

**Association des Maires Ruraux du Tarn  
Assemblée Générale du 25 avril 2026**

**Maxime CUENOT, DDT du Tarn**

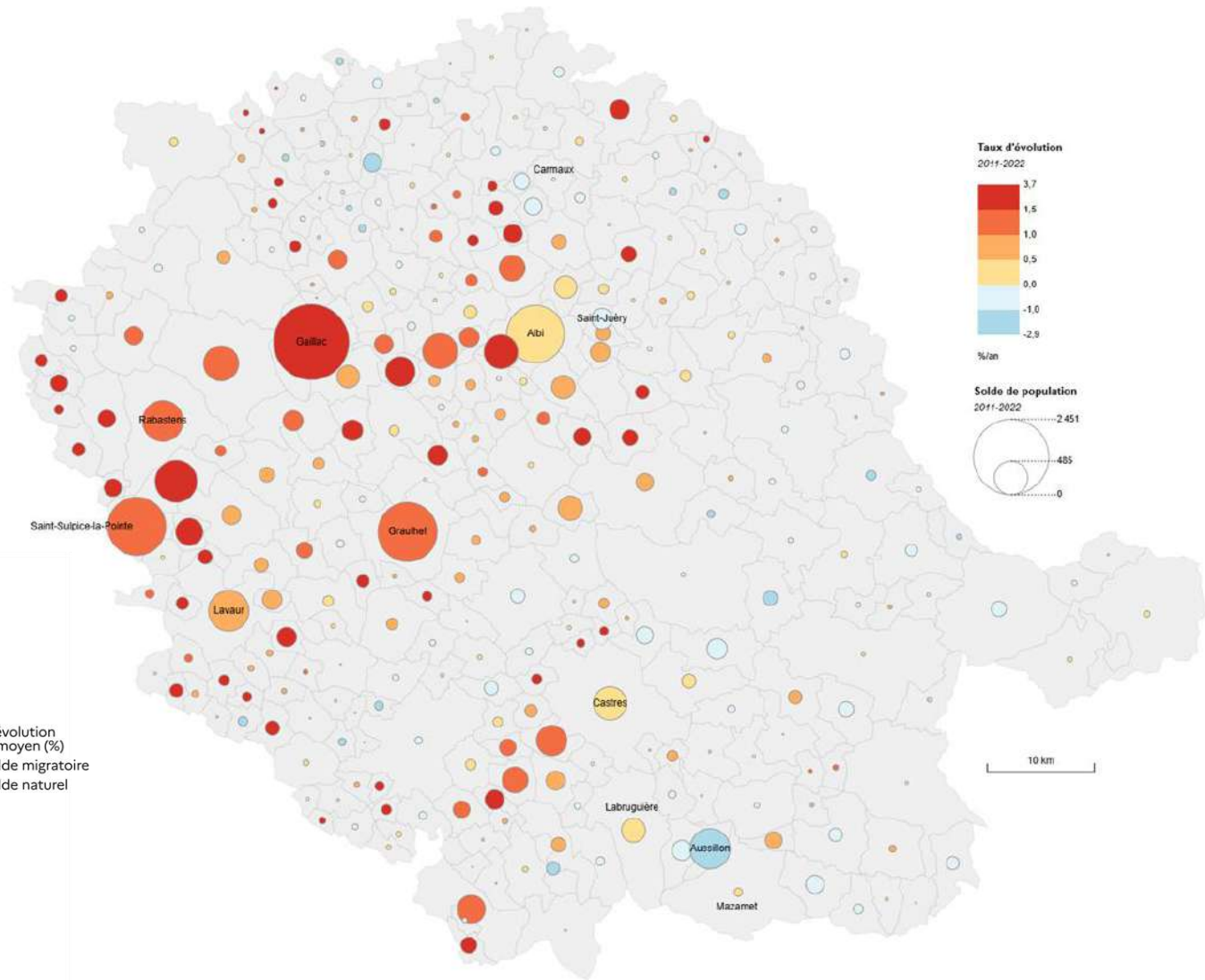
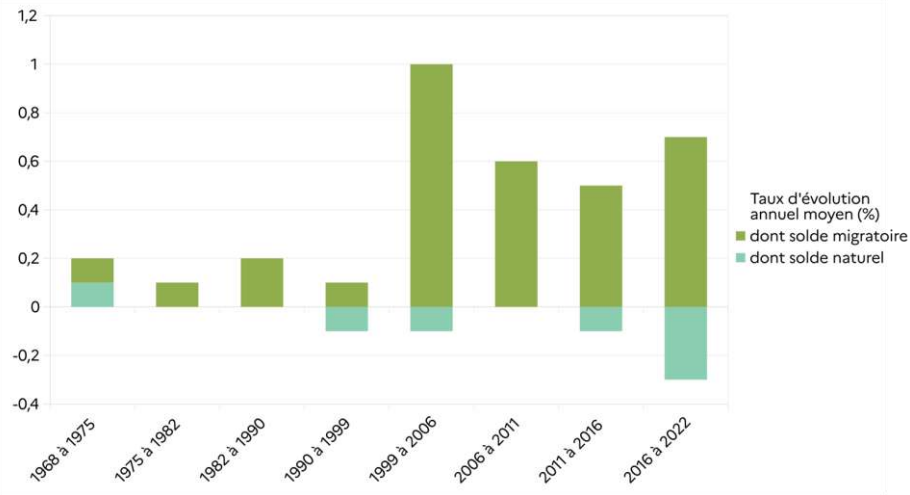
# Sommaire de l'intervention

