avec un mode de calcul légèrement différent.

L'application de ce coefficient permet de faire varier le plafond de loyer en fonction de la surface, pour davantage tenir compte des réalités de marché.

	Studio / 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Zone B2 – LI	9,07 €	8,39 €	7,48 €	7,03 €	6,65 €
Zone B2 – LC	7,76 €	7,18 €	6,40 €	6,01 €	5,69 €
Zone B2 – LCTS	6,02 €	5,57 €	4,97 €	4,67 €	4,41 €
Zone C – LI	9,07 €	8,39 €	7,48 €	7,03 €	6,65 €
Zone C – LC	7,20 €	6,66 €	5,94 €	5,58 €	5,28 €
Zone C – LCTS	5,59 €	5,17 €	4,61 €	4,33 €	4,10 €

Compte tenu du marché local, les très petites surfaces présentent toujours un loyer inférieur au loyer moyen, peu importe le type de conventionnement. Au-delà de 35 m², on atteint le niveau de marché.

Les grands logements, y compris conventionnés, arrivent rapidement au niveau du marché libre au-delà des 80/100 m². Il apparaît donc que ces projets n'ont pas vocation à bénéficier d'un avantage fiscal puisque n'apportant aucune plus-value pour le marché local.

Certains produits, rares, peuvent cependant être regardés avec davantage de souplesse, telles que les maisons individuelles avec des surfaces annexes (cave, jardin...) offrant un cadre de vie supérieur.

Les choix retenus

Compte tenu que les logements conventionnés présentent des caractéristiques généralement supérieures au logement « moyen », notamment au niveau thermique pour les conventionnements avec travaux, il est fait preuve de souplesse dans l'application du loyer conventionné.

Après présentation en commission locale d'amélioration de l'habitat du 13 octobre 2020, il est proposé que :

- le loyer intermédiaire, jusqu'alors non pratiqué localement, pouvait être admis pour les petits logements jusqu'à 35 m² ;
Permettre le conventionnement en loyer intermédiaire peut permettre d'attirer davantage de personnes vers le conventionnement des petites surfaces, en offrant ainsi un échelon intermédiaire entre loyer libre et loyer conventionné social.
- le loyer conventionné social et très social serait privilégié pour les logements, en zone B2 et C, jusqu'à 80 m² pour les appartements ; et jusqu'à 100 m² pour les maisons individuelles (avec tolérance de 5%). Au-delà de ces seuils, la CLAH serait sollicitée pour avis afin d'évaluer le projet au regard de l'intérêt socioéconomique, technique et environnemental du projet.

Synthèse des aides Propriétaires Occupants

Type de projet		Plafond de travaux subventionnables	Taux de subvention	Ménage éligible	Justificatifs	Prime Habiter Mieux	
Projet de travaux lourds	Logement occupé	50 000 € HT	60 %	Très modestes	Grille d'analyse avec : – Dégradation \geq 0,55 – Insalubrité \geq 0,3 Evaluation énergétique	Gain énergétique > 35 % 10 % des travaux subventionnables Plafond 3000 €	Prime « Sortie de passoires thermiques » 1500 € Prime « Basse consommation » 1500 €
			50 %	Modestes		Gain énergétique > 35 % 10 % des travaux subventionnables Plafond 2000 €	
	Logement vacant	30 000 € HT	50 %	Très modestes		Gain énergétique > 35 % 10 % des travaux subventionnables Plafond 3000 €	
			35 %	Modestes		Gain énergétique > 35 % 10 % des travaux subventionnables Plafond 2000 €	
Projet de rénovation énergétique globale		30 000 € HT	60 %	Très modestes	Evaluation énergétique avec gain de 35 %	10 % des travaux subventionnables Plafond 3000 €	Prime « Sortie de passoires thermiques » 1500 €
	45 %		Modestes	10 % des travaux subventionnables Plafond 2000 €		Prime « Basse consommation » 1500 €	
Projet de travaux d'amélioration	Sécurité et salubrité	20 000 € HT	50 %	Très modestes & Modestes	Idem travaux lourds mais pour intervention ponctuelle		
	Autonomie de la personne		50 %	Très modestes	Justif. Handicap ou GIR		
			35 %	Modestes	MDPH GIR 1 à 4		
			20 %	Modestes	GIR 5 et 6 Autres justificatifs		

Synthèse des aides Propriétaires Bailleurs

Type de projet		Plafond de travaux subventionnables	Taux de subvention	Primes Habiter mieux Si gain > 35 %
Projet de travaux lourds	Tout projet	1 000 € HT / m ² dans la limite de de 80 m2 par logement	35 %	1 500 € par logement 2 000 € si sortie de passoires thermiques
	Projet présentant un surcoût de travaux importants pour motifs patrimoniaux, et après avis de la CLAH	1 250 € HT / m ² dans la limite de de 80 m2 par logement		
Projet de travaux d'amélioration	Sécurité et salubrité	750 € HT / m ² , dans la limite de de 80 m2 par logement	35 %	1 500 € par logement 2 000 € si sortie de passoires thermiques
	Autonomie de la personne		35 %	
	Réhabilitation d'un logement moyennement dégradé		25 %	
	Rénovation énergétique globale		25 %	
	Procédure RSD ou à un contrôle de décence		25 %	
	Transformation d'usage		25 %	