



**RAA  
INDRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°36-2021-053

PUBLIÉ LE 6 MAI 2021

# Sommaire

## **Direction Départementale des Territoires / Service habitat construction**

36-2021-04-26-00002 - PAT 2021 document complet et opposable au lendemain de la publication?? Annule et remplace la publication du 4 mai 2021 (34 pages)

Page 3

## **Préfecture de l'Indre / Direction du Développement Local et de l'Environnement**

36-2021-05-05-00001 - Ap fixation de prix de journée applicable à compter du 1er mai 2021 à L'A.E.M.O.-AIDAPHI à Châteauroux (2 pages)

Page 38

Direction Départementale des Territoires

36-2021-04-26-00002

PAT 2021 document complet et opposable au  
lendemain de la publication

Annule et remplace la publication du 4 mai 2021



Délégation locale de l'Indre

# Programme d'Actions Territorial 2021



PAT de l'Indre - Année 2021  
1/27

## Préface

La politique d'amélioration de l'habitat portée par l'Anah en partenariat avec les départements est un enjeu important à plusieurs titres pour l'Indre : elle permet aux propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes d'améliorer la performance énergétique de leur logement, d'adapter leur logement à la perte d'autonomie et au handicap ou encore de sortir de situation d'indignité et aux propriétaires bailleurs, de produire un parc privé locatif à vocation sociale.

Cette politique d'amélioration de l'habitat est un levier économique en soutenant l'activité des entreprises locales à travers des travaux non délocalisables. Elle contribue également à l'aménagement du territoire par l'entretien du bâti et le maintien d'un habitat durable.

Les résultats obtenus en 2020 sur notre territoire témoignent de notre capacité à répondre aux besoins de la population : pour pérenniser cette dynamique locale et continuer de répondre aux ambitions de cette politique, le présent document traduit notre volonté de favoriser l'émergence des projets au bénéfice de nos concitoyens et, plus largement, dans l'intérêt du territoire indrien.

Le Préfet,  
Délégué local de l'Anah

PAT de l'Indre - Année 2021  
2/27

# Sommaire

## Préambule

### 1 - Les priorités d'intervention

### 2 – Les objectifs 2021

- Les objectifs régionaux
- Les objectifs départementaux

### 3 – Les règles générales relatives aux travaux subventionnables

### 4 – Le contexte indrien

### 5 – L'état des opérations programmées en cours

### 6 – Les priorités locales 2021 et les financements

- Pour les propriétaires occupants
- Pour les propriétaires bailleurs
- Pour les copropriétés fragiles
- Le financement des prestations d'ingénierie

### 7 – Les actions locales complémentaires

### 8 - Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre

## Annexes :

- Bilan 2020 de l'activité de la Délégation locale
- Bilan du plan de contrôle externe 2020
- Schéma du plan de contrôle externe 2021
- Plafonds de ressources 2021

## Préambule

Le Programme d'Actions est établi par le Délégué de l'Agence dans le département, après consultation de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) compétente, conformément aux articles R.321-10 et R.321-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'article A du Règlement Général de l'Anah contient toutes les dispositions réglementaires utiles, en particulier en ce qui concerne le contenu et les modalités d'application (publication, date d'effet) du Programme d'Actions. Les Programmes d'Actions Territoriaux, qui existent depuis 2001, précisent notamment les conditions spécifiques locales d'attribution des aides de l'Anah.

Le Programme d'Actions Territorial constitue donc le support opérationnel des attributions des aides publiques en faveur de l'habitat privé et la doctrine appliquée par la Délégation locale. La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) émet un avis sur ce document lors de la 1<sup>ère</sup> réunion de l'année. Le plan d'actions comprend notamment la hiérarchisation des priorités, les mesures locales d'optimisation des subventions ainsi que les mesures d'adaptation des loyers.

L'ensemble des priorités et des conditions d'attribution des aides de l'agence fixées dans le Programme d'Actions Territorial de la Délégation de l'Indre s'inscrit dans le nouveau cadre réglementaire adopté par le Conseil d'Administration de l'Anah lors des séances du 28 novembre 2018, du 4 décembre 2019 et du 2 décembre 2020, et de la circulaire de programmation du 15 février 2021.

## Définitions et rappels

\* **Les logements à loyer maîtrisé** concernent les logements à loyer intermédiaire (LI), conventionné social (LCS) et conventionné très social (LCTS) : le propriétaire bailleur s'engage à respecter un niveau de loyer inférieur à celui du marché (loyer maîtrisé) et à louer le logement à des locataires sous condition de ressources.

\* **Loyer conventionné social ou très social** : convention conclue en application de l'article L.321-8 du Code de la Construction et de l'Habitation ouvrant droit à l'Allocation Personnalisée au Logement (APL).

\* **Secteur programmé** : qui constitue un territoire couvert par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, programme contractuel (OPAH, PIG,..) liant différents partenaires (Anah, collectivités locales, Action Logement, ...) et permettant de pratiquer des taux de subvention majorés pour les propriétaires bailleurs et occupants, selon l'engagement des collectivités concernées.

\* **Secteur diffus** : territoire non couvert par un programme contractuel et dans lequel la collectivité n'abonde pas les subventions de l'Anah.

PAT de l'Indre - Année 2021  
4/27

# 1 - Les priorités d'intervention.

## Les orientations nationales 2021

En 2021, l'Anah est mobilisée pour mettre en œuvre les missions qui lui sont confiées par le Gouvernement. Conformément aux décisions du Conseil d'Administration du 2 décembre 2020, les grands axes prioritaires de l'agence pour 2021 sont les suivants :

- poursuivre la politique de rénovation énergétique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique,
- mener la requalification et la revitalisation des centres anciens dégradés,
- mobiliser l'intervention dans les quartiers anciens et les centres-villes et centres-bourgs en développant du parc locatif privé à des fins sociales,
- renforcer les moyens d'actions dans la cadre du plan «Initiative Copropriétés»,
- poursuivre les ambitions de la politique d'adaptation au vieillissement et au handicap.

Dans la continuité des enjeux identifiés ces dernières années, la circulaire du 15 février 2021 précise les priorités de l'Anah :

- **La lutte contre la précarité énergétique et la maîtrise de l'énergie :**  
Cet enjeu s'inscrit dans les mesures contre le réchauffement climatique déclinées dans le plan Climat et doit contribuer durablement à l'éradication des passoires énergétiques occupées par des ménages modestes.  
En 2021, l'Anah modifie son offre en proposant un ajustement du dispositif «**Habiter Mieux**» (programme de travaux global qui permet un gain énergétique d'au moins 35%), avec une bonification pour les projets les plus vertueux. Parallèlement, le dispositif «**MaPrimeRénov'**» est ouvert à tous les ménages quels que soient leur profil et leurs ressources.
- **La lutte contre les fractures territoriales à travers la mise en œuvre de programmes nationaux ambitieux avec :**
  - **la mobilisation en faveur de la requalification et revitalisation des centres anciens dégradés et autres centralités urbaines**, qui se décline sur tout le territoire, particulièrement dans le cadre du **plan «Action cœur de ville»**, à travers la mise en place des Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT) et du **programme «Petites Villes de Demain»**,
  - **le plan «Initiative copropriétés»** qui vient renforcer les moyens d'actions pour accélérer le traitement des copropriétés,
  - **le plan «Logement d'abord»** qui favorise l'accès au logement des personnes en difficulté par le développement d'un parc privé à vocation sociale, via l'aide aux propriétaires bailleurs, et une ambition renforcée pour le dispositif d'intermédiation locative.
- **La lutte contre les fractures sociales avec l'amélioration de la qualité de vie des ménages par le biais du logement :**



