

PROGRAMME PLURIANNUEL D' ACTIONS 2023

Sommaire

1.	Contexte local	2
2.	Les enjeux territoriaux	2
3.	Bilan 2022.....	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 « MaPrimeRénv Sérénité ».....	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 autres travaux	6
5.6.	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	14
11.3.	La communication	14
12.	Compléments à la liste des travaux recevables par l'Anah.....	15
13.	Analyse des loyers du parc privé du Grand Dole.....	16

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.

Une réflexion plus globale sur le volet énergétique doit être traduite sous forme de dispositif d'animation, sous réserve de trouver une articulation pertinente avec les autres dispositifs existants à l'échelle nationale (MaPrimeRénov' notamment).

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 2022

Etat des réalisations

	Objectifs 2022	Total Réalisé	Taux de réalisation
Propriétaire occupant « Habitat indigne »	2	2	100%
Propriétaire occupant « Energie »	37	31	85%
Propriétaire occupant « Autonomie »	45	50	110%
Propriétaire bailleur	11	4	36%
PIL	2	0	0%
Copropriété	266	0	0%
TOTAUX	97 hors copropriété	87	90% hors copropriété

Synthèse budgétaire

<i>En volume financier</i>	Anah
Rappel dotation – Février 2022	801 986 €
Dotation définitive	888 680 €
Engagés	837 140 €
<i>Taux de consommation</i>	94 %

4. Les priorités

L'Anah, lors de son Conseil d'Administration du 22 décembre 2022, a modifié certaines règles d'intervention, notamment en faveur des aides à l'amélioration énergétique afin de mieux articuler son dispositif « MaPrimRénov Sérénité » avec les aides distribuées par le régime « MaPrime Rénov' ».

« **France Rénov** » est devenu la marque unique du service public de la rénovation énergétique de l'Habitat, s'appuyant sur un parcours usager simplifié, fluide. Ce nouveau dispositif apporte une offre renforcée et harmonisée d'information, de conseil, d'accompagnement, ainsi qu'une évolution des aides financières de l'ANAH pour la rénovation de son logement.

- *Pour les propriétaires occupants*, le dispositif d'aide est soutenu grâce à des modalités financières avantageuses et accrues au regard de l'évolution du montant des devis. **IL est ainsi proposé l'augmentation du plafond de travaux subventionnables de 30 000 € à 35 000 € HT pour les travaux de rénovation énergétique ;**
- La possibilité de déposer pour un propriétaire occupant, une nouvelle demande dans les trois années suivant le dépôt d'une première demande ayant donné lieu à l'octroi d'une subvention ;
- La clarification de l'exigence d'atteinte d'une étiquette énergétique minimum E après travaux pour les travaux lourds, exclusion faite des travaux sur la sécurité, la salubrité ou l'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou handicap ;
- *Pour les propriétaires bailleurs*, pérennisation de la prime d'intermédiation locative (PIL). Les modalités et montants de la prime ne sont pas modifiés ;
- Clarification des méthodes de calcul justifiant des performances énergétiques des travaux et la référence à la notion d'étiquette du logement, afin de prendre en compte les différents types de DPE acceptés.

Cette évolution ne modifie les règles d'attributions des aides aux travaux et des primes attribuées aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, copropriétés, qui restent traitées au niveau local.

- *Pour les syndicats de copropriétés*, augmentation du plafond des travaux de l'aide socle qui passe de 15 000 € à 25 000 € ;
- Le montant des primes accordées aux propriétaires très modestes passe de 1 500 € à 3 000 €, et de 750 € à 1 500 € pour les ménages modestes
- Possibilité de procéder à des engagements rectificatifs sous conditions.

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 37 500 € 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 37 500 € 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 une évaluation énergétique conforme aux exigences de l'Anah.

5.2. *Projets de travaux de rénovation énergétique globale*

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 35 000 € HT** quelle que soit la surface du logement.

- **Le taux est fixé à 60 %** pour les ménages à ressources **très modestes**.
- **Le taux est fixé à 45 %** 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 permettent d'atteindre une étiquette énergétique au moins égale à E.

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 35 %** pour les ménages à ressources **modestes**. **Ce taux est abaissé à 25% pour les personnes en GIR 5 et 6.**

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 autres travaux

Ces travaux ne font pas parties des priorités territoriales et ne sont éligibles à aucune subvention.