- Quelques données sur le logement (les besoins)
- Financement des bailleurs sociaux et des communes pour le logement social et conditions de ressources
- Les aides du parc privé ANAH
- L'accessibilité dans le logement
- La lutte contre l'habitat indigne

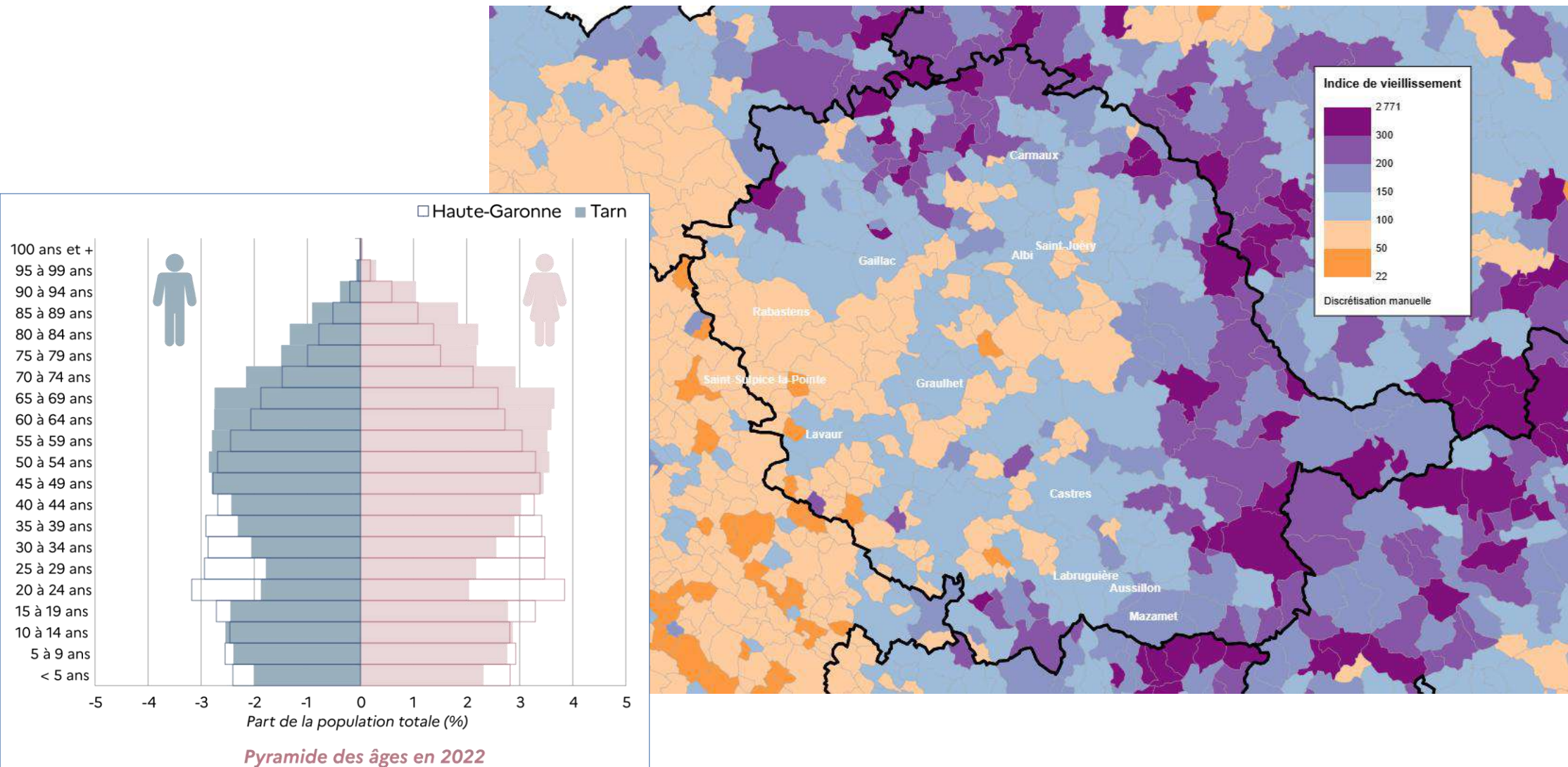
## **•Quelques données sur le logement (les besoins)**