- dans le cadre du «Plan grand âge et autonomie», **l'aide au maintien à domicile** des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie par l'adaptation de leur logement,
- **la requalification de l'habitat** avec la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé mais aussi avec la mise en œuvre d'opérations de résorption de l'habitat indigne et très dégradé,
- le maintien de l'intervention en direction **des propriétaires bailleurs**, notamment dans un objectif de **résorption de la vacance des logements**,
- **la poursuite de la réhabilitation des structures d'hébergement.**

**Au total, pour 2021, un objectif de 624 000 logements à réhabiliter est fixé pour l'ensemble du territoire national, dont 124 193 hors MaPrimeRénov'.**

- Par ailleurs, dans la continuité des budgets 2018, 2019 et 2020, l'Anah accompagne les collectivités par la mise à disposition d'une ingénierie d'étude et de projet qui est consolidée en 2021 par **le financement de la maîtrise d'ouvrage des opérations complexes et l'appui aux programmes Action Coeur de Ville et Petites Villes de Demain.**

Le budget initial 2021 est construit sur la poursuite et la consolidation des moyens d'intervention de l'ANAH et s'élève à 1 118,2M d'€ d'aides directes pour l'année, soit une augmentation de 16,2% par rapport à 2020. Ce budget conforte l'action de l'Anah pour réhabiliter le parc de logements et le soutien apporté aux collectivités territoriales pour la définition et le pilotage de leur stratégie en matière d'habitat. 997,95M d'€ sont exclusivement réservés pour les aides aux travaux.

Les augmentations de crédits concernent tous les publics cibles de l'Anah, notamment l'aide aux travaux des copropriétés (plus 180,5M d'€ par rapport à 2020) et la réhabilitation des structures d'hébergement (plus 3M par rapport à 2020).

L'enveloppe dédiée à la résorption de l'habitat insalubre (RHI-THIRORI) reste stable par rapport à 2018, 2019 et 2020 et représente 15 M d'€.

Le renforcement de l'appui en ingénierie est également très important pour accompagner les programmes «Action Coeur de Ville» et «Petites Villes de Demain» et les opérations les plus complexes, dont le recyclage d'îlots (plus 38M d'€ par rapport à 2020).

## 2 - Les objectifs 2021

### Les objectifs régionaux 2021

Les objectifs en matière de traitement des logements et les enveloppes régionales correspondantes se caractérisent par :

- le maintien à un haut niveau des fonds alloués à de la rénovation des centres anciens, centres-bourgs et centres-villes à travers un nombre important d'opérations de propriétaires bailleurs,
- un soutien aux propriétaires occupants pour améliorer et rénover thermiquement leur logement, en sus de la mise en place du dispositif «MaPrimeRenov'»,
- un confortement de l'aide en faveur de la mise en autonomie des logements,
- un objectif très ambitieux pour les copropriétés, correspondant à une accélération des opérations de requalification et de mise en sécurité, auquel s'ajoute le déploiement du dispositif «MPR Copros»,
- une enveloppe de crédits dédiée à l'amélioration des structures d'hébergement.

Les objectifs logements régionaux pour 2021, pour la région Centre - Val-de-Loire, se répartissent de la manière suivante :

	<b>Propriétaire occupant (PO)</b>	<b>Propriétaire bailleur (PB)</b>	<b>Copropriété</b>
Energie – « Habiter mieux »	1 171	165  dont 0 MOI dont 90 IML	835
Autonomie – «Habiter facile »	1 247		dont 296 en copro en difficultés
Indignes ou très dégradés - « Habiter serein »	139		dont 51 en copro fragiles
Autres	Pas d'objectif		dont 488 en MPR Copros
<b>Total</b>	<b>2 557</b>	<b>165</b>	<b>835</b>

L'objectif régional 2021 est de 3 557 logements à rénover pour un montant d'intervention de 34 040 000€, dont 500 000€ pour l'amélioration des structures d'hébergement.

## Les objectifs départementaux 2021

Les objectifs logements de l'Indre pour 2021 se répartissent de la manière suivante :

	<b>Propriétaire occupant (PO)</b>	<b>Propriétaire bailleur (PB)</b>	<b>Copropriété</b>
Energie – « Habiter mieux »	252	23 dont 9 IML	14 pour «MPR Copropriétés»
Autonomie – «Habiter facile »	234		
Indignes ou très dégradés - « Habiter serein »	26		
Autres	Pas d'objectif		
<b>Total</b>	<b>512</b>	<b>23</b>	<b>14</b>

Les objectifs départementaux sont stables par rapport aux années antérieures sur les volets énergie et insalubrité. Pour l'autonomie, les objectifs sont en hausse par rapport à 2020, qui était une année exceptionnelle, dans la constitution de l'enveloppe sur cette priorité. L'année 2021 retrouve un niveau d'objectifs plus classique dans l'attente de l'évolution du régime d'aides sur l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Les objectifs dévolus au traitement des copropriétés : 14 copropriétés à traiter avec une enveloppe dédiée de 48 538€. La majeure partie des crédits sont maintenus en réserve régionale et seront débloqués en fonction des besoins, au fil de l'eau.

Cette première enveloppe prévisionnelle a vocation à être actualisée au fil des mois en fonction des réalisations et des dépôts de dossiers.

L'enveloppe initiale financière allouée au département de l'Indre s'élève à 5 439 084€, dont 417 702€ pour les dépenses d'ingénierie.

### **3 - Les règles générales relatives aux travaux subventionnables**

Les dispositions prévues par le présent Programme d'Actions sont applicables sous réserve des disponibilités financières de la Délégation locale de l'Indre.

Sauf dispositions différentes expressément prévues par le présent Programme d'Actions, les conditions de financement d'un dossier de demande de subvention sont celles définies par le Règlement Général de l'Anah.

Conformément aux principes généraux d'attribution des subventions par l'Anah, une subvention de l'Agence n'est jamais de droit.

L'article 11 du Règlement Général de l'Agence prévoit que la décision est prise par le Délégué local dans le département avec, ou non, l'avis de la CLAH en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental et technique de l'opération, des priorités de l'Agence, des crédits disponibles et des critères d'éligibilité adoptés dans le programme d'actions. Cet intérêt est évalué en fonction, notamment, des dispositions et des priorités du Programme d'Actions.

En cas d'absence ou d'insuffisance d'intérêt du projet, l'aide apportée par l'Anah peut être refusée, minorée ou soumise à des conditions supplémentaires ayant trait à la consistance du projet ou à des engagements particuliers du propriétaire.

De même, dans son pouvoir d'appréciation, le délégué tient également compte de la situation du marché locatif local, de l'existence de programmes contractuels d'amélioration de l'habitat et des priorités définies dans le Programme d'Actions Territorial.

Les taux de subvention de l'Anah sont des taux maximaux ; ils peuvent donc être minorés.

Il convient enfin de rappeler que les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt de demande de subvention.



PAT de l'Indre - Année 2021  
9/27

## 4 - Le contexte indrien

Le département de l'Indre compte 217 312 habitants (INSEE 2019). Le territoire enregistre une baisse constante de sa population depuis une dizaine d'années (-20 949 habitants depuis 2010), qui concerne tous les secteurs géographiques.

La diminution de la population s'explique par des soldes naturel et migratoire négatifs. Le marché du logement indrien est considéré comme « peu tendu », malgré des disparités territoriales entre l'agglomération et le reste du département.