5.6. Les primes additionnelles

5.6.1. 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 €.

5.6.2. 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

L'aide aux travaux pour les propriétaires bailleurs est prioritairement affectée aux projets situés en secteur programmé. En dehors de ces périmètres, les aides porteront prioritairement pour des projets situés sur les communes identifiées comme pôles (d'agglomération, secondaire, ou d'équilibre) au sein du programme local de l'habitat de la collectivité.

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

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.

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

En **secteur sauvegardé**, dans la limite de 80 m², 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 %** pour le conventionnement social et très social (LOC 2 et LOC 3), **et le taux d'intervention à 25%** pour le logement intermédiaire (LOC1).

Il s'agit d'une situation maximum. La convention d'opération précisera le régime applicable selon la nature de projet.

En **secteur diffus**, 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 %** pour le conventionnement social et très social (LOC 2 et LOC 3), **et le taux d'intervention à 25%** pour le logement intermédiaire (LOC1).

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 %** pour le conventionnement social et très social (LOC 2 et LOC 3), **et le taux d'intervention à 15%** pour le logement intermédiaire (LOC1).

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 secteur sauvegardé (programme action cœur de ville) et dans **les communes périphériques 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 %** pour le conventionnement social et très social (LOC 2 et LOC 3), **et le taux d'intervention à 15%** pour le logement intermédiaire (LOC1).

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 %** pour le conventionnement social et très social (LOC 2 et LOC 3), **et le taux d'intervention à 25%** pour le logement intermédiaire (LOC1).

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 %** pour le conventionnement social et très social (LOC 2 et LOC 3), **et le taux d'intervention à 15%** pour le logement intermédiaire (LOC1).

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 %** pour le conventionnement social et très social (LOC 2 et LOC 3), **et le taux d'intervention à 25%** pour le logement intermédiaire (LOC1).

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 %** pour le conventionnement social et très social (LOC 2 et LOC 3), **et le taux d'intervention à 15%** pour le logement intermédiaire (LOC1).

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 avec une consommation énergétique correspondant *a minima* à l'étiquette énergétique « D », sur l'ensemble du territoire Grand Dolois ;

- 1000 € pour une location ou sous location à une association agréée par la préfecture
- 1000 € pour un mandat de gestion avec une agence immobilière à vocation sociale (solihA AIS)
- 1000 € si la surface du logement inférieure ou égale à 40 m².

Ces primes sont cumulables.

LOYERS APPLICABLES

9. Conventionnement

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)

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

L'ANAH met à disposition sur le site <https://anah.fr>, un simulateur à disposition des propriétaires bailleurs, leur permettant en fonction de la surface du logement, de sa localisation, de connaître le montant du loyer applicable (loc1, loc2, loc3). Attention, la localisation des logements concernés est définie dans l'art 6 du présent règlement.

9.2. Niveaux de loyers

Le nouveau dispositif « Louer Abordable », abandonne le principe du zonage A B ou C, à l'application de décotes par rapports aux loyers réels observés dans chaque commune. Il n'y a donc plus de possibilité de modulation locale des loyers par le biais du Programme d'Actions territorial.

La grille de loyers applicables en 2021 pour les conventions nouvellement conclues est remplacée par une cartographie réalisée à l'échelle communale, qui fait ainsi disparaître le zonage ABC tel que pratiqué jusqu'à présent.

LOUER ABORDABLE	Décote de loyer par rapport loyer de marché	Taux de réduction d'impôt, sans IML	Taux de réduction d'impôt, avec IML
Loyer intermédiaire	- 15 %	15 %	20 %
Loyer social	- 30 %	35 %	40 %
Loyer très social	- 45 %	Uniquement en IML	65 %

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 40 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, 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 13 avril 2021 (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 seront calculés selon les modalités décrites au 9.1 et 9.2.

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... Pour autant, il connaît à l'instar de nombreux centres-villes des difficultés liées à ses conditions d'accès, à l'augmentation de la vacance des logements et des commerces.

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.

Ainsi dans une stratégie plus globale, les deux collectivités entendent s'appuyer sur le cœur historique de la ville-centre pour asseoir le rayonnement du territoire à l'échelle du Nord Jura et au cœur de la nouvelle grande région Bourgogne Franche-Comté.

Cette démarche « Cœur de ville » englobe cinq axes en vue de dynamiser et redonner une importance première au centre-ville Dolois. Les axes opérationnels ont pu être confortés dans leurs orientations et précisés dans les modalités de leur mise en œuvre par une étude pré-opérationnelle confiée aux bureaux d'études Au-delà du Fleuve et Jura Habitat (étude pré-opérationnelle financée en 2015).

Le troisième axe concerne l'habitat et le secteur sauvegardé dolois. La dynamique engendrée par l'OPAH précédente a permis de faire émerger de nouveaux besoins plus spécifiques au centre-ville :

- Reconquérir le parc immobilier vacant
- Valoriser le patrimoine bâti
- Améliorer les conditions de vie des ménages qui y résident
- Accueillir une population nouvelle

La Communauté d'Agglomération du Grand Dole a signé, le 8 juillet 2016, une convention d'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain – du cœur de ville dolois pour une période de 5 ans, cette opération s'est terminée le 07 juillet 2021. Un financement d'animation de l'OPAH-RU a permis d'être accompagné dans la démarche.

En parallèle, l'Anah accompagne le renforcement des moyens d'ingénierie dans le cadre des plans nationaux de développement territorial Action Cœur de ville, en soutenant le financement des postes de « chef de projet ». A ce titre, la ville de Dole a bénéficié de ce dispositif depuis octobre 2018 jusqu'au 07/07/2021.

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 et en 2022 sur MPR Sérénité.

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.

Un nouveau dispositif d'aide financier a été validé en 2022 et se poursuivra en 2023.

ANNEXES

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

Les travaux de toiture

- Dans le cadre d'un dossier MaPrimRénov 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 MaPrimRénov Sérénité

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

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 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. Le Loyer pour le Grand Dole est issu de la carte des Loyers du Ministère de la transition écologique. Le zonage ABC a disparu et une décote du loyer sera appliquée selon les modalités ci-dessous.

Loyer Anah 2023	Loyer intermédiaire	Loyer conventionné social	Loyer conventionné très social
Décote du loyer	-15%	-30%	-45%

Les plafonds de loyers avaient jusqu'à fin 2021, des taux maximaux définis au niveau national. Ils pouvaient ensuite être adaptés localement en fonction des prix du marché. Cette démarche spécifique n'est plus autorisée aujourd'hui.

Ces décotes appliqués ramènent les loyers à des niveaux de 15 à 20% inférieurs à ceux pratiqués jusqu'à présent et ce quel que soit le type de loyer (LI, LCS, LCTS)

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.

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 9 février 2022, il est proposé que :

- le loyer intermédiaire (LOC1), jusqu'alors non pratiqué localement, est admis pour les petits logements jusqu'à 40m² mais prioritairement dans les communes décrites à l'article 6 du présent programme ;
 - o Attention, Le taux de subvention appliqué en LOC1 pour les travaux lourds, pour les travaux de sécurité et salubrité, et pour les travaux d'autonomie de la personne est abaissé à 25% ;
 - o Attention, le taux de subvention appliqué en LOC1 pour les logements moyennement dégradés, rénovation énergétique globale, procédure RSD ou contrôle de décence, la transformation d'usage sera abaissé à 15%.
 - o La décote de 15 % appliqué en cas de DPE à E est supprimée ;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.

- Pour les propriétaires occupants :
 - o Pour les travaux lourds, la distinction entre logement vacant et occupé est maintenue.
 - o le taux de subvention pour les projets de rénovation énergétique globale, reste à 60% pour les très modestes, et à 45% pour les ménages modestes ;
 - o Pour les dossiers autonomie, le taux de subvention des personnes à revenus modestes et disposant d'un GIR 5 et 6 est maintenu à 25% (cf tableau PO)

Synthèse des aides Propriétaires Occupants

Projet de travaux subventionnés	Aides aux travaux			Primes Complémentaires → cf. 1°b et au 2°c)	
	Plafond des travaux subventionnables → cf. 3°	Taux maximal de subvention → cf. 4° et b) du 5°	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources) → cf. a) du 5°	Exigences énergétiques	Montant par ménage éligible
PROJET DE TRAVAUX LOURDS POUR REHABILITER UN LOGEMENT INDIGNE OU TRES DEGRADE → cf. 1°a)	50 000 €	60%	Ménages aux ressources très modestes	Prime « Sortie de passoires thermiques » Etat initial correspondant à une étiquette « F » ou « G » + Consommation après travaux équivalant au moins à l'étiquette « E » incluse (cf. 1 b)	Primes complémentaires « Sortie de passoires thermiques » et « Basse consommation » de 1 500€ chacune (cumul possible)
		50 %	Ménages aux ressources modestes		
	37 500 €	50 %	Ménages aux ressources très modestes	Prime « Bâtiments basse consommation » Etat initial correspondant à une étiquette « C » ou plus + Consommation après travaux équivalant à une étiquette « A » ou « B ». (cf. 1 b)	
		35 %	Ménages aux ressources modestes		

<p>PROJET DE TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE « MA PRIME RENOV' SERENITE » → cf. 1° b)</p>	<p>35 000 €</p>	<p>60% ménages aux ressources très modestes</p>	<p>TOUS MENAGES ELIGIBLES (ménages aux ressources très modestes et modestes)</p>	<p>Gain énergétique de 35 % (cf. 1 b) + non augmentation GES+ étiquette E minimum</p> <p>Prime « Sortie de passoires thermiques » Etat initial correspondant à une étiquette « F » ou « G » + Consommation après travaux équivalant au moins à l'étiquette « E » incluse (cf. 1 b)</p> <p>Prime « Bâtiments basse consommation » Etat initial correspondant à une étiquette comprise entre G ou « C » + Consommation après travaux équivalant à une étiquette « A » ou « B ». (cf. 1 b)</p>	<p>Prime « Sortie de passoires thermiques » et prime « Basse consommation » de 1 500€ (cumul possible) → cf. 1° b)</p>
		<p>45% ménages aux ressources très modestes</p>			

AUTRES PROJET DE TRAVAUX → cf. 2°	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat → cf. du 2° b)	20 000 € H.T.	50 %	ménages aux ressources modestes et très modestes		
	Travaux pour l' autonomie de la personne (cf. du 2°		50 %	ménages aux ressources très modestes		
			35 %	Ménages aux ressources modestes GIR 1 à 4		
			25 %	Ménages aux ressources modestes GIR 5 à 6		
	Autres travaux → cf. du 2° c)		35 %	ménages aux ressources très modestes		
			20 %	ménages aux ressources modestes (uniquement dans le cas de travaux concernant une copropriété en difficulté)		

Synthèse des aides Propriétaires Bailleurs

Type de projet	Périmètre d'intervention	Taux de subvention	Plafond de travaux subventionnables	Prime d'intermédiation locative	Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires	Prime Habiter Mieux Si gain de 35%	Evaluation énergétique & éco-conditionnalité
Travaux lourds (logements indignes ou très dégradés)	Secteur programmé	35% (25% pour LOC1)	1250€ HT/m ² dans la limite de 80 m ² par logement	<p>1 000 € si (Conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Conventionnement à loyer social ou très social - Recours à un dispositif d'intermédiation locative (location sous-location ou mandat de gestion) - Logement situé en zone A bis, A, B1 ou B2 et C <p>Cumul possible avec : Prime de 1 000 € si mandat(s) de gestion</p> <p>Prime de 1 000 € si logements d'une surface inférieure ou égale à 40m².</p>	Prime 2 000 €	<p>Prime par logement faisant l'objet d'une convention à loyer très social, avec droit de désignation du préfet, signée en application de l'article L. 321-8 du CCH, octroyée lorsqu'il existe un besoin</p>	<p>- obligation générale de produire une évaluation énergétique</p> <p>- niveau de performance exigé après travaux (sauf cas exceptionnels) : étiquette « D » en principe (étiquette « E » possible dans les cas particuliers) (cf. le b) du 8°)</p>
	Diffus	35% (25% pour LOC1)	1000 € HT / m ²				
Travaux de rénovation énergétique globale	Tout le territoire	25% (15% pour LOC1)	750 € HT / m ²				
Travaux d'amélioration d'un logement moyennement dégradé	Diffus	25% (15% pour LOC1)	750 € HT / m ²				
Travaux de transformation d'usage	Zone B2 et Polarités (avis CLAH)	25% (15% pour LOC1)	750 € HT / m ²				
Décence du logement	Tout le territoire	25% (15% pour LOC1)	750 € HT / m ²				
Sécurité et salubrité	Tout le territoire	35% (25% pour LOC1)	750 € HT / m ²				
Autonomie de la personne	Tout le territoire	35% (25% pour LOC1)	750 € HT / m ²				