- Financement des bailleurs sociaux et des communes pour le logement social et conditions de ressources
- Les aides du parc privé ANAH
- L'accessibilité dans le logement
- La lutte contre l'habitat indigne

# Les besoins nés de la démographie

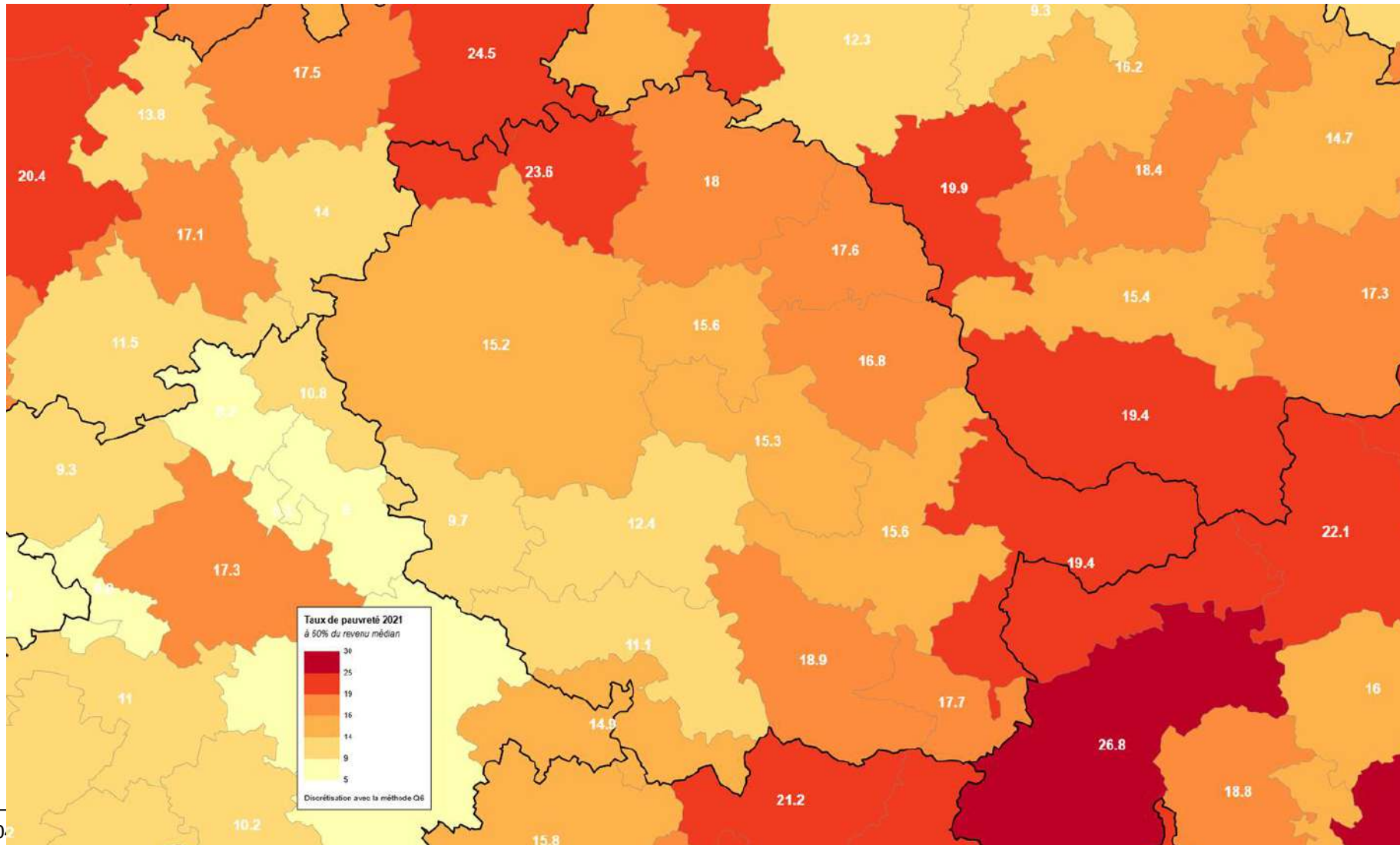


# Les besoins nés du vieillissement



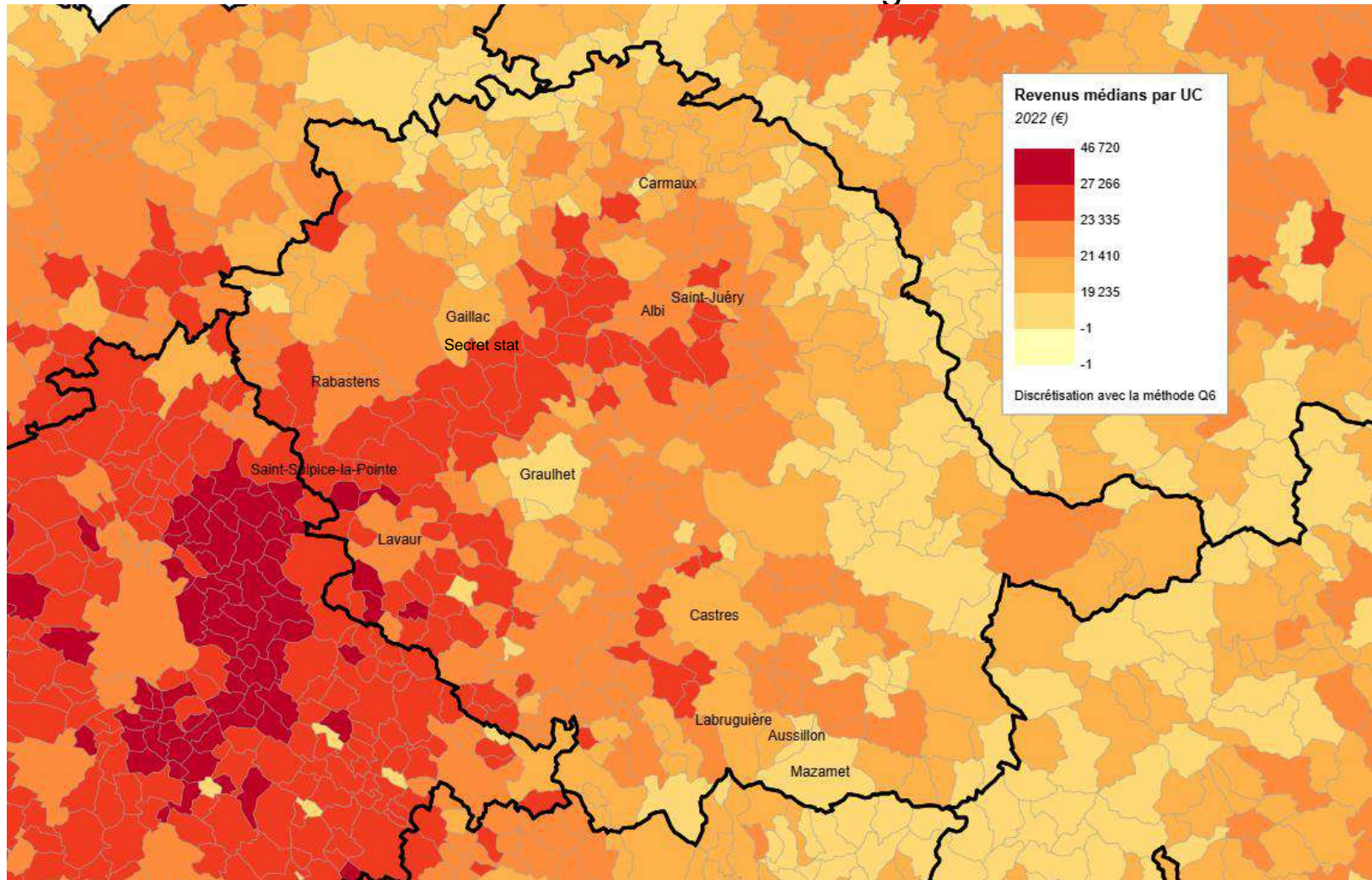
# Quels ménages ?