L'Indre compte 141 579 logements, dont 108 793 résidences principales, soit 76% du parc de logements (Filocom 2015).

Les maisons individuelles représentent 81% du parc, loin devant les logements collectifs. Le parc est ancien : 69% des résidences principales ont été construites avant 1974 (date de la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique), dont 49% avant 1949.

Environ 6 222 logements sont considérés comme de qualité médiocre. Le parc privé potentiellement indigne représente 6,7% du parc (source FILOCOM 2015).

Le département compte une part importante de logements vacants (12,5%), soit 4 points de plus qu'au niveau national.

Concernant le parc privé, l'Indre compte 89 765 logements (73 323 logements en propriété et 16 442 logements en location). Le parc privé représente près de 82% des résidences principales du département. 70% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale ; 30% sont locataires, dont 13% dans le parc locatif privé.

Les ménages du département ont un revenu médian déclaré qui s'établit à 18 952€/an. De manière générale, les territoires les plus ruraux sont ceux où les ménages les plus modestes sont sur-représentés.

Environ 32 952 ménages propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah (résidences de plus de 15 ans et ressources modestes ou très modestes), soit plus de 44% des propriétaires occupants. 21 275 ménages ou 64% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah ont plus de 60 ans.

Avec un parc privé important en pourcentage, ancien et dégradé, et des ménages, propriétaires comme locataires, aux ressources modestes, l'amélioration du parc privé répond à des besoins importants, notamment en matière de lutte contre la précarité énergétique et d'éradication du logement indigne et dégradé.



PAT de l'Indre - Année 2021  
10/27



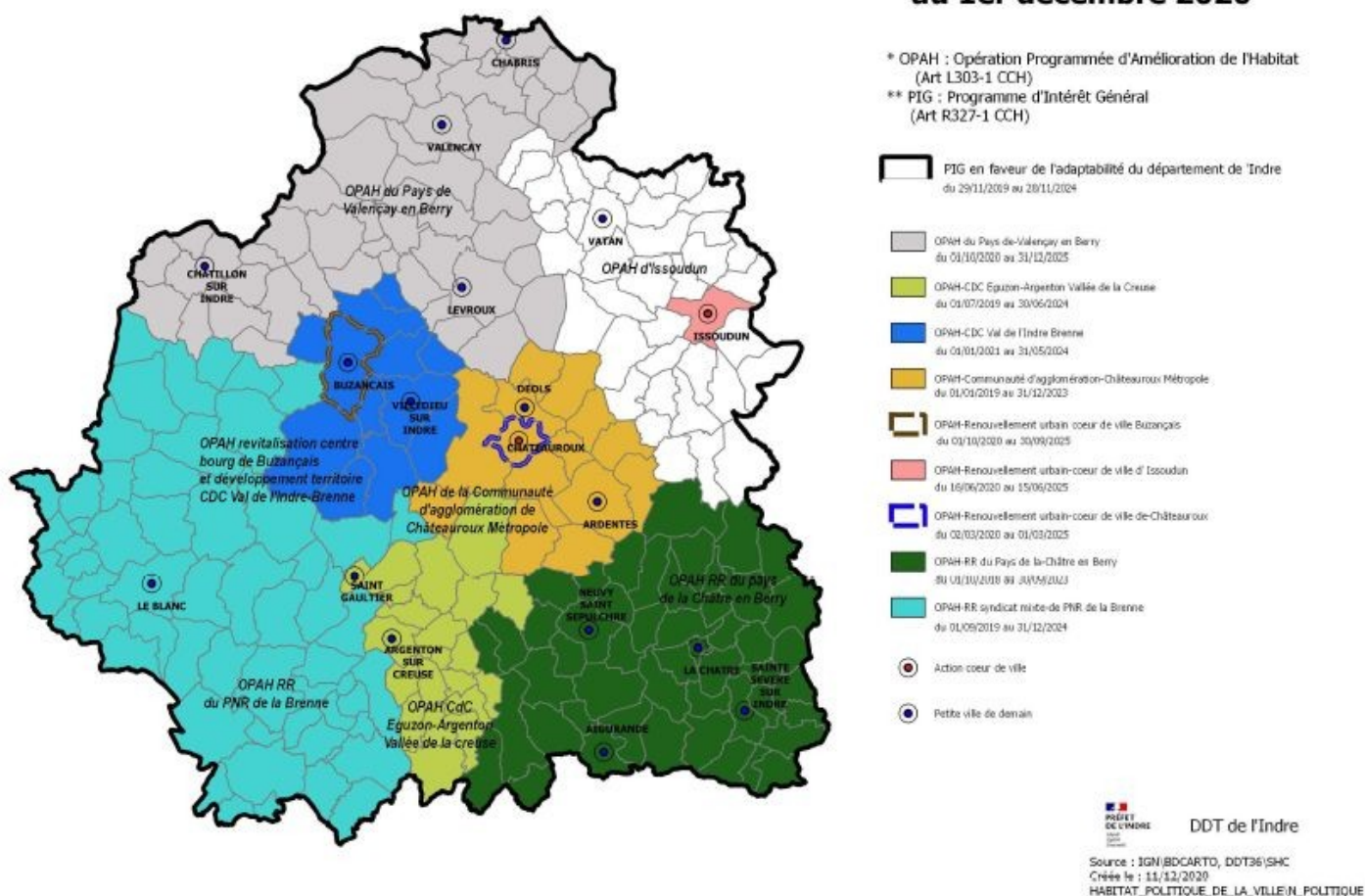
## 5 - État des opérations programmées en cours et projections futures

Depuis plusieurs années, des collectivités se sont engagées dans des démarches d'accompagnement des propriétaires par le biais de Programmes d'Intérêt Général (PIG) ou d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, seule une partie du territoire départemental reste non couverte par des opérations programmées d'amélioration de l'habitat privé.

La carte ci-dessous présente l'état des opérations au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### Les OPAH\* et PIG\*\* dans l'Indre au 1er décembre 2020



PAT de l'Indre - Année 2021  
 11/27

## Tableau de situation des opérations au 1<sup>er</sup> janvier 2021

<b>PROGRAMME</b>	<b>Prise d'effet</b>	<b>Date d'expiration</b>	<b>Évolutions prévues en cours d'année 2021</b>
Convention d'OPAH-RR du Pays de la Châtre-en-Berry	01/10/2018	31/09/2023	
Convention d'OPAH de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole	01/01/2019	31/12/2023	
Convention d'OPAH de la Communauté de Communes d'Eguzon – Argenton – Vallée-de-la-Creuse	01/07/2019	30/06/2024	
Convention d'OPAH-RR du PNR de la Brenne	01/09/2019	31/12/2024	
Convention de PIG départemental en faveur de l'adaptabilité et mise aux normes d'adaptabilité des logements occupés par des personnes âgées ou handicapées	29/11/2019	28/11/2024	
Convention d'OPAH-RU sur le cœur de ville de Châteauroux	02/03/2020	01/03/2025	Intégration du traitement des façades
Convention d'OPAH-RU sur le cœur de ville d'Issoudun	16/06/2020	15/06/2025	Intégration du traitement des façades
Convention d'OPAH du Pays de Valençay-en-Berry	01/10/2020	31/12/2025	
Convention d'OPAH-RU sur le cœur de ville de Buzançais	01/01/2021	31/12/2025	Intégration du traitement des façades
Avenant à la convention d'Opération de Revitalisation du centre bourg et de développement du Territoire, valant OPAH sur la communauté de communes Val de l'Indre-Brenne	01/01/2021	31/05/2024	

La Délégation locale veille à ce que les conventions de programme respectent les priorités nationales de l'Agence, les dispositions spécifiques adoptées dans le Programme d'Actions Territorial ainsi que la déclinaison des objectifs départementaux.

## 6 - Les priorités locales 2021 et les financements

Afin de décliner les priorités de l'Agence en tenant compte des spécificités de notre territoire, présentées notamment dans les conventions des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, les moyens d'intervention de l'Indre sont concentrés sur les priorités suivantes :

### Pour les propriétaires occupants :

Les dossiers prioritaires sont :

- **La lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme «Habiter Mieux»**, par le biais de la pérennisation du dispositif «Habiter Mieux» et la mise en place de majorations de subvention sous conditions :  
Pour les dossiers comprenant des travaux d'agrandissement ou d'extension dans le volume bâti, les travaux subventionnés dans le cadre d'«Habiter Mieux» seront exclusivement ceux relatifs à la performance énergétique.  
Pour les pompes à chaleur air/eau, le montant de dépense subventionnable sera désormais fixé à 14 000€ HT.  
Pour les pompes à chaleur air/air, elles ne seront subventionnées que pour les logements chauffés antérieurement en tout électrique sous réserve d'une isolation de l'enveloppe bâtie de qualité, élément qui devra apparaître clairement dans l'audit énergétique ;  
Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020, toutes les entreprises intervenant sur le champ de la rénovation énergétique doivent être labellisées RGE.
- **Les dossiers couplant le traitement de la précarité énergétique («Habiter Mieux Sérénité») et l'adaptation du logement à la perte d'autonomie :**  
Dans la mesure du possible, les opérateurs devront articuler leur intervention afin que le dossier soit comptabilisé comme un dossier couplé et non comme deux dossiers différents, afin de respecter les exigences de l'Agence.
- **L'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement.**
- **Le traitement de l'habitat indigne et dégradé** en lien avec l'action du Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat Indigne (PDLHI). Pour rappel, le traitement de l'habitat indigne ne vise que des logements occupés.
- **L'amélioration de la sécurité et de la salubrité du logement.**



Les ménages accédant à la propriété (accession à titre onéreux de moins de 3 ans) d'un bien dégradé (travaux lourds et petite LHI) en centre-ville ou centre-bourg pourront voir leur projet subventionné, mais uniquement si l'aide de l'agence est abondée par une aide de la collectivité dans un but de revitalisation du centre-ville ou centre-bourg.

La transformation d'usage n'est pas une entrée de financement pour les dossiers de demandes de subvention. Ce n'est que dans le cadre d'une OPAH-RU ou d'une ORT comportant un projet d'amélioration du parc privé spécifique qu'il sera possible de financer parmi les travaux de transformation d'usage ceux qui permettent une amélioration énergétique et uniquement ceux-ci. L'entrée de financement reste la rénovation énergétique et non la transformation d'usage.

**Les «autres travaux»**, ne rentrant pas dans ces priorités, n'ont pas vocation à être subventionnés.

- Comme les années précédentes, **les travaux en parties privatives de copropriétés en difficultés** visant à supprimer les conditions de mal logement et **les travaux en parties communes liées à la sécurité incendie** donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire, afin de faciliter la prise de décisions collectives de réaliser des travaux, seront subventionnés.

Les modalités de financement sont décrites, par type de dossier éligible, dans le tableau synthétique suivant :

**Propriétaires occupants**

Types de travaux	Plafond de travaux en € HT	Taux de subvention	
		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
<p><b>TRAVAUX LOURDS / «Habiter serein»</b>            = Grille d'insalubrité &gt; 0,39 ou grille de dégradation &gt; 0,54</p> <p align="center">-évaluation énergétique obligatoire-</p> <p><b>Prime Habiter Mieux</b></p> <p>* Gain énergétique de 35%</p> <p>* Prime «Sortie de passoires thermiques»            Si état initial = étiquette «F» ou «G» et consommation après travaux = «D»</p> <p>* Prime «Basse consommation»            Si état initial = étiquette «C» ou plus et consommation après travaux = «A» ou «B»</p>	50 000€	50%	50%
<p><b>TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE GLOBALE «HABITER MIEUX»</b></p> <p align="center">- évaluation énergétique obligatoire-</p> <p>Pour les pompes à chaleur air/eau</p> <p><b>Prime «Habiter Mieux»</b></p> <p>* Gain énergétique de 35%</p> <p>* Prime «Sortie de passoires thermiques»            Si état initial = étiquette «F» ou «G» et consommation après travaux = «D»</p> <p>* Prime «Basse consommation»            Si état initial = étiquette «C» ou plus et consommation après travaux = «A» ou «B»</p>	30 000€  dont 14 000€ maxi	50%	35%
<p><b>TRAVAUX POUR L'AUTONOMIE DE LA PERSONNE / Habiter facile</b></p>	20 000€	50%	35%
<p><b>TRAVAUX POUR LA SECURITE ET LA SALUBRITE DE L'HABITAT / Habiter sain</b>            = Petite LHI / Grille d'insalubrité de 0,30 à 0,39</p>	20 000€	50%	50%
<p><b>AUTRES TRAVAUX</b></p> <p>Uniquement en parties communes de copropriété ou dans le périmètre d'une OPAH «copropriété»</p>	20 000€	20%	20%

Les engagements rectificatifs sont réservés exclusivement aux travaux non-prévisibles, a priori, mais qui s'avèrent indispensables en cours de chantier pour permettre la bonne exécution des travaux initialement prévus.

Les changements de projets ou travaux complémentaires liés à une évolution des projets ne sont pas considérés comme des travaux non-prévisibles.

Les demandes d'avance seront payées au prorata des devis acceptés, signés par le demandeur et l'artisan et faisant mention d'une demande d'acompte à l'acceptation du devis.

Les avances seront plafonnées à 30% de la subvention prévisionnelle calculée.

Tous les dossiers de demande de subventions devront être dématérialisés par le biais du site [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr)

Il est rappelé que, en amont de la réalisation des travaux, toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires devront avoir été sollicitées. Cette démarche permet à la mairie et, le cas échéant, à l'Architecte des Bâtiments de France de vérifier le respect des règles d'urbanisme.

### **Pour les propriétaires bailleurs :**

Les dossiers prioritaires sont :

- **La création de logements locatifs à loyer et charges maîtrisés pour tous les types d'intervention (conventionnement intermédiaire, social et très social) :**

- dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)
- dans les centres-bourgs situés en OPAH

Le conventionnement intermédiaire ne sera autorisé qu'en secteur d'Opération de Revitalisation du Territoire et dans les communes de la zone B2, après avis préalable de la Délégation locale et sous réserve d'une mixité présente au sein de l'opération si elle comprend plusieurs logements. Pour les opérations de plusieurs logements, le conventionnement intermédiaire ne devra pas représenter plus de 25% de l'opération globale.

- **L'amélioration des logements locatifs déjà occupés**, notamment en lien avec les actions du PDLHI.

Après travaux, tous les logements financés devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Une attention particulière devra être portée sur la sécurité électrique afin d'éliminer toutes les installations qui pourraient présenter un danger pour les locataires.

- **Les transformations d'usage pourront être financées si le projet se situe dans un centre ancien dégradé dans une logique de revitalisation pour tous les types d'interventions (conventionnement intermédiaire, social et très social).**

- dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)
- dans les centres bourgs situés en OPAH

Le changement d'usage concerne la transformation d'usage d'un local autonome dont l'affectation d'origine n'était pas le logement et la transformation, en pièce habitable, d'un local attenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que l'habitation.

Si, parmi les travaux de transformation d'usage, certains permettent une amélioration énergétique d'au moins 35%, les subventions seront abondées

par :

- la prime «Habiter Mieux» / 1.500€ par logement,
- OU
- la prime «Sortie de passoires thermiques» / 2.000€ par logement, en cas d'étiquette initiale correspondant à «F» ou «G» et avec une étiquette finale au moins égale à «D», en terme de performance énergétique.

NB : la prime «Basse consommation» n'est pas ouverte aux dossiers PB.

Le conventionnement intermédiaire ne sera autorisé qu'en secteur d'Opération de Revitalisation du Territoire et dans les communes de la zone B2, après avis préalable de la Délégation locale et sous réserve d'une mixité présente au sein de l'opération si elle comprend plusieurs logements. Pour les opérations de plusieurs logements, le conventionnement intermédiaire ne devra pas représenter plus de 25% de l'opération globale.

Pour les logements financés dans le cadre du régime d'aides PB, la consommation énergétique après travaux devra être conforme aux exigences énergétiques et atteindre un niveau de performance correspondant au minimum à l'étiquette «D» justifiée par une évaluation énergétique, obligatoirement jointe au dossier

Toutefois, l'autorité décisionnaire peut, dans les cas qui le justifient et notamment ceux mentionnés dans l'instruction de la directrice générale prise en application de la délibération n° 2013-08 du Conseil d'Administration de l'Anah du 13 mars 2013, conditionner l'octroi de l'aide à l'atteinte de l'étiquette «E». Dans l'Indre, l'atteinte d'une étiquette «E» pourra exceptionnellement être tolérée pour les petits logements de moins de 50m<sup>2</sup>, en chauffage électrique, en cas de contraintes techniques trop importantes.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020, toutes les entreprises intervenant sur le champ de la rénovation énergétique doivent être labellisées RGE.

Pour les bailleurs entrant dans un dispositif d'intermédiation locative, une Prime d'Intermédiation Locative (PIL) de 1 000€ par logement sera versée. Le logement sera obligatoirement situé en zone B2 et le loyer pratiqué de niveau social ou très social.

Il est rappelé que, en amont de la réalisation des travaux, toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires devront avoir été sollicitées. Cette démarche permet à la mairie et, le cas échéant, à l'Architecte des Bâtiments de France de vérifier le respect des règles d'urbanisme.

Les modalités de financement sont décrites, par type de dossier éligible, dans le tableau synthétique suivant :

## Propriétaires bailleurs

		Plafonds de travaux subventionnables	Taux maximum de subvention	Prime «Habiter Mieux» si gain énergétique de 35%	Prime Intermédiation Locative (IML)
<b>Projets de travaux lourds</b> pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.		1 000€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> /logement	35%	1 500€ par logement ou 2 000€ si état initial = étiquette «F» ou «G» et consommation après travaux = «D» («E» en cas de contrainte technique)	
<b>Projets de travaux d'amélioration</b>	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750€ HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> /logement	35%		<p style="text-align: center;">1 000€</p> <p><u>Conditions cumulatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- convention à loyer social ou très social</li> <li>- recours à un dispositif d'intermédiation locative</li> <li>- logement en zone B2 (= zone 1 de l'INDRE)</li> </ul>
	Travaux pour l'autonomie de la personne		35%		
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		25%		
	Travaux de rénovation énergétique globale		25%	1 500€ par logement ou 2 000€ si état initial = étiquette «F» ou «G» et consommation après travaux = «D»	
	Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle décence		25%		
	Travaux de transformation d'usage		25%		

PAT de l'Indre - Année 2021  
19/27

## Plafonds de loyers applicables :

Les plafonds de loyer conventionnés sont arrêtés tous les ans par le Ministère du Logement. Ils s'avèrent souvent supérieurs aux loyers de marché constatés sur les secteurs ruraux. Cette observation est surtout valable pour les grands logements, beaucoup moins lorsqu'il s'agit de petits logements.

Pour fixer les loyers locaux, la Délégation locale a divisé le territoire en 2 zones, en s'appuyant sur le zonage de tension locative A/B/C révisé en 2014 et en tenant compte des communes ayant un projet de revitalisation formalisé par une convention d'ORT :

- Zone 1 : communes ayant une ORT (Châteauroux, Issoudun, Buzançais) + communes classées en zone B2 (Déols, Le Poinçonnet, Saint-Maur),
- Zone 2 : le reste du territoire, classé en zone C.

En fonction des projets de territoires développés par les communes, la zone 1 pourra être complétée par des communes signant une Opération de Revitalisation du Territoire.

Dans l'Indre, en 2020, le loyer de marché moyen constaté est de 6,9€/m<sup>2</sup> tous types de biens confondus, soit un niveau de loyer déjà inférieur aux plafonds de loyers nationaux.

En conséquence, les plafonds de loyers doivent être adaptés.

La grille de loyers applicable en 2021 est la suivante :

		Coll. + Ind.		Collectif		Individuel		Coll. + Ind.
		S ≤ 35 m <sup>2</sup>	35 < S ≤ 55 m <sup>2</sup>	55 < S ≤ 75 m <sup>2</sup>	75 < S ≤ 95 m <sup>2</sup>	55 < S ≤ 75 m <sup>2</sup>	75 < S ≤ 95 m <sup>2</sup>	S > 95 m <sup>2</sup>
Zone 1 – communes de la zone B2 + communes disposant d'une ORT	Loyer intermédiaire	8,07	7,76	6,65	5,94	7,87	6,95	5,91
	Loyer social	7,76	7,33	5,95	5,31	7,04	6,22	5,29
	Loyer très social	6,02	6,02	5,25	4,69	6,21	5,49	4,67
Zone 2 – autres communes de la zone C	Loyer social	7,2	7,00	5,09	4,47	6,00	5,39	4,07
	Loyer très social	5,59	5,59	4,49	3,95	5,29	4,75	3,59

La grille de loyer est exprimée en euros par mètre carré de surface habitable dite « fiscale », soit la surface habitable augmentée de la moitié des annexes (à l'exclusion des surfaces dédiées au stationnement), dans la limites de 8m<sup>2</sup> par logement.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des loyers seront plafonnées à 110m<sup>2</sup>.

## **Rappel des règles de révision des loyers :**

Pour le secteur locatif intermédiaire, le loyer maximum est révisé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). L'IRL utilisé pour cette réactualisation est l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre publié au mois de juillet de chaque année.

Pour le secteur locatif social ou très social, le loyer maximum est révisé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, à partir de la date de signature de la convention, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). L'IRL utilisé pour cette réactualisation est l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente.

## **Le conventionnement sans travaux**

Les bailleurs ne pouvant prétendre à une subvention peuvent, néanmoins, s'engager dans le cadre d'un conventionnement Anah sans travaux.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020, les logements conventionnés doivent répondre à des exigences en matière de performances énergétiques et atteindre, a minima, l'étiquette énergétique «D». Cette condition s'applique également aux conventions sans travaux. De la même manière, pour toutes les demandes de prolongation de convention par avenant, cette condition de performance énergétique avec une étiquette «D» devra être atteinte ; à défaut, la convention ne sera pas renouvelée. L'atteinte de l'étiquette énergétique «D» devra être justifiée par la présence d'un DPE.

Le conventionnement intermédiaire sans travaux ne sera autorisé qu'en secteur d'Opération de Revitalisation du Territoire et dans les communes de la zone B2, après avis préalable de la Délégation locale et sous réserve d'une mixité présente au sein de l'opération si elle comprend plusieurs logements. Pour les opérations de plusieurs logements, le conventionnement intermédiaire ne devra pas représenter plus de 25% de l'opération globale.

Pour les bailleurs entrant dans un dispositif d'intermédiation locative, une Prime d'Intermédiation Locative (PIL) de 1 000€ par logement sera versée. Le logement sera obligatoirement situé en zone B2 et le loyer pratiqué de niveau social ou très social.

Contrôle du logement :

Un contrôle des dossiers de conventionnement sans travaux est mis en place avec une visite systématique des logements avant la validation de la convention.

## **Dispositions particulières:**

Pour tous les dossiers de propriétaires bailleurs (logement vacant ou loué), il est obligatoire de déposer une demande d'avis préalable pour réorienter le projet, si nécessaire, avant le dépôt effectif de la demande de subvention.

La Délégation locale s'engage à rendre son avis sous un délai d'1 mois, à compter de la réception de la demande d'avis.



## **Le financement des copropriétés :**

L'aide à la rénovation énergétique des copropriétés, «MaPrimeRénov' Copropriété», sera instruite par la Délégation locale.

Pour être éligible, les copropriétés devront remplir les conditions d'éligibilité suivantes :

- être immatriculées au Registre National des Copropriétés et à jour des informations
- comporter au moins 75% de lots d'habitations principales
- avoir une ancienneté d'au moins 15 ans
- envisager un projet de travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35%
- faire réaliser le chantier par des professionnels qualifiés RGE
- être obligatoirement accompagnées par une assistance à maîtrise d'ouvrage

Les modalités de financement sont les suivantes :

### **Copropriétés**

<b>Taux de l'aide socle</b>	<b>Plafond de travaux recevables</b>	<b>Bonus «sortie de passoire énergétique»</b>	<b>Bonus «bâtiment basse consommation»</b>
<b>25%</b>	<b>15 000€ HT</b> x nombre de logements	<b>500€</b> par logement  →Situation initiale = étiquette «F» ou «G»  ----- →consommation après travaux = étiquette «D» ou mieux	<b>500€</b> par logement  →Situation initiale = étiquette «C» ou moins  ----- →consommation après travaux = étiquette «A» ou «B»

Des financements complémentaires pourront être apportés :

- 1 500€ pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes
- 750€ pour les propriétaires occupants aux ressources modestes.

Pour les copropriétés fragiles qui présentent un taux d'impayés supérieur à 8% et/ou sont situées dans un quartier NPNRU, la valorisation des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) n'est pas possible mais l'Anah ajoute une aide de 3 000€ x nombre de logements.

Pour les autres copropriétés : la valorisation des CEE est possible.

Tous les dossiers de demande de financement à destination d'une copropriété devront être présentés à la Délégation locale en amont du dépôt du dossier par l'opérateur en charge de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage. Cette présentation servira à analyser la situation de la copropriété, voire le dispositif à mobiliser et estimer le montant des aides.

En l'absence de cette démarche préalable, il n'y aura aucune garantie de financement des travaux au titre de l'année 2021.

## Le financement des prestations d'ingénierie

### Prestations d'ingénierie : phases préalable et pré-opérationnelle

Type de prestations	Taux maximum	<i>Plafond annuel de dépenses subventionnables</i>
Étude et diagnostic préalable ou de repérage	50%	<i>100 000€ HT</i>
Étude d'évaluation	50%	<i>100 000€ HT</i>
Mission d'AMO pour la définition d'opérations complexes	50%	<i>100 000€ HT</i>
Étude pré-opérationnelle pour OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG	50%	<i>200 000€ HT</i>
Étude pré-opérationnelle pour intervention sur les copropriétés en difficultés (PDS, OPAH Copro, ORCOD)	50%	<i>100 000€ HT + 500€ HT/Igt</i>
Étude de faisabilité d'une opération de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle de l'îlot (RHI / THIRORI)	50%	<i>200 000€ HT</i>

Dans le cadre du programme «Petites Villes de Demain», il est rappelé la nécessité pour les collectivités de prendre l'attache de la délégation avant de solliciter tout type de financement.

De la même manière, avant de valider le financement, la délégation donnera son avis sur le cahier des charges de l'étude. À défaut, le financement ne sera pas garanti.

### Prestations d'ingénierie : phase opérationnelle

<i>Part fixe</i>		
Type de prestations	Taux maximum	<i>Plafond annuel de dépenses subventionnables</i>
Suivi animation : OPAH, OPAH-RR, PIG	35%	<i>250 000€ HT</i>
Suivi animation : OPAH-RU	50%	<i>250 000€ HT</i>

+

PAT de l'Indre - Année 2021  
24/27

<b>Part variable en secteur programmé (selon les objectifs et les résultats)</b>	
<b>Type de primes</b>	<b>Montants</b>
Prime à l'accompagnement travaux lourds (PO et PB)	840€/logt
Prime à l'accompagnement travaux de rénovation énergétique globale (PO/PB) avec octroi d'une prime Habiter Mieux	560€/logt
Prime à l'accompagnement des dossiers autonomie (PO et PB)	300€/logt
Prime à l'accompagnement des dossiers à la réhabilitation d'un logement moyennement dégradé (PB)	300€/logt
Prime «MOUS» à l'accompagnement sanitaire et social renforcé	1 450€/ménage

A l'engagement, le montant prévisionnel de la part variable est calculé en fonction des objectifs prévus pour l'année considérée dans la convention. Le paiement est calculé en fonction des résultats atteints. Si les résultats dépassent les objectifs prévisionnels, l'aide est soldée à hauteur de l'engagement initial. Les diverses parts variables ne sont pas fongibles.

**Prestations d'ingénierie : phase opérationnelle**  
**Financement de l'AMO des dossiers de travaux**

<b>Prime relatives aux prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO)</b>	
<b>Type de primes</b>	<b>Montants</b>
Prime à l'accompagnement travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (PO et PB)	875€/logt
Prime à l'accompagnement des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (PO et PB)	313€/lgt
Prime à l'accompagnement des travaux de rénovation énergétique globale avec prime Habiter mieux (PO et PB)	583€/logt
Prime à l'accompagnement des dossiers autonomie (PO et PB)	313€/logt
Prime à l'accompagnement de la réhabilitation d'un logement moyennement dégradé (PB)	313€/logt
Prime pour les autres travaux (autres travaux PO, transformation d'usage PB, RSD-décence (PO et PB),...)	156€/lgt

## 7 - Les actions locales complémentaires :

Afin de maintenir son niveau d'intervention, la Délégation locale devra mener des actions afin de :

- **Susciter l'émergence de nouvelles opérations programmées** et accompagner les collectivités dans leurs réflexions et leurs démarches (études de faisabilité, études pré-opérationnelles, élaboration des conventions).
- **Assurer une communication** en direction des usagers, des professionnels et des collectivités sur les priorités et les financements de l'ANAH. Cette communication a vocation à faire connaître tous les dispositifs de l'agence.

## 8 - Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre dans le cadre de ce programme.

Lors de chaque CLAH, un bilan des engagements est présenté pour assurer le suivi des priorités du Programme d'Actions.

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

L'entrée en vigueur des règles et conditions particulières est fixée à la date de parution du Programme d'Actions Territorial au Recueil des Actes Administratifs.

Châteauroux, le 26 mai 2021.

**Le Préfet,  
Délégué de l'Agence dans le  
département,**



*Stéphane BREDIN*

PAT de l'Indre - Année 2021  
26/27

# Annexes

PAT de l'Indre - Année 2021  
27/27

## BILAN D'ACTIVITE DE LA DELEGATION LOCALE L'INDRE ANNÉE 2020

- **Logements financés en 2020 :**

<i>Propriétaires occupants</i>	Objectif validé par le CRHH	Réalisé	% de réalisation	Montant moyen de subvention
<b>Précarité énergétique</b>	254	449	181,00 %	8 471,00 €
<b>Dont Habiter mieux Sérénité</b>	254	424	167,00 %	8 798,00 €
<b>Dont Habiter mieux Agilité</b>	-	25	-	2 921,00 €
<b>Autonomie</b>	81	265	327,00 %	2 873,00 €
<b>LHI / TD</b>	21	21	100,00 %	20 875 €
<b>Autre (assainissement)</b>	aucun	0	-	-
<b>Total</b>	356	710		6 446,00 €

Source : tableau de bord Op@I - DL36

<i>Propriétaires bailleurs</i>	Objectif validé par le CRHH	Réalisé	% de réalisation	Montant moyen de subvention
<b>Nbre de logements</b>	24	9	37,50 %	8 971,00 €

Source : tableau de bord Op@I - DL36

En 2020, quatre conventions sans travaux pour un logement locatif ont été signées.

- **Subventions accordées par l'ANAH en 2020 :**

Détail par ligne budgétaire	Montant subventions accordées
<b>Propriétaires Occupants</b>	4 576 452,00 €
<b>Propriétaires Bailleurs</b>	80 742,00 €
<b>Sous total</b>	4 657 194,00 €
<b>Ingénierie</b>	698 005,00 €
<b>Résorption de l'habitat insalubre</b>	195 658,00 €
<b>Total</b>	5 550 857,00 €

Source : tableau de bord Op@I - DL36

## **BILAN DU PLAN DE CONTROLE EXTERNE DÉLÉGATION LOCALE DE L'INDRE - ANNÉE 2020**

**Tableau récapitulatif des contrôles du module « contrôle » dans OPAL :**

- **Contrôle sur place (59 contrôles au total)**

	Objectif	Réalisé	Contrôle à faire
Propriétaires occupants	20,00 %	5,60 %	106 logements
Propriétaires bailleurs	80,00 %	75,00 %	0 logement
Conventions sans travaux	100,00 %	100,00 %	0 logement

### **Bilan des actions du contrôle externe qui sera présenté à la première CLAH de l'année 2021**

La politique de contrôle mise en place par la délégation locale permet à l'Anah de s'assurer du bon usage des subventions attribuées, de vérifier la justification des travaux subventionnés et de contrôler le respect des engagements d'occupation souscrits par les propriétaires.

Le non-respect de ces obligations peut entraîner l'ouverture d'une procédure de retrait de subvention.

En 2020, le contrôleur et les instructrices en charge des contrôles externes, pour le compte de la délégation, ont effectué les visites et contrôles suivants :

**Propriétaires occupants : 46 logements visités (+8 par rapport à 2019, +23 par rapport à 2018)**

En 2020, 46 contrôles ont été faits sur pièces et sur place. Deux contrôles ont été réalisés avant engagement ; l'essentiel des contrôles a été réalisé avant le paiement du solde de la subvention.

Des contrôles ont été réalisés sur tous les secteurs d'intervention, en secteurs couverts par des PIG ou des OPAH comme en diffus. Tous les types de travaux ont été contrôlés (17 dossiers autonomie, 13 dossiers LHI/travaux lourds, 3 dossiers Agilité et 13 dossiers Sérénité).

**Propriétaires bailleurs : 14 logements visités dont 7 visites suite à réalisation de travaux et 7 visites pour des CST (+ 10 par rapport à 2019 et 2018)**

En 2020, 14 contrôles ont été faits sur pièces et sur place. Tous les contrôles des CST ont été réalisés avant engagement. 7 contrôles sur des dossiers propriétaires bailleurs ont été réalisés avant le paiement du solde.

Tous les contrôles ont fait l'objet d'un compte rendu écrit.



Concernant les résultats des contrôles, ils sont très en deçà des objectifs fixés en début d'année. Ceci s'explique par le niveau d'ambition très important fixé (5% en 2019 contre 20% en 2020) pour les dossiers de propriétaires occupants.

Les résultats médiocres obtenus s'expliquent par :

1. la réorganisation du service habitat construction et notamment la réorganisation des contrôles au sein de la délégation qui a retardé le démarrage des contrôles
2. la crise sanitaire qui a empêché la réalisation des contrôles une partie de l'année
3. la présence d'agents vulnérables placés en télétravail et donc dans l'impossibilité de réaliser des contrôles même hors des périodes de confinement,
4. la vacance du poste de cheffe de pôle pendant 4 mois

Même s'il n'y pas eu de problème majeur relevé, ni d'incohérence importante constatée par rapport aux projets initiaux, les contrôles de terrains ont mis en évidence sur certains dossiers :

- le défaut ou le manque de conseil et d'accompagnement de l'opérateur nécessitant par la suite des engagements rectificatifs afin de reprendre le projet de travaux
- des malfaçons dans la réalisation des travaux

Les problématiques les plus fréquemment rencontrées concernent l'absence de VMC, l'absence de grille d'entrée d'air et l'absence de détecteur de fumée. Des discordances entre les surfaces mesurées et les surfaces facturées ont pu également être constatées. Après demande de mise en conformité, les principaux manquements ont pu se régler dans des délais raisonnables et permettre le paiement de la subvention.

La Directrice Départementale  
des Territoires



**Florence COTTIN**

DDT 36 / SHC / HG  
8 janvier 2021

## **SCHÉMA DU PLAN DE CONTRÔLE EXTERNE DÉLÉGATION LOCALE DE L'INDRE - ANNÉE 2021**

Ces contrôles seront réalisés par les instructrices de la délégation locale de l'ANAH et en appui par un contrôleur de l'unité qualité de la construction si besoin spécifique identifié.

Ces agents sont désignés par décision le préfet, délégué local de l'ANAH dans le département (Décision N° 36-2020-02).

**Proportion de logements subventionnés (dossiers sensibles inclus) devant faire l'objet d'un contrôle sur place :**

- **Pour les dossiers des propriétaires occupants :**

Une visite sur place avant engagement pourra être diligentée en cas de doute lors de la réception du dossier.

Des contrôles sur place avant paiement seront organisés dans le cadre du contrôle de la bonne utilisation des fonds publics, de la lutte contre les pratiques frauduleuses, en lien avec la démarche de simplification, et pour vérifier le respect du programme de travaux réalisé par rapport au projet initial.

- Sur le territoire de la communauté d'agglomération de Châteauroux Métropole : une ou deux instructrices ou une instructrice et le contrôleur de l'unité qualité de la construction pour les dossiers considérés comme complexes en matière de programme de travaux.
- Autres secteurs du département : une ou deux instructrices ou une instructrice et le contrôleur de l'unité qualité de la construction sur les dossiers « travaux lourds », les dossiers LHI ou autre dossiers sensibles (à partir de 15 000€ de subvention de l'agence).

*Le nombre de dossiers contrôlés sur place ne devra pas être inférieur à 5 % du nombre de dossiers engagés pendant l'année.*

*Les contrôles porteront sur un panel de dossiers représentant tous les types de travaux, les secteurs d'intervention et les opérateurs.*

- **Pour les dossiers des propriétaires bailleurs :**

Les dossiers avec travaux :

*Sur tout le département, en opérations programmées comme en secteur diffus, au moins 75 % des dossiers engagés seront contrôlés avant paiement du solde.*

***Les contrôles porteront sur un panel de dossiers représentant tous les types de travaux, les secteurs d'intervention et les opérateurs.***

Tous les dossiers sensibles seront contrôlés, soit les dossiers :

- comprenant au moins 3 logements,
- dont le demandeur justifie une personnalité juridique complexe (SCI, démembrement du droit de propriété, de régime matrimonial,...)
- dont le montant de subvention prévisionnel s'élève à plus de 25 000 €.

Pour les dossiers sensibles ou complexes, l'instructrice en charge du dossier pourra être accompagnée par le contrôleur de l'unité qualité de la construction.

Les dossiers de conventionnement :

***Sur tout le département, 100% des dossiers de conventionnement sans travaux devront faire l'objet d'un contrôle sur place avant validation de la convention.***

Avant de valider toutes les conventions sans travaux, un contrôle sur place sera effectué par une instructrice. Ce contrôle aura pour objectif de s'assurer de la bonne qualité du logement mis en location et du respect des normes d'habitabilité.

Pour les conventions avec travaux, un contrôle sur place (ou sur pièces) après le solde ou la validation de la convention pourra être effectué à l'initiative de la référente locale Anah ou de la cheffe de service suite par exemple à un signalement ou à la demande du PCE de l'ANAH, notamment pour vérifier le respect des engagements de location.

L'animation du dispositif est confiée à Carole Genot, référente locale de la délégation de l'Anah.  
L'archivage des documents élaborés dans le cadre du plan de contrôle externe est réalisé sous le serveur : S:\S\_H\_C\VHL\Parc Privé\ANAH - CONTROLES ANAH (création du fichier)

La Directrice Départementale  
des Territoires  
  
Florence COTTIN

DDT36 / SHC / HG  
8 janvier 2021

## PLAFONDS DE RESSOURCES POUR LES PROPRIETAIRES ET LES LOCATAIRES

- **Conditions de ressources pour les propriétaires :**

Pour pouvoir bénéficier des aides de l'Anah, les ressources des ménages doivent être inférieures à un plafond fixé nationalement. Le taux des aides de l'agence varie en fonction de la situation du ménage et de sa caractérisation comme ménage « modeste » ou « très modeste ».

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'Anah en date du 17 décembre 2020, les plafonds de ressources à respecter en 2021 sont les suivants :

<b>Nombre de personnes composant le ménage</b>	<b>Ménages aux ressources très modestes</b>	<b>Ménages aux ressources modestes</b>
1 personne	14 879,00 €	19 074,00 €
2 personnes	21 760,00 €	27 896,00 €
3 personnes	26 170,00 €	33 547,00 €
4 personnes	30 572,00 €	39 192,00 €
5 personnes	34 993,00 €	44 860,00 €
Par personne supplémentaire	4 412,00 €	5 651,00 €

Ces montants sont à analyser au regard des « revenus fiscaux de référence » indiqués sur les feuilles d'impôt. Pour une demande déposée en 2021, le RFR à prendre en compte est celui de l'année 2020.

- **Conditions de ressources pour les locataires :**

Les locataires logés dans des logements conventionnés doivent respecter des niveaux de ressources, dont les plafonds sont définis par le Code Général des Impôts. Le montant des ressources à prendre en compte correspond au revenu fiscal de référence de l'année N-2. Pour un bail signé en 2021, les revenus concernés seront ceux de 2019.

Les plafonds de ressources à respecter en 2021 sont les suivants pour :

<b>Composition du ménage locataire</b>	<b>Les loyers intermédiaires</b>	<b>Les loyers sociaux</b>	<b>Les loyers très sociaux</b>
Personne seule	28 217,00 €	20 966,00 €	11 531,00 €
Couple	37 681,00 €	27 998,00 €	16 800,00 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	45 314,00 €	33 670,00 €	20 203,00 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	54 705,00 €	40 648,00 €	22 479,00 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	64 354,00 €	47 818,00 €	26 300,00 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	72 526,00 €	53 891,00 €	29 641,00 €
Personne à charge supplémentaire	8 089,00 €	6 011,00 €	3 306,00 €

Préfecture de l'Indre

36-2021-05-05-00001

Ap fixation de prix de journée applicable à  
compter du 1er mai 2021 à L'A.E.M.O.-AIDAPHI à  
Châteauroux



**MINISTÈRE  
DE LA JUSTICE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction de  
la protection judiciaire  
de la jeunesse



**DIRECTION TERRITORIALE  
DE LA PROTECTION JUDICIAIRE DE LA  
JEUNESSE**

Touraine-Berry  
17 rue de la Dolve  
B.P. 3841  
37038 TOURS CEDEX 1

**Direction de la Prévention et  
du Développement Social**

Conseil Départemental de l'Indre  
Maison Départementale de la Solidarité  
Centre Colbert - 4, rue Eugène Rolland  
B.P. 601  
36020 CHATEAUROUX Cedex

**ARRETE N°  
ARRETE N°**

**05 MAI 2021**

**PORTANT** fixation du prix de journée applicable à compter du 1<sup>er</sup> mai 2021  
à l'A.E.M.O. - AIDAPHI à Châteauroux

**LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de la Santé Publique ;

VU le Code de l'Action Sociale et des Familles ;

VU la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale ;

VU l'ordonnance n° 2005-1477 du 1<sup>er</sup> décembre 2005 portant diverses dispositions relatives  
aux procédures d'admission à l'aide sociale et aux établissements et services sociaux et  
médico-sociaux et notamment son article 7 ;

VU la délibération n° CD-20210115-038 du 15 janvier 2021 du Conseil Départemental de  
l'Indre fixant l'objectif annuel d'évolution des dépenses sociales prévu à l'article L. 313-8 du  
Code de l'Action Sociale et des Familles ;

VU les propositions budgétaires de l'établissement déposées le 19 novembre 2020 pour  
l'exercice 2021 demandant la fixation de la tarification journalière ;

SUR proposition du Directeur de la Protection Judiciaire de la Jeunesse Berry-Touraine et de  
la Directrice de la Prévention et du Développement Social de l'Indre ;

## ARRETE

**ARTICLE 1er.** - Le prix de journée 2021 de l'A.E.M.O.-AIDAPHI de Châteauroux, calculé en année civile est fixé à 7,70 €. Ce prix de journée inclut entre autres l'allocation habillement, l'argent de poche, les frais liés à la scolarité et les frais de transport.

En application de l'ordonnance n° 2005-1477 du 1<sup>er</sup> décembre 2005, le tarif est fixé à **7,64 €** à compter du **1<sup>er</sup> mai 2021**.

**ARTICLE 2.** - Les éventuels recours contentieux contre le présent arrêté doivent parvenir au greffe du Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et Sociale de NANTES Greffe du TITSS - Cour administrative d'appel de NANTES - 2 place de l'Edit de NANTES - BP 18 529 - 44185 NANTES cedex 4, dans un délai franc d'un mois à compter de sa notification pour les personnes auxquelles il a été notifié ou de sa publication pour les autres personnes.

**ARTICLE 3.** - Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Général des Services du Département, le Directeur Territorial de la Protection Judiciaire de la Jeunesse Touraine Berry, le Directeur de la Prévention et du Développement Social et le Directeur de l'établissement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, lequel sera affiché à la Préfecture de l'Indre et à l'Hôtel du Département, au lieu habituel, publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture et du Département, et affiché dans les locaux de l'établissement.

Le Préfet de l'Indre,

Le Président du Conseil départemental  
de l'Indre,



Stéphane BREDIN



Serge DESCOUT