



**PRÉFET
DES HAUTS-DE-SEINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL

DES

ACTES ADMINISTRATIFS

**DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE
DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT**

N° Spécial

16 Octobre 2020

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE
RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS
N° Spécial DRIHL du 16 Octobre 2020

SOMMAIRE

Programme	Date	DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT	Page
	09.10.2020	Programme d'actions des Hauts-de-Seine 2019 en date du 01 Octobre 2020 relatif à la mise en œuvre de la politique de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) dans le département des Hauts-de-Seine.	3



**PRÉFET
DES HAUTS-
DE-SEINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Agence
nationale
de l'habitat**

Anah

DRIHL Hauts-de-Seine

PROGRAMME D' ACTIONS DE LA DÉLÉGATION ANAH DES HAUTS-DE-SEINE 2020

**approuvé par la CLAH du 28 septembre 2020
et validé par le délégué de l'Anah dans le département**



Programme d'actions des Hauts-de-Seine 2019 en date du 01 octobre 2020 relatif à la mise en œuvre de la politique de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dans le département des Hauts-de-Seine

- Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 321-1 et suivants,
- Vu** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,
- Vu** le décret n°2017-831 du 5 mai 2017 relatif à l'organisation et aux aides de l'Agence nationale de l'habitat,
- Vu** le décret n°2017-839 du 5 mai 2017 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Agence nationale de l'habitat en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation et aux plafonds de loyer et de ressources des locataires pour l'application de la déduction spécifique prévue au o du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts,
- Vu** le décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatifs aux aides de l'Anah,
- Vu** l'arrêté en date du 1^{er} août 2014 portant approbation du règlement général de l'agence nationale de l'habitat,
- Vu** l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation modifiant le classement des communes par zones,
- Vu** les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah du 04 décembre 2019,
- Vu** la circulaire C 2020/01 du 10 février 2020 définissant les priorités 2020 pour la programmation des actions et des crédits d'intervention de l'Anah et les orientations pour la gestion 2020,
- Vu** l'avis favorable de la Commission locale d'amélioration de l'habitat du département des Hauts-de-Seine (CLAH 92) dans sa séance du 28 septembre 2020,
- Vu** l'avis favorable du délégué de l'Agence dans la région Île-de-France, en date du 1^{er} septembre 2020 ;

Le Programme d'actions 2020 de la délégation de l'Anah pour le département des Hauts-de-Seine, est arrêté comme suit :



Table des matières

Préambule.....	6
1. Principales caractéristiques du logement privé dans les Hauts-de-Seine.....	7
1. 1. Un parc très majoritairement en copropriété.....	7
1. 2. Près d'un quart des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah.....	8
1. 3. Un parc indigne et énergivore.....	8
2. Bilan 2019 des actions et perspectives 2020 des opérations programmées de la délégation locale des Hauts-de-Seine.....	9
2.1 Bilan des subventions attribuées par la délégation locale des Hauts-de-Seine.....	9
2. 2. Les opérations programmées de l'habitat dans les Hauts-de-Seine.....	12
3. Déclinaison locale des orientations de l'Anah et priorités locales pour l'année 2020.....	14
3. 1. La lutte contre la précarité énergétique, avec l'octroi des aides Habiter Mieux Sérénité et Copropriété.....	14
3. 2. Le redressement des copropriétés dégradées dans le cadre du plan initiatives copropriétés.....	14
3. 3. Accentuer la mobilisation du parc privé à des fins sociales, dans le cadre du plan « Logement d'abord ».....	15
3. 4. La lutte contre l'habitat indigne.....	15
3. 5. L'adaptation des logements en vue de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap.....	16
3. 6. L'accompagnement des collectivités en octroyant des aides au titre de l'ingénierie.....	16
3. 7. L'humanisation des structures d'hébergement.....	16
4. Instructions de la délégation locale relatives aux demandes de subvention et de paiement (travaux et ingénierie).....	17
4. 1. Les demandes de subvention des propriétaires occupants.....	17
4. 1. 1. Conditions générales d'éligibilité.....	17
4. 1. 2. La lutte contre la précarité énergétique.....	18
4. 1. 3. La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé.....	18
4. 1. 4. Les travaux d'adaptation.....	18
4. 1. 5. Les dossiers « autres travaux ».....	19
4. 2. Les demandes de subvention des propriétaires bailleurs.....	19
4. 2. 1. Conditions générales d'éligibilité.....	19
4. 2. 2. La lutte contre la précarité énergétique.....	19
4. 2. 3. La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé.....	20
4. 3. Les demandes de subvention des syndicats de copropriétaires.....	20
4. 3. 1. Conditions générales d'éligibilité.....	20
4. 3. 2. La rénovation énergétique en copropriété : Habiter Mieux copropriété.....	21



4. 3. 3. L'aide aux copropriétés en difficulté ou dégradées.....	22
.....	23
4. 4. Les demandes de subvention des collectivités territoriales au titre de l'ingénierie.....	23
4. 4. 1. Le suivi-animation des opérations programmées.....	23
4. 4. 2. L'aide à la gestion urbaine de proximité (GUP).....	24
4. 5. Les demandes de paiement pour des aides travaux et ingénierie.....	24
4. 5.1. Les avances.....	24
4. 5. 2. Les demandes de solde pour des dossiers travaux.....	25
4. 5. 3. Les demandes de solde pour des dossiers ingénierie déposés par les collectivités.....	25
5. Instructions locales relatives au conventionnement Anah.....	26
5. 1. Conditions d'attribution en cas de conventionnement sans travaux avec un bailleur personne physique.....	26
5. 1. 1. Dispositions fiscales.....	26
5. 1. 2. Contenu de la demande.....	27
5. 1. 3. Dispositions spécifiques.....	27
5. 2. Conditions d'attribution en cas de conventionnement sans travaux avec un bailleur personne morale.....	27
5. 2. 1. Contenu de la demande.....	27
5. 2. 2. Dispositions spécifiques.....	28
6. La politique de contrôle.....	29
7. Les modalités de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions.....	30
Annexe 1. Montant des aides de l'Anah à destination des propriétaires occupants.....	31
Annexe 2. Montant des aides de l'Anah à destination des propriétaires bailleurs.....	32
Annexe 3. Montant des aides de l'Anah à destination des syndicats de copropriété.....	33
Annexe 4. Montant des aides de l'Anah à destination des collectivités territoriales au titre de l'ingénierie.....	34
Annexe 5. Niveau des loyers intermédiaires, sociaux et très sociaux en fonction des 4 zones des Hauts-de-Seine.....	35



Principales abréviations utilisées :

- AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage
CAT : Conventionnement avec travaux
CEE : Certificat d'économie d'énergie
CLAH : Commission locale d'amélioration de l'habitat
CST : Conventionnement sans travaux
GUP : Gestion urbaine de proximité
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPAH-CD : Opération programmée d'amélioration de l'habitat volet copropriétés dégradées
OPAH-RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat volet renouvellement urbain
ORCOD : Opération de requalification des copropriétés dégradées
PB : Propriétaire bailleur
PDS : Plan de sauvegarde
PIG : Programme d'Intérêt Général
PO : Propriétaire occupant
POPAC : Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés
RGA : Règlement général de l'Anah
SEL : Service en ligne
VOC : Veille et observatoire des copropriétés



Préambule

Ce Programme d'actions 2020 est élaboré par la délégation départementale de l'Anah, Unité départementale de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement des Hauts-de-Seine. **Il a pour objectif de présenter les principaux enjeux d'intervention sur l'habitat privé dans le département des Hauts-de-Seine**, de définir une stratégie de développement de l'Anah et de collaboration avec les collectivités locales et de préciser les modalités et priorités de l'action de la délégation locale. Il est le document de référence pour l'attribution des aides à l'amélioration du parc privé sur le territoire du département.