Taux de pauvreté



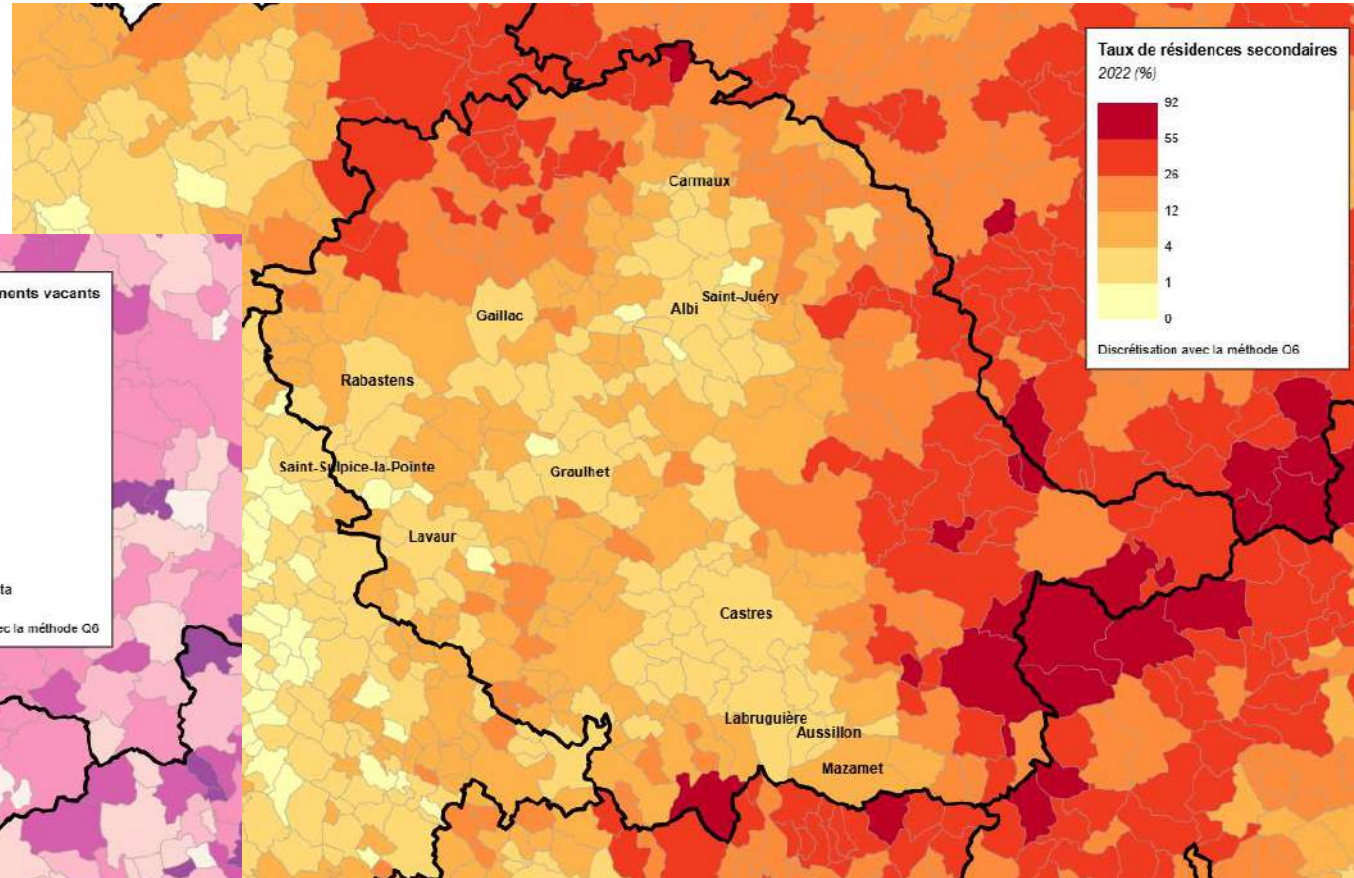
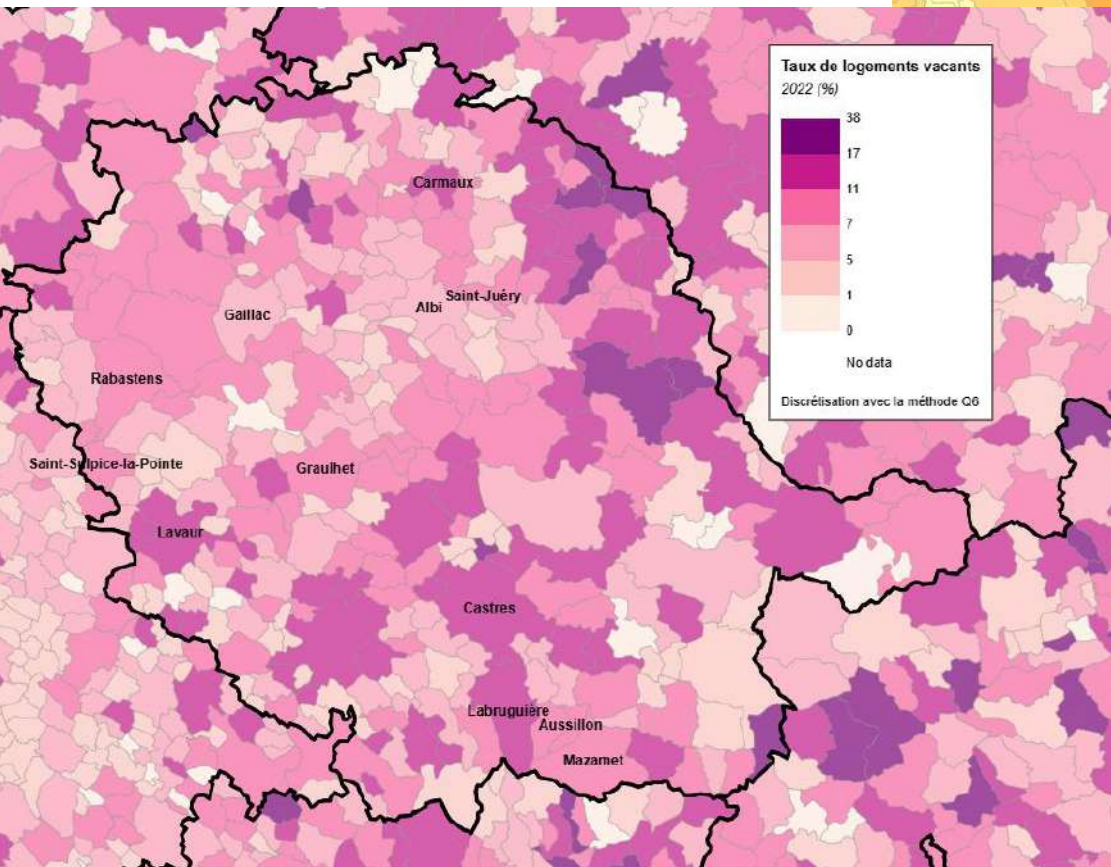
# Quels ménages ?

Revenus médians des ménages



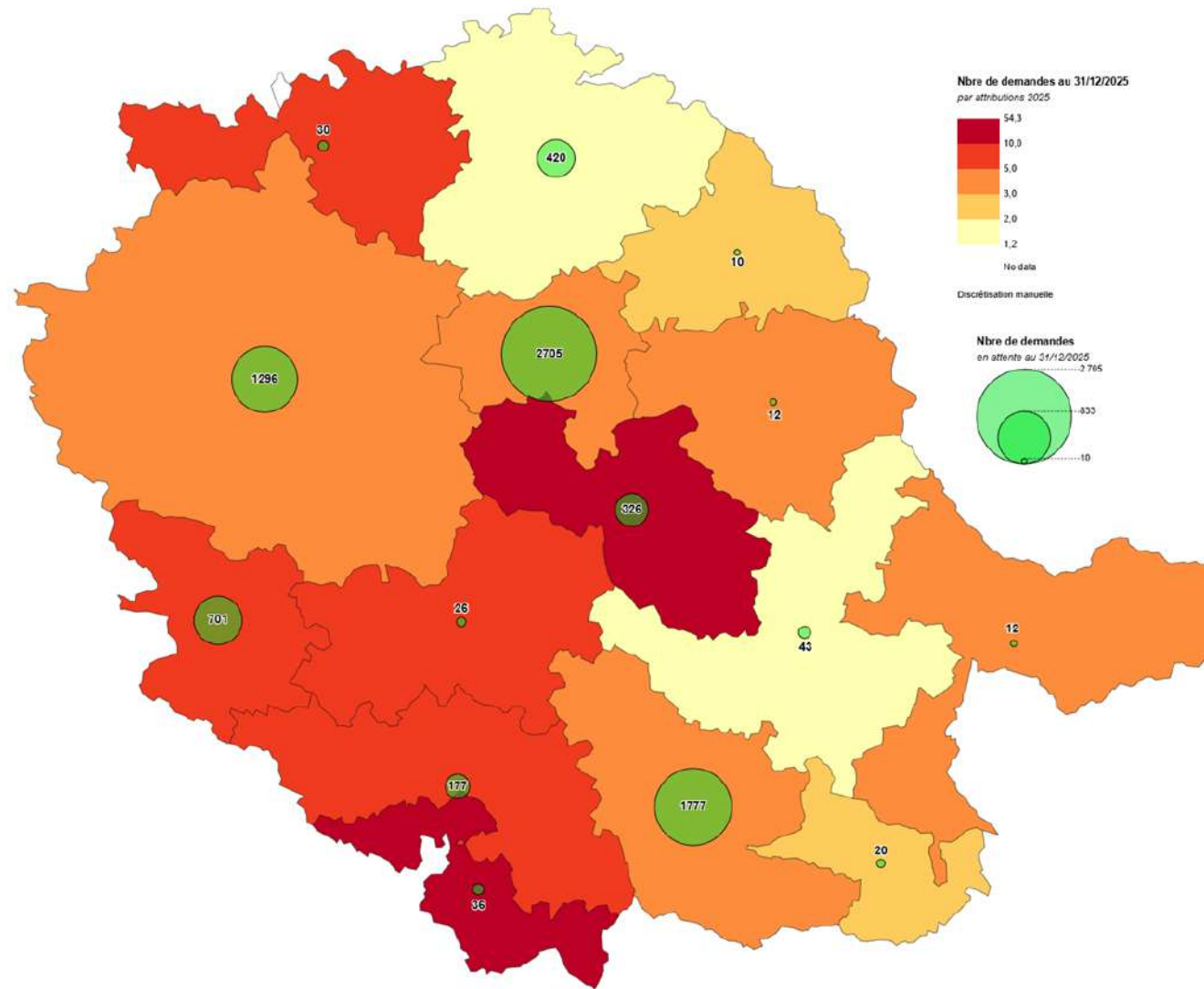
# Un réservoir dans le parc vacant et dans les logements non permanents

La vacance structurelle



Les résidences secondaires

# La demande HLM exprimée



- Quelques données sur le logement (les besoins)

- **Financement des bailleurs sociaux et des communes pour le logement social et conditions de ressources**

- Les aides du parc privé ANAH

- L'accessibilité dans le logement

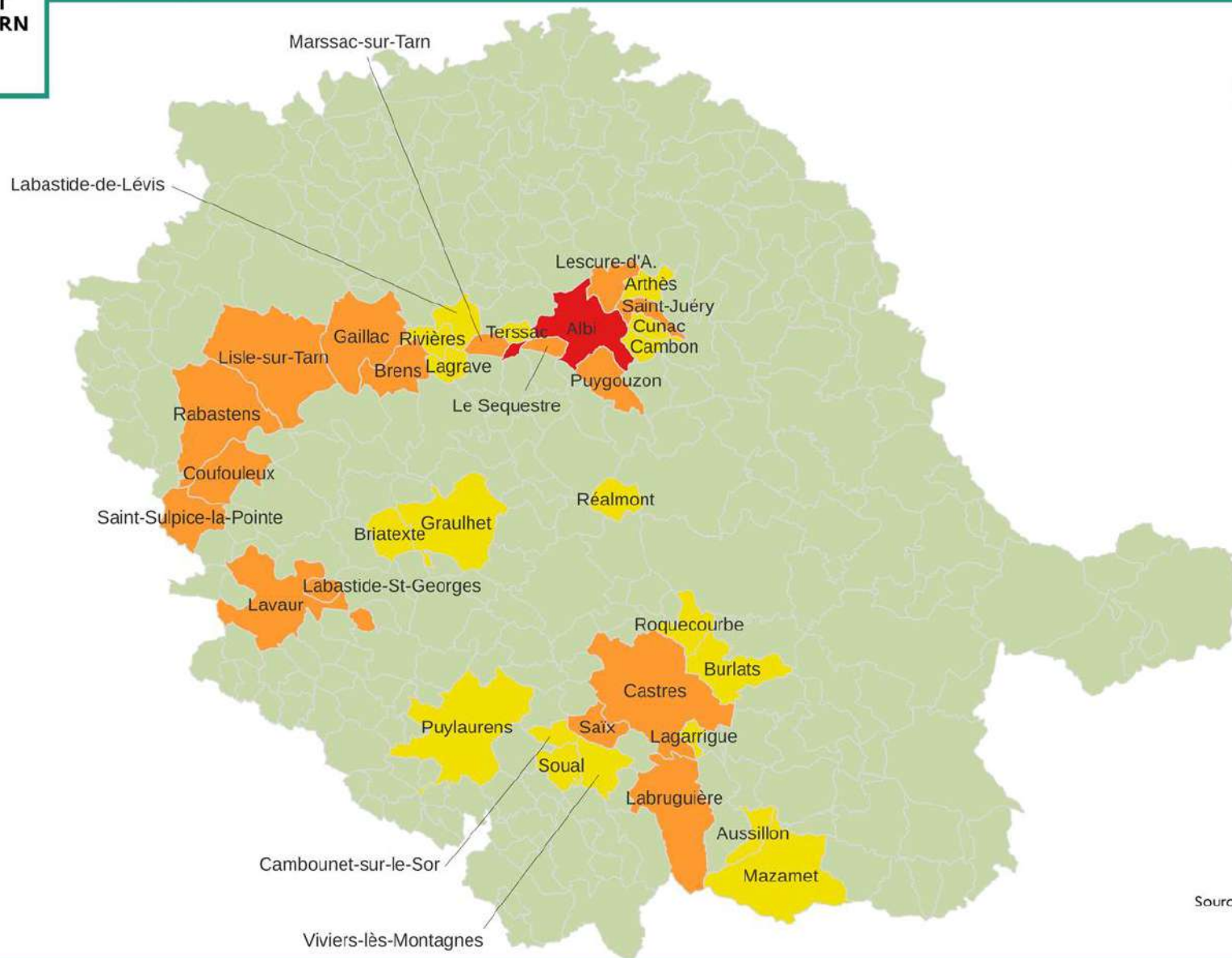
- La lutte contre l'habitat indigne

# Zones de tension pour le logement social et aides de l'Etat



Direction départementale  
des territoires

Tension et besoins prioritaires en LLS (CRH-décembre 2022)



Classe de tension



Subvention PLAI  
Montant Forfaitaire  
par logement  
selon zone de tension

**Classe 1**  
**9 000 €**

**Classe 2**  
**6 500 €**

**Classe 3**  
**5 500€**

**Classe 4**  
**5 200 €**

Source : DREAL

# Le financement du logement locatif social (LLS) des bailleurs sociaux

## Trois types de financement

Le PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)  
Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)  
Le PLS (Prêt locatif Social)

Seul le PLAi donne lieu à subvention

Agrément délivré par l'État

→ Convention Aide personnalisé au logement (APL) signé entre l'État et le bailleur

(et le gestionnaire parfois)

## Éligibles :

Bailleurs sociaux  
SEM  
MOI  
Communes

Privés (uniquement le PLS)

Exonération de Taxe Foncière pour les propriétés bâties

TVA à taux réduit

Subvention Etat (PLAI)

Accès à un prêt avec un taux avantageux :  
exemple PLAi = taux livret A – 0,20 %

# Le financement des communes

- Financement possible en PLAI, PLUS et PLS
- PAM pour les logements à rénover
- conventionnés ou non
- Non cumul des aides de l'État DETR et DSIL

→ L'article R.2334-19 du CGCT indique que le cumul de la DETR avec des aides du programme 135 est impossible.

→ De même, la DSIL est une aide à l'investissement non cumulable avec le financement par le programme 135 (art D.331-5 du CCH).

Agrément délivré par l'État

Convention Aide personnalisé au logement  
(APL) signé entre l'État et la commune

(et le gestionnaire parfois)

# Les loyers

## Les loyers sont contrôlés et fixés dans la convention APL

- Le loyer maximal de base mensuel fixé en €/m<sup>2</sup> dans la convention APL est le produit du loyer maximal de zone (LM Zone) et du coefficient de structure
- Le loyer maximal de zone dépend du type de financement :
  - pour un PLAI, il est de 5,33 €/m<sup>2</sup>
  - pour un PLUS, il est de 6,01 €/m<sup>2</sup>
- Le loyer maximum d'un logement social doit être inférieur de 80 % au loyer moyen du marché locatif privé
- Le loyer peut faire l'objet d'une majoration locale selon des critères qualitatifs réglementée par arrêté préfectoral
- Les loyers et redevances sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier selon la variation de l'IRL (art. L353-9-3 du CCH)

# Les conditions de ressources au 01/01/2026

Catégories de ménage			
	PLA-I	PLUS	PLS
1 personne seule	12 870	23 403	30 424
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages <sup>(2)</sup> ou 1 personne seule en situation de handicap <sup>(3)</sup>	18 753	31 254	40 630
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage <sup>(2)</sup> sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap <sup>(3)</sup>	22 551	37 584	48 859
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap <sup>(3)</sup>	25 092	45 374	58 986
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap <sup>(3)</sup>	29 359	53 376	69 389
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap <sup>(3)</sup>	33 086	60 156	78 203
Par personne supplémentaire	+3 689	+6 710	+8 723

- Quelques données sur le logement (les besoins)
- Financement des bailleurs sociaux et des communes pour le logement social et conditions de ressources
- **Les aides du parc privé ANAH**
- L'accessibilité dans le logement
- La lutte contre l'habitat indigne

## Agence ANAH Missions : agir sur le parc privé

- amplifier la rénovation énergétique
- accompagner la perte d'autonomie
- soutenir les co-propriétés ; existence d'un registre
- agir contre l'habitat indigne
- améliorer le parc locatif privé
- redynamiser les coeurs de ville et centre ancien : THIRORI / RHI
- humaniser les structures d'hébergement

---

Elles visent plutôt les publics modestes et très modestes

# Agence ANAH

## Les enjeux de la rénovation énergétique

- Une politique vertueuse qui a un triple impact positif :
  - maîtrise énergie / accompagne changement climatique
  - Social
  - économique
- Un budget qui augmente au fil des années
- Une mise en œuvre partagée avec les collectivités (essentiellement EPCI avec des conventions PIG / OPAH )

# Agence ANAH

## Les principes de mise en œuvre des dispositifs

Une dénomination communicante : France Rénov + MaPrim...

Le parcours du ménage :

- un guichet territorial unique (ECFR) qui oriente le ménage vers un type d'intervention , des solutions de financement, un accompagnement
- des accompagnateurs (MAR, AMO, ...) selon la nature de l'intervention accompagnent ensuite le ménage dans le montage de son dossier
- La DDT assure l'instruction des demandes de financement pour les dossiers les plus complexes.
- L'ANAH assure le paiement

### Qui a droit à ces aides ?

Nb. de pers. composant le ménage	TMO	MO	INT	SUP
1	17 363 €	22 259 €	31 185 €	> 31 185 €
2	25 393 €	32 553 €	45 842 €	> 45 842 €
3	30 540 €	39 148 €	55 196 €	> 55 196 €
4	35 676 €	45 735 €	64 550 €	> 64 550 €
5	40 835 €	52 348 €	73 907 €	> 73 907 €
Par personne supplémentaire	+ 5 151 €	+ 6 598 €	+ 9 357 €	+ 9 357 €

# Comment fonctionne-t-on avec les collectivités ?

## Pacte Territorial France Rénov

- Convention signée entre les délégations locales de l'Anah (Préfet), l'Etat et la collectivité maître d'ouvrage du pacte territorial
- Objectif : décliner localement les champs d'intervention de l'Anah
- Co-financement Anah/collectivités
- Durée de 3 à 5 ans renouvelable
- Trois volets :
  - Un volet 1 : "dynamique territoriale" pour la mobilisation et des ménages et des professionnels
  - Un volet 2 : "information, conseil et orientation" des ménages = ECFR
  - Un volet 3 : accompagnement (facultatif) des ménages