Le Programme d'actions 2020 contribue à la mise en œuvre dans le département des Hauts-de-Seine de la politique de l'Anah autour des cinq grands axes nationaux prioritaires, définis dans la circulaire de programmation C 2020/01 en date du 10 février 2020 relative aux orientations pour la gestion 2020 et pour la programmation des actions et crédits d'intervention de l'Anah. :

- la lutte contre la précarité énergétique avec l'objectif de 60 000 logements rénovés dans le cadre du programme Habiter Mieux ;
- la lutte contre les fractures territoriales via la mise en place du plan « Action Coeur de Ville » et le programme de revitalisation des Centre-bourgs ;
- la lutte contre les fractures sociales à travers :
 - la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
 - le maintien à domicile des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap ;
 - le plan Logement d'abord pour accentuer la mobilisation du parc privé à des fins sociales, notamment en favorisant le conventionnement des propriétaires bailleurs et le recours des bailleurs à l'intermédiation locative ;
 - l'humanisation des structures d'hébergement ;
- la prévention et le redressement des copropriétés dégradées grâce à la mise en place du Plan Initiative Copropriétés ;
- l'appui aux collectivités via le financement de l'ingénierie.

Pour la délégation locale, il s'agit en 2020 de poursuivre les activités de l'Anah autour de ces axes, excepté l'axe « lutter contre les fractures territoriales » étant donné que le département n'est pas concerné par le plan Action cœur de ville et revitalisation des centre-bourgs. **D'une manière générale, la délégation locale de l'Anah accompagnera les collectivités pour mettre en œuvre ces axes** par l'intermédiaire des dispositifs opérationnels conclus ou à conclure sur le territoire des Hauts-de-Seine.

Il est rappelé qu'aucune délégation pour l'attribution des aides de l'Anah aux collectivités territoriales et à leurs groupements, prévue par l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, n'est en cours dans le département des Hauts-de-Seine.



1. Principales caractéristiques du logement privé dans les Hauts-de-Seine

Cette partie n'a pas pour ambition de présenter un état descriptif détaillé du parc de logements privés du département. Elle se propose de rappeler quelques caractéristiques majeures, illustrant ses spécificités, ses dynamiques et les enjeux d'intervention qui lui sont propres. A noter que les données datent de 2013 et sont issues de Filocom.

Le département des Hauts-de-Seine compte 697 189 résidences principales. Ce parc se compose de 25,43 % de locataires HLM, 29 % de locataires du parc privé, 43% de propriétaires occupants et 2,6 % d'autres cas (tels que les logements communaux).

Le marché de l'immobilier dans les Hauts-de-Seine est attractif. Avec des loyers pratiqués équivalents ou très proches de ceux pratiqués à Paris, un besoin de logements à loyers intermédiaires s'exprime pour compléter l'offre de logements sociaux.

La part du parc privé reste la plus importante : 72 % des résidences principales, soit 501 626 logements. Si la part des propriétaires occupants reste stable, la part des locataires du parc privé diminue d'un point entre 2011 et 2013.

1. 1. Un parc très majoritairement en copropriété

Dans le parc privé, la part de logements collectifs est très forte : 87 % en 2013 (19 632 copropriétés – 439 783 résidences principales). 53 % de ces logements collectifs privés sont occupés par des propriétaires occupants. Les deux tiers des copropriétés comptent moins de 20 logements (66,7 %). Les moins de 50 logements représentent 89%.

L'Anah et le ministère de la cohésion des territoires ont développé un outil sur le repérage des copropriétés fragiles à partir d'indicateurs statistiques issus du fichier Filocom (situation socio-économique des occupants, état du bâti, positionnement sur le marché, capacité à entretenir la copropriété). Les copropriétés sont réparties en 4 catégories (A, B, C et D) du plus faible potentiel de fragilité au plus fort. Des études plus approfondies sont néanmoins nécessaires pour déterminer si ces copropriétés fragiles sont en difficulté. Cet outil de repérage des copropriétés fragiles identifie dans les Hauts-de-Seine **2 789 copropriétés de famille D (soit 28 % de l'ensemble des copropriétés présentant des signes de fragilités dans les Hauts-de-Seine), 2 062 de la famille C et 5 106 de la famille B.**

Sur les dernières années, les copropriétés ayant bénéficié des aides de l'Anah sont principalement de taille moyenne, d'une quinzaine de logements, où les propriétaires bailleurs sont plus représentés que les propriétaires occupants (dans les copropriétés en classe D, la part des propriétaires occupants est de 40 %).

Les problématiques rencontrées portent tant sur l'état du bâti que sur le fonctionnement et la gestion de ces copropriétés.

La structure du parc en copropriété par année de construction est équilibrée. 586 878 résidences principales ont plus de 15 ans (critère d'éligibilité aux aides de l'Anah). On compte 34 % des résidences construites avant 1949, 40 % entre 1950 et 1974 et 26 % entre 1974 et 1998.



1. 2. Près d'un quart des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah

Sur les 299 624 propriétaires occupants que compte le département, 22 % sont éligibles aux aides de l'Anah, soit 66 316 propriétaires occupants.

À noter que l'âge moyen du public éligible aux aides de l'Anah est plus élevé que la moyenne régionale puisque les 60 ans et plus sont plus nombreux que la tranche 40-59 ans. Or cette tranche d'âge est moins encline à réaliser des travaux.

1. 3. Un parc indigne et énergivore

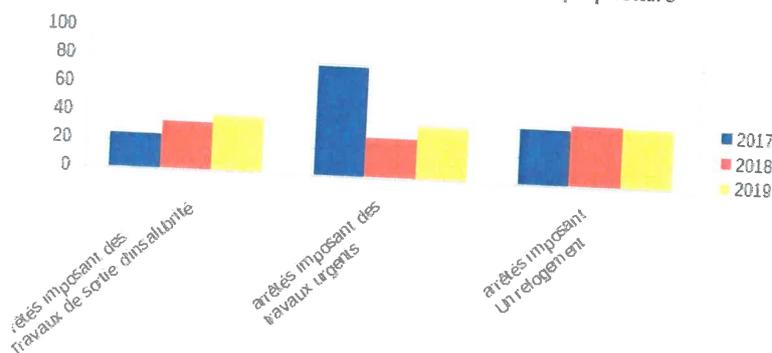
Dans les Hauts-de-Seine, 26 % des propriétaires occupant une résidence principale datant d'avant la réglementation thermique de 1975 sont des propriétaires modestes et très modestes (ce qui représente 50 860 propriétaires). Ce chiffre permet de dire qu'il y a là un potentiel de développement important du programme « Habiter Mieux » pour lutter contre la précarité énergétique.

Le département des Hauts-de-Seine présente, par ailleurs, une part de parc « potentiellement indigne » relativement faible (3,5 % de l'ensemble des résidences principales du parc privé – données Filocom 2015), mais un volume de logements important (18 192 logements). Par comparaison, le taux de PPPI à l'échelle de la région Ile-de-France est de 4 %.

Tous les ans, près d'une centaine d'arrêtés d'insalubrité sont pris par le préfet. En 2019, 120 arrêtés préfectoraux d'insalubrité ont été pris après enquête de terrain de l'ARS et des services hygiènes et communaux de santé (SCHS) des communes. Depuis 2017, on note les évolutions suivantes :

- les arrêtés imposant aux propriétaires des travaux de sortie globale d'insalubrité sont de plus en plus nombreux : 24 en 2017, 34 en 2018 et 40 en 2019 ;
- un nombre important d'arrêtés imposant aux propriétaires des travaux urgents du fait d'un danger pour l'occupant : en 2019, 38 arrêtés ont été pris, contre 28 en 2018 et 78 en 2017 ;
- des arrêtés interdisant un local à l'habitation et prévoyant le relogement par le propriétaire de l'occupant (soit du fait de locaux impropres à l'habitation, de sur-occupation, de locaux dont l'utilisation présente un danger ou d'une insalubrité irrémédiable) en nombre constant sur la période 2017-2019, puisque 42 ont été pris en 2019, 43 en 2018 et 40 en 2017.

Evolution du nombre d'arrêtés d'insalubrité en fonction du type d'obligation pesant sur le propriétaire



Le préfet prend également des mises en demeure à l'encontre de propriétaires de réaliser des travaux de suppression d'accessibilité au plomb lorsqu'un risque saturnin est avéré. En 2019, 46 propriétaires ont été mis en demeure à ce titre.

Les communes prennent également régulièrement des arrêtés de péril. Selon le service de contrôle de légalité de la préfecture des Hauts-de-Seine, en 2019, au moins 10 immeubles ont fait l'objet d'arrêtés municipaux pris en application du pouvoir de police du maire des immeubles menaçant ruine, dont 6 en état de péril imminent. A fin 2019, seulement 2 arrêtés ont été levés.



2. Bilan 2019 des actions et perspectives 2020 des opérations programmées de la délégation locale des Hauts-de-Seine

2.1 Bilan des subventions attribuées par la délégation locale des Hauts-de-Seine

La délégation locale de l'Anah accorde des aides financières pour travaux sous conditions aux propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou syndicat de copropriétés. Elle soutient également les collectivités locales qui confient des missions d'ingénierie de connaissance des enjeux du parc privé de leur territoire ou de mobilisation de ses aides pour travaux pour les publics éligibles.

En 2019, les subventions allouées par la délégation locale de l'Anah dans les Hauts-de-Seine ont atteint un montant de 5 747 566 € et se sont décomposées de la façon suivante :

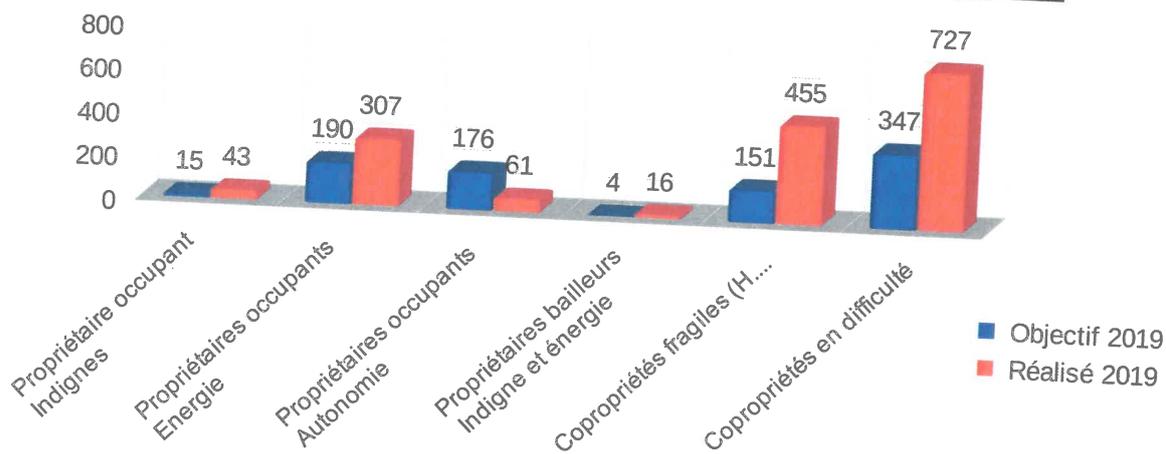
- subventions aux travaux : 4 756 656 € (aides aux particuliers) ;
- subventions à l'ingénierie : 990 910 € (aides aux collectivités).

Les aides aux travaux de l'Anah ont été attribuées pour :

- 67 % aux syndicats des copropriétés (dossiers à l'immeuble) ;
- 32 % aux propriétaires occupants ;
- 1 % aux propriétaires bailleurs.

En termes d'objectifs, comme l'indique l'histogramme ci-dessous, les résultats obtenus dans les Hauts de Seine ont été supérieurs à ceux fixés en début d'année par l'Anah :

Nombre de logements aidés par catégorie de demandeur et priorité

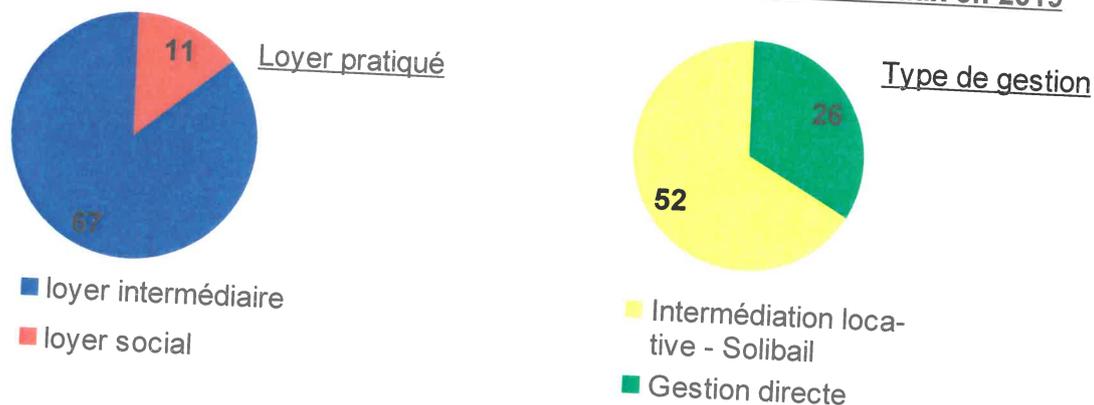


Également, l'Anah participe au développement d'une offre de logements privés à loyer maîtrisé. Le propriétaire bailleur, en contrepartie d'un conventionnement avec ou sans travaux de son logement à loyer maîtrisé, peut bénéficier d'une déduction fiscale sur ses revenus fonciers. En cas de conventionnement avec travaux, le bailleur se voit octroyer une aide financière pour aider à l'amélioration de son bien.

Pour l'année 2019, **80 logements ont fait l'objet d'un conventionnement avec l'Anah** : 78 conventions sans travaux et 2 conventions avec travaux.



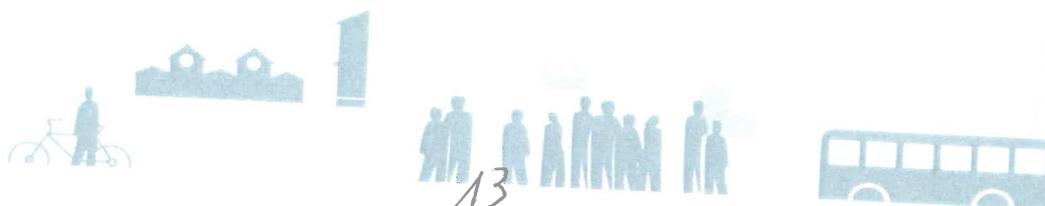
Répartition des 78 logements conventionnés sans travaux en 2019

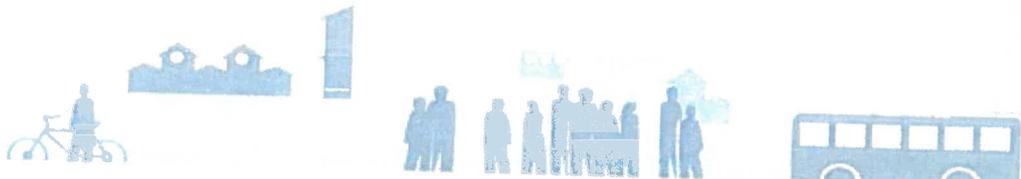
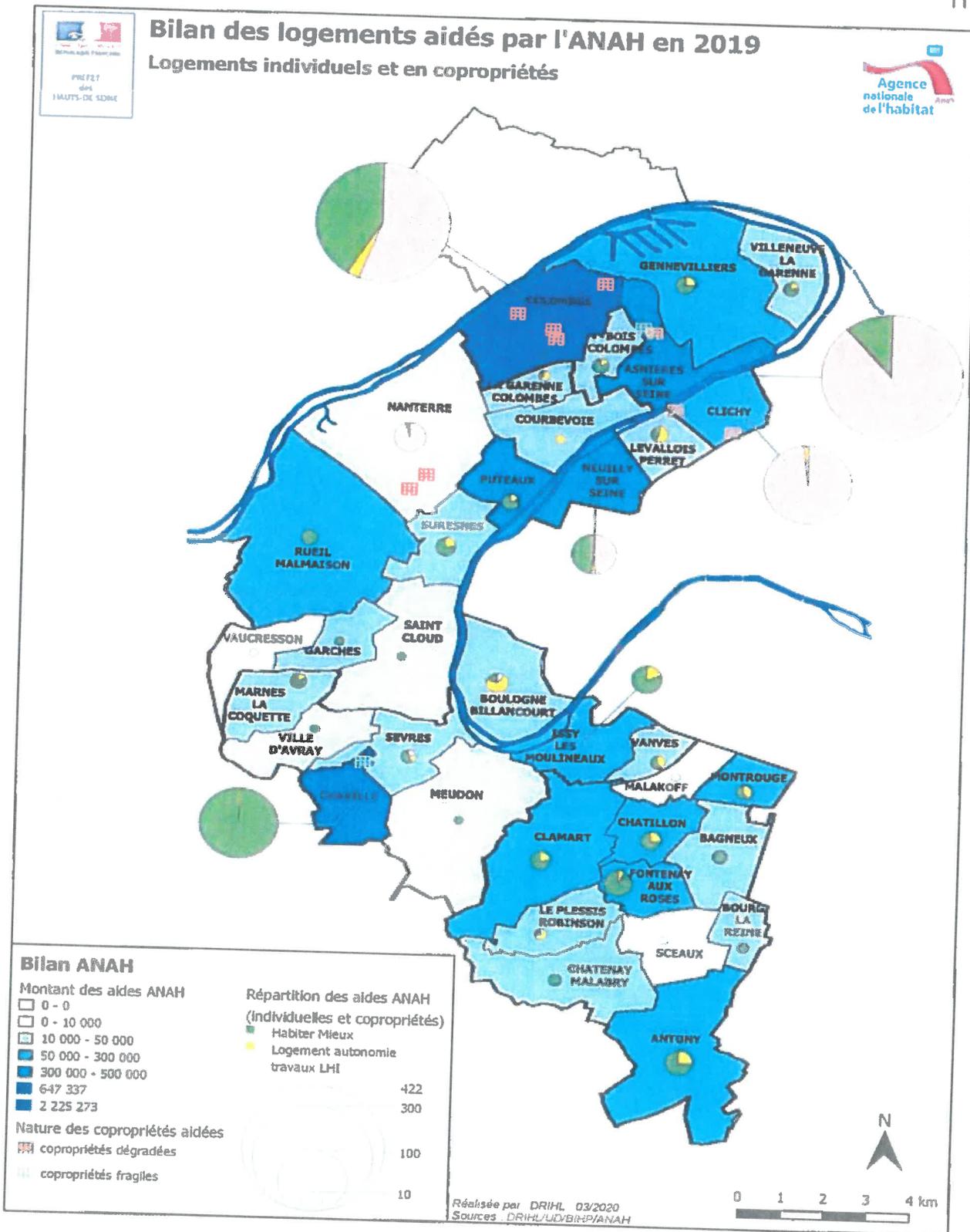


Les logements subventionnés sont majoritairement inclus dans le périmètre d'un dispositif opérationnel (67 % en 2019). Pour favoriser le développement de ces opérations programmées, l'Anah soutient les collectivités en participant au financement de missions de suivi-animation qu'elles confient à des opérateurs spécialisés. En 2019, 7 programmes sont suivis dans les Hauts-de-Seine, pour lesquels l'Anah a alloué 990 991 € de subventions aux collectivités au titre de l'ingénierie. Les PIG de Colombes et de Nanterre se sont terminés en 2019.

Répartition des aides Anah attribuées en 2019 en secteur programmé / diffus

Dossiers de subvention aux propriétaires	Nombre de logements	Subventions Anah
Secteur programmé	899	2 472 375,00 €
Secteur diffus	450	2 284 281,00 €





2. 2. Les opérations programmées de l'habitat dans les Hauts-de-Seine

Les opérations programmées proposent un cadre privilégié d'intervention de l'ensemble des partenaires autour d'un même projet d'action et contribuent à déclencher une dynamique permettant de traiter les problématiques liées à l'habitat privé sur un territoire.

La contractualisation est un facteur indispensable de réussite du programme d'actions de l'Anah par l'implication forte des collectivités locales : objectifs communs, aides aux travaux, pilotage de l'ingénierie.

Au 1^{er} janvier 2020, 6 opérations programmées sont en cours :

Territoire concerné	Type d'opération	Date de début	Date de fin	Montant Anah engagé sur l'opération
Villeneuve-la-Garenne	Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)	25/10/19	24/10/22	50 000 euros
Nanterre	Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés	01/11/19	31/10/22	115 142 euros
Clichy	Opération programmée de l'habitat, volet renouvellement urbain et copropriétés dégradées	04/04/17	03/04/21	1 920 000 euros
GPSO	Programme d'intérêt général, centré sur la thématique de la rénovation énergétique	02/09/19	01/09/24	3 597 000 euros
Nanterre	Opération programmée de l'habitat, volet copropriétés dégradées	01/02/16	31/01/20	1 056 114 euros
Boulogne-Billancourt	Plan de sauvegarde à l'immeuble 21 rue Michelet	06/02/15	05/02/22	825 301 euros

En parallèle de son POPAC, la ville de Nanterre mène en régie une action de « Veille et observatoire des copropriétés (VOC) » sur son territoire. Elle ne bénéficie pas de fonds de l'Anah mais l'Anah est partie prenante de la gouvernance de cette opération de veille.

Pour l'année 2020, il est prévu le lancement de 4 nouvelles opérations programmées :

- deux opérations programmées (OPAH) avec un volet précarité énergétique, l'une à Gennevilliers et l'autre sur le secteur de l'Opération d'Intérêt National La Défense sur les communes de Puteaux et Courbevoie ;
- un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) sur le territoire de l'Établissement public territorial (EPT) Grand Paris Seine Ouest ;
- une opération programmée avec un volet copropriété dégradée pour accompagner la copropriété dite « Ilot du Mail » dans son projet de redressement, à Villeneuve-la-Garenne. Cette copropriété est incluse dans la liste régionale du Plan initiatives copropriétés.



A noter qu'aucun secteur des Hauts-de-Seine n'est aujourd'hui fléché pour une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD), un programme action cœur de ville ou un programme de requalification de centre bourg.



3. Déclinaison locale des orientations de l'Anah et priorités locales pour l'année 2020

3. 1. La lutte contre la précarité énergétique, avec l'octroi des aides Habiter Mieux Sérénité et Copropriété

La délégation locale de l'Anah promeut les opérations programmées qui fixent des objectifs ambitieux en matière de dossiers Habiter Mieux :

- un programme d'intérêt général a été lancé en septembre 2020 sur l'EPT Grand Paris Seine Ouest. L'Anah a prévu d'octroyer des aides pour accompagner des propriétaires dans leurs travaux de rénovation énergétique pour 771 logements sur 5 ans, dont 291 logements au titre d'Habiter Mieux Sérénité et 420 logements au titre d'Habiter Mieux Copropriétés ;
- deux autres programmes à venir, un sur la ville de Gennevilliers et un autre sur le secteur autour de la Défense sur les communes de Puteaux et Courbevoie (lancements prévus fin d'année 2020), contiennent des objectifs ambitieux en matière de nombre de logements rénovés au titre de la rénovation énergétique.

La délégation locale de l'Anah promeut également en diffus le dispositif « Habiter Mieux Copropriétés ».

La délégation accompagne le lancement de « Ma prime rénov » issue de la fusion du Crédit d'impôt à la Transition Énergétique et de l'ancienne aide « Habiter Mieux Agilité ». Elle est destinée en 2020 aux propriétaires occupants modestes et très modestes et sera étendue en 2021 aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriété. Les propriétaires déposent leur demande sur la plateforme ma.primerenov.com. Cette plateforme lancée le 1er janvier 2020 est gérée nationalement. Aucun dossier n'est instruit ni payé au niveau local.

Le programme SARE (Service d'accompagnement de la rénovation énergétique) est actuellement en cours de déploiement, programme pilotée à l'échelle départementale par la DRIHL, en lien avec la Métropole du Grand Paris désignée comme porteur associé. L'objectif de ce programme est de structurer à l'échelle des EPT le parcours d'accompagnement des ménages dans leurs projets de travaux de rénovation énergétique, en renforçant les structures existantes, de type Agence locale de l'énergie et du climat (ALEC) ou Espaces info énergies (EIE), ou en créant de nouvelles. Il est ainsi attendu le lancement d'une dynamique dans les Hauts-de-Seine et une massification des projets de travaux des particuliers et des entreprises du petit tertiaire.

Dans les dispositifs d'opérations programmées, la délégation veillera à la bonne articulation entre les financements à destination des opérateurs de suivi-animation du programme SARE et ceux de l'Anah sur les actions de conseil, de communication, et d'accompagnement de propriétaires de logements privés pour des travaux de rénovation énergétique et pour favoriser les leviers d'intervention en matière de transition énergétique de l'habitat privé. Les financements SARE et Anah ne pourront pas doubler.

La délégation organise des rencontres avec les EPT et leurs communes ainsi que les espaces FAIRE du département afin de leur présenter les dispositifs Anah à leur disposition ainsi que les enjeux liés à la précarité énergétique.



3. 2. Le redressement des copropriétés dégradées dans le cadre du plan initiatives copropriétés

Les copropriétés dégradées inscrites dans un dispositif à volet copropriété dégradée sont éligibles au Plan initiatives copropriétés (PIC). 2 opérations programmées sont éligibles en 2020, l'OPAH-RU à Clichy et l'OPAH-CD de Nanterre, ce qui implique notamment des financements complémentaires pour les copropriétés labellisées en tant que copropriétés dégradées dans le cadre de ces opérations.

La copropriété dite de l'« Îlot du Mail » à Villeneuve-la-Garenne, copropriété comprenant une large part de logements sociaux, fait partie du PIC et a été identifiée comme copropriété à enjeu régional. Des échanges sont en cours entre l'EPT Boucle Nord de Seine, la ville, l'État, l'Anru, l'Anah, les représentants de la copropriété et les bailleurs sociaux pour établir un plan d'actions sur cette copropriété. Il a été décidé que cette copropriété serait intégrée au POPAC de Villeneuve-la-Garenne en attendant que les partenaires définissent le dispositif opérationnel permettant l'engagement de travaux de redressement.

3. 3. Accentuer la mobilisation du parc privé à des fins sociales, dans le cadre du plan « Logement d'abord »

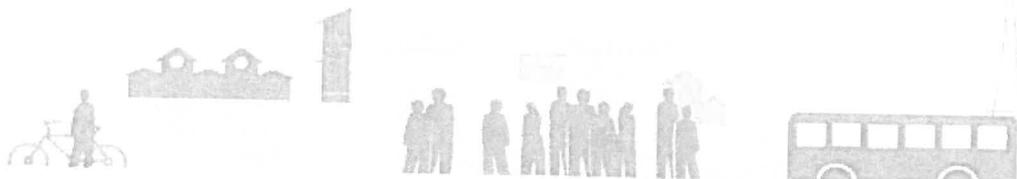
La délégation s'attache à promouvoir auprès des propriétaires bailleurs le conventionnement Anah, permettant la mise en location sur le marché de logements à loyer maîtrisé pour des ménages sous plafond de ressources. Ainsi, la délégation locale de l'Anah s'attache à créer et structurer une offre de logements locatifs à loyer intermédiaire et social dans le département des Hauts-de-Seine. La délégation promeut plus particulièrement le conventionnement Anah à loyer social et très social auprès des communes carencées du département. Egalement, elle favorise la remise sur le marché de biens vacants ou dégradés afin de produire une offre de logement dans les centres-villes.

Un effort de pédagogie devra s'accroître, avec l'aide des opérateurs, auprès des propriétaires bailleurs pour augmenter le nombre de conventionnement dans le département. Celui-ci passera par la généralisation de l'utilisation du simulateur des loyers et du guide d'aide à la décision, outils créés par la délégation afin de favoriser l'appropriation par les propriétaires bailleurs du conventionnement.

Les montants plafonds des loyers intermédiaires indiqués dans les abaques en annexe ont été calculés suite à une analyse approfondie du niveau des loyers pratiqués dans le département. La délégation a procédé à une actualisation de ces montants en 2020 afin de s'assurer que les loyers intermédiaires correspondent en effet à un niveau uniformément en dessous du niveau des loyers libres pratiqués.

La délégation locale veillera à animer localement le partenariat signé par le ministre en charge de la ville et du logement avec « Nexity Non Profit » le 11 juillet 2018, en lien avec les correspondants locaux de Nexity.

Les dispositifs de maîtrise d'ouvrage d'insertion doivent être soutenus pour permettre la réhabilitation d'un patrimoine dégradé, appartenant notamment au domaine privé ou déclassé des collectivités territoriales ou des opérateurs publics, pour créer des logements accessibles aux ménages les plus modestes. Ce dispositif doit plus particulièrement porter sur les actions permettant de répondre à : des besoins en logement d'insertion non couverts par les organismes HLM, par la réhabilitation de logements vacants et dégradés, une situation spécifique de mal logement.



3. 4. La lutte contre l'habitat indigne

En 2019, la délégation a un objectif de 85 logements occupés par des propriétaires occupants, aidés dans des travaux de rénovation pour sortir des situations d'habitat indigne et dégradé.

La délégation poursuivra ses efforts pour lutter contre l'habitat indigne en participant aux actions du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne des Hauts-de-Seine : participation aux demi-journées d'informations aux collectivités territoriales ou réunions bilatérales avec les communes et les EPT pour expliquer le rôle de l'Anah dans la lutte contre l'habitat indigne.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la délégation promeut également auprès des collectivités territoriales les possibilités d'aides en matière de travaux d'office et de recyclage foncier – les opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI). Ces dispositifs n'entrent pas dans les objectifs quantitatifs annuels de la délégation.

3. 5. L'adaptation des logements en vue de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap

En 2020, Action Logement lance un programme d'aides à destination des salariés et des retraités du secteur privé dans le but d'adapter les logements à la perte d'autonomie. Ainsi, les aides de l'Anah pour ce domaine d'intervention seront ciblées sur les propriétaires non éligibles aux aides d'Action Logement (mais répondant aux critères Anah). La délégation pourra être amenée à prioriser les dossiers dans les opérations programmées déjà contractualisées ou les dossiers répondant à des situations d'urgence, dans l'attente du nouveau régime d'aides.

3. 6. L'accompagnement des collectivités en octroyant des aides au titre de l'ingénierie

En 2020, la priorité sera donnée aux opérations programmées relevant des programmes nationaux (Habiter Mieux, Plan initiatives copropriétés et Plan logement d'abord). Sera également privilégié la prévention et la veille sur les copropriétés.

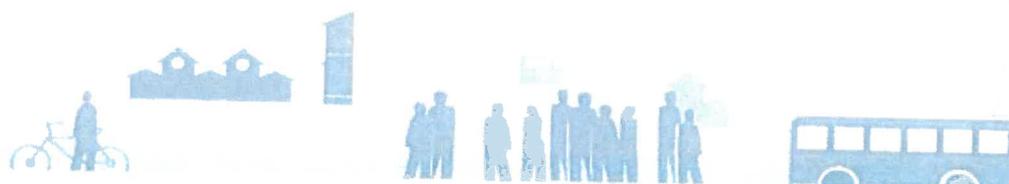
3. 7. L'humanisation des structures d'hébergement

En 2020, la priorité sera donnée aux demandes déposées respectant le cahier des charges de l'Anah. Ces structures sont financées par une enveloppe dédiée qui doivent faire l'objet d'une demande à la DRIHL siège d'Île-de-France.



Synthèse du bilan 2019 et des objectifs 2020 par thématique d'intervention

	Rappel Objectifs 2019	Rappel Réalisé 2019	Objectifs 2020
Propriétaires occupants Habitat indigne	15	43	31
Propriétaires occupants Energie (Habiter Mieux Sérénité)	190	307	200
Propriétaires occupants Autonomie	176	61	63
Propriétaires bailleurs Habitat indigne et énergie	4	16	20
Copropriétés fragiles (Energie – Habiter Mieux Copropriétés)	151	455	733
Copropriétés en difficulté	347	727	65



4. Instructions de la délégation locale relatives aux demandes de subvention et de paiement (travaux et ingénierie)

Les modalités d'octroi des aides financières dans les Hauts-de-Seine sont conformes au Règlement Général de l'Anah en vigueur à la date du dépôt du dossier.

En application de l'article 11 du règlement général de l'Anah, des modulations des taux de subvention voire des rejets de dossiers pourront être décidés pour les différentes interventions, en fonction notamment des critères suivants :

- intérêt économique, environnemental et/ou social du projet ;
- déclinaison locale des orientations nationales ;
- niveau de loyer proposé, superficie des logements et modalités de financement du projet (bailleurs) ;
- ampleur et nature des travaux ;
- disponibilité des crédits au niveau de l'Agence.

Les opérateurs et partenaires sont tenus informés des évolutions réglementaires dans le cadre des clubs opérateurs et partenaires qui ont lieu généralement une fois par trimestre.

Les demandes d'aides doivent être déposées sur le service en ligne via monprojet.anah.gouv.fr. Des précisions sur le fonctionnement de la dématérialisation dans la délégation se trouvent dans la Charte dématérialisation.

Tous les dossiers, en particulier les dossiers complexes, de demande de subvention doivent comporter une note descriptive du projet, des croquis ou schémas et des photographies.

4. 1. Les demandes de subvention des propriétaires occupants

Les montants des aides pour les propriétaires occupants sont récapitulés en annexe 1.

4. 1. 1. Conditions générales d'éligibilité

Avec la mise en place du service en ligne, l'éligibilité du demandeur est déterminée automatiquement, en fonction du revenu fiscal de référence du demandeur. Peuvent bénéficier d'une aide de l'Anah uniquement les logements ou immeubles achevés depuis 15 ans au moins.

Les propriétaires occupants (PO) doivent obligatoirement être accompagnés par un opérateur sauf dans le cadre d'une demande d'aide au titre de l'adaptation. Cette prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) est subventionnée par l'Anah selon la réglementation en vigueur. Certaines collectivités prennent aussi en charge une partie du coût de cette mission.

Les publics non prioritaires seront redirigés vers les Points rénovation info-service. D'autres types de financement peuvent leur être accessibles, tels que le crédit d'impôt transition énergétique ou l'éco-prêt à taux zéro.

Les demandes déposées par des propriétaires dits occupants ayant acquis le bien depuis moins d'un an ne sont pas considérées comme prioritaires. Il est rappelé que l'aide de l'Anah n'a pas vocation à être intégrée au plan de financement de l'achat récent d'un bien à réhabiliter et acquis en toute connaissance de cause. En cas de dépôt d'une demande d'aide dans ce cas de figure, une note de l'opérateur sera jointe à la demande, explicitant les raisons pour lesquelles le



programme travaux ne pouvait pas être anticipé à l'achat du bien (exemple : adaptation nécessaire à la perte d'autonomie ou au handicap).

L'obligation de recourir à des entreprises reconnues garantes de l'environnement (RGE) s'applique pour les dossiers déposés à partir du 1er juillet 2020, à l'exception des travaux en auto-réhabilitation réalisés par des PO (l'accès au label RGE étant incompatible avec le régime de l'auto-réhabilitation).

4. 1. 2. La lutte contre la précarité énergétique

Les PO éligibles peuvent prétendre à l'aide **Habiter Mieux Sérénité**, lorsqu'ils entreprennent des travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un **gain de performance énergétique d'au moins 25 %**.

Si les travaux comprennent un changement de chaudière, la délégation veillera à ce que l'évaluation énergétique atteste que les travaux projetés ne conduisent pas à une hausse des émissions de gaz à effet de serre (nouvelle obligation découlant de la loi Energie climat) afin de permettre la valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE).

Pour un même projet de travaux, l'aide « Ma prime rénov' » (cf *supra*) ne se cumule pas à l'aide Habiter Mieux sérénité.

A noter que les propriétaires occupants entreprenant tout type de travaux éligibles aux aides de l'Anah peuvent bénéficier d'une **prime Habiter Mieux** lorsque ces travaux permettent d'atteindre un **gain de performance énergétique d'au moins 25 %**. Cette prime peut être bonifiée sous certaines conditions, notamment quand le gain énergétique atteint 35%.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, l'Anah finance des **projets de sortie de précarité énergétique**. Relèvent de ce type de travaux, les projets de travaux cumulant les caractéristiques suivantes :

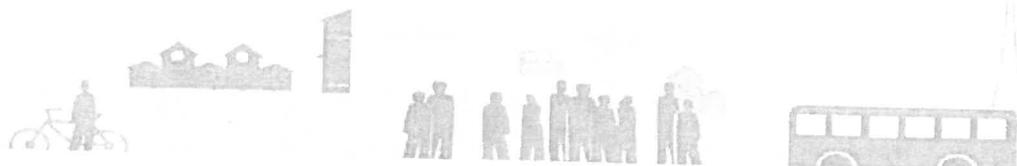
- permettant d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 35 % ;
- dont l'état initial du logement présente un niveau de performance énergétique correspondant à une étiquette de classe F ou G ;
- dont la consommation énergétique projetée après travaux présente un gain de performance correspondant au moins à un saut de 2 étiquettes (étiquette finale plus favorable que « E » pour un logement initialement en « G » et plus favorable que « D » pour un logement initialement en « F »).

4. 1. 3. La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé

Les PO éligibles peuvent bénéficier d'une aide de l'Anah pour **entreprendre des travaux lourds dans un logement indigne ou dégradé**. Les logements doivent être sous arrêtés de péril ou insalubrité, ou présenter une forte dégradation (nécessité de justifier la dégradation, avec un indice de dégradation minimum supérieur à 0,55 ou un 0,3 pour l'indice d'insalubrité).

Les travaux doivent permettre la **réhabilitation globale d'un logement et/ou la levée de l'arrêté de péril ou d'insalubrité**. Pour les dossiers comprenant une grille d'insalubrité ou une grille de dégradation, celles-ci doivent être accompagnées d'un rapport et d'un reportage photographique.

Des aides sont également possibles pour des **travaux de moindre ampleur pour la sécurité et la salubrité de l'habitat** (situations d'insalubrité ou péril, risque saturnin ou encore sécurité des équipements communs).



4. 1. 4. Les travaux d'adaptation

Dans le but d'adapter son logement à une perte d'autonomie (vieillesse ou handicap), les PO peuvent bénéficier d'une aide de l'Anah. Concernant ce type de dossier, le recours à un opérateur n'est pas obligatoire. La délégation acceptera dans ce cas un dépôt papier de la demande de subvention. Les travaux subventionnables sont ceux répondant aux préconisations de l'ergothérapeute.

La délégation locale veillera à promouvoir le couplage des travaux de rénovation énergétique et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

4. 1. 5. Les dossiers « autres travaux »

Les dossiers « autres travaux » n'ont pas vocation à être subventionnés sauf à titre dérogatoire pour les ménages très modestes.

4. 2. Les demandes de subvention des propriétaires bailleurs

Les montants des aides pour les propriétaires bailleurs sont récapitulés en annexe 2.

4. 2. 1. Conditions générales d'éligibilité

Lorsqu'un propriétaire bailleur (PB) souhaite réaliser des travaux dans un logement qu'il met en location, il peut bénéficier d'aides financières s'il conventionne avec l'Anah, c'est-à-dire s'il s'engage à louer son bien à un loyer maîtrisé (niveau intermédiaire, social ou très social) à un ménage sous conditions de ressources. En contrepartie, il bénéficiera de déductions fiscales (cf *infra* partie 5).

Les demandes déposées par des propriétaires bailleurs pour le financement de travaux de transformation d'usage de locaux situés dans les centres anciens couverts par un dispositif programmé (de type OPAH ou PIG) feront l'objet d'une priorisation de financement.

Tout logement subventionné et conventionné dans le cadre d'un dossier propriétaire bailleur doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental des Hauts-de-Seine.

Les propriétaires doivent obligatoirement être accompagnés par un opérateur.

Tout dossier doit comporter un diagnostic de la situation initiale du logement (existence d'une procédure ou constat de l'état de dégradation) et doit répondre aux deux conditions cumulatives suivantes :

- obligation de conventionnement à loyer maîtrisé ;
- obligation d'amélioration de la performance énergétique (éco-conditionnalité) pour atteindre l'étiquette D après travaux (sur la base d'un diagnostic). À la suite d'une procédure administrative (arrêté de péril ou insalubrité), la délégation pourra, au cas pas cas, accepter des dossiers avec l'atteinte d'une étiquette énergétique inférieure à D.

Pour les dossiers comprenant une grille d'insalubrité ou une grille de dégradation, celles-ci doivent être accompagnées d'un rapport et d'un reportage photographique.

4. 2. 2. La lutte contre la précarité énergétique

Les PB peuvent bénéficier d'une aide Habiter Mieux Sérénité pour le financement de travaux de rénovation énergétique. Ces travaux doivent permettre un gain de performance énergétique d'au moins 35%.



Depuis le 1^{er} janvier 2018, les propriétaires bailleurs entreprenant tout type de travaux éligibles aux aides de l'Anah peuvent bénéficier d'une **prime Habiter Mieux** lorsque ces travaux permettent d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 35 %. Cette prime peut être bonifiée sous certaines conditions, notamment quand le gain énergétique est supérieur à 35% ou s'ils entrent dans le cadre des travaux de sortie de précarité énergétique (cf *supra*).

4. 2. 3. La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé

Les PB éligibles peuvent bénéficier d'une aide de l'Anah pour **entreprendre des travaux lourds dans un logement indigne ou dégradé**. Les logements doivent être sous arrêtés de péril ou insalubrité, ou présenter une forte dégradation (nécessité de justifier la dégradation, avec un indice de dégradation minimum supérieur à 0,55 ou un 0,3 pour l'indice d'insalubrité).

Les travaux doivent permettre la réhabilitation globale d'un logement et/ou la levée de l'arrêté de péril ou d'insalubrité. Pour les dossiers comprenant une grille d'insalubrité ou une grille de dégradation, celles-ci doivent être accompagnées d'un rapport et d'un reportage photographique.

Des aides sont également possibles pour des **travaux de moindre ampleur pour la sécurité et la salubrité de l'habitat** (situations d'insalubrité ou péril, risque saturnin ou encore sécurité des équipements communs), pour des travaux de mise aux normes suite à une procédure RSD (c'est-à-dire mise en demeure de se conformer au règlement sanitaire et départemental) ou encore pour **réhabiliter un logement dégradé** (dégradation comprise entre 0,35 et 0,55).

4. 3. Les demandes de subvention des syndicats de copropriétaires

Les montants des aides pour les syndicats de copropriété sont récapitulés en annexe 3.

4. 3. 1. Conditions générales d'éligibilité

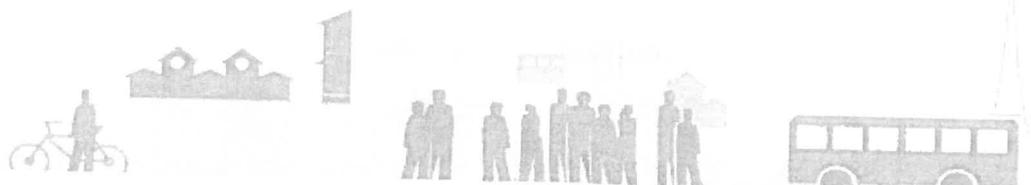
L'octroi d'une aide de l'Anah à l'échelle d'une copropriété est possible dans plusieurs cas :

- éligibilité de l'immeuble au dispositif Habiter Mieux copropriété (cf *infra*) ;
- immeuble sous arrêté d'insalubrité, arrêté de péril ou injonction plomb portant sur les parties communes de l'immeuble ;
- inscription de l'immeuble dans une opération programmée (OPAH avec volet copropriétés dégradées ou plan de sauvegarde).

Il n'est pas possible de financer des copropriétés en aide aux syndicats sur la base d'une grille insalubrité, ni en diffus, ni en secteur programmé.

Conformément à la délibération de l'Anah n°2010-10 du 19 mai 2010 portant détermination des bénéficiaires ou des interventions pouvant bénéficier d'un financement à 100% d'aides publiques directes, le montant total des aides aux travaux pourra être porté à 100% du coût global T.T.C. de l'opération lorsque cette dernière est réalisée sur un immeuble faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou est située dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat pour les copropriétés en difficulté (OPAH-CD ou plan de sauvegarde) et par analogie lorsqu'elle est prévue dans le volet copropriétés dégradées d'une opération programmée.

Pour tout dossier où une aide au syndicat est sollicitée (excepté pour les aides des copropriétés sous arrêtés de police spéciale de l'habitat pour des montants de travaux



inférieurs à 100 000 € TTC), un passage en CLAH est obligatoire. L'opérateur assurant l'assistance à maîtrise d'ouvrage doit présenter lors de la CLAH a minima les éléments suivants :

- différents scénarii de financement, notamment des simulations financières comprenant des aides mixtes (cf *infra*) ;
- des détails sur le projet de travaux ;
- une présentation de la gestion (par exemple, niveau d'impayés, taux de fréquentation des assemblées générales, etc) ;
- une grille de dégradation en cas de copropriété dégradée et l'étiquette énergétique.

Lorsqu'une aide au syndicat est octroyé par l'Anah, il est possible de « mixer » cette aide. Ainsi, le cumul des aides individuelles (pour les propriétaires occupants et bailleurs éligibles aux aides Anah) et de l'aide au syndicat pour les mêmes travaux, dans les limites du montant maximum qui aurait pu être versé au seul syndicat des copropriétaires, est autorisé. Cette disposition permet de mieux solvabiliser les propriétaires occupants de ressources modestes et de développer un parc de logements locatifs à loyers maîtrisés. Les opérateurs seront sollicités systématiquement en ce sens, afin de s'assurer que les aides de l'Anah soient accordées de manière prioritaire à son public éligible, dans tous les cas où la mise en œuvre du système des aides mixtes est matériellement possible. Conformément au RGA, les demandes concernant l'aide au syndicat avec cumul d'aides individuelles sont obligatoirement présentées en CLAH.

Cas d'une copropriété mixte (présence d'un bailleur social au sein d'une copropriété) :

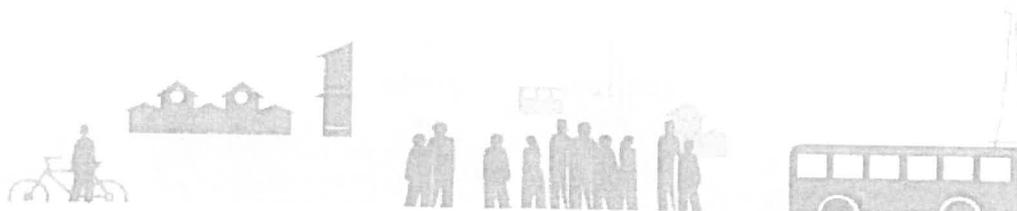
Il sera systématiquement examiné avec le bailleur social les conditions de répartition de l'aide au syndicat afin qu'elle puisse aller en priorité aux propriétaires occupants qui en ont le plus besoin pour financer leur opération. Quel que soit le nombre de lots concernés, le bailleur social sera encouragé à céder tout ou partie de sa quote-part de subvention aux travaux afin qu'elle puisse bénéficier aux propriétaires les plus modestes.

4. 3. 2. La rénovation énergétique en copropriété : Habiter Mieux copropriété

Ce nouveau dispositif d'aide a été créé par l'Anah en janvier 2017 pour financer, à l'échelle de l'immeuble, des travaux de rénovation énergétique dans des copropriétés dites « fragiles ». Ces copropriétés se caractérisent par un bâti de faible performance énergétique et un taux d'endettement significatif ne permettant pas la réalisation de travaux d'économies d'énergie sans l'apport d'aides financières publiques. Ces copropriétés doivent par ailleurs présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance.

Les copropriétés devront, a minima, répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- une classification énergétique du ou des bâtiments concernés comprise entre D et G ;
- un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15 % du budget prévisionnel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et entre 8 et 25 % pour les autres copropriétés. Ce taux d'impayés sera appréhendé sur la base du compte de gestion général de l'exercice clos de l'année N-2 par rapport à la demande de subvention ;
- Le choix d'un scénario de travaux permettant la réalisation d'un gain énergétique minimum de 35 % selon l'évaluation énergétique de la copropriété ;
- La réalisation d'une enquête sociale qui doit recueillir des informations sur au moins 50 % des propriétaires.



Pour les copropriétés intégrées à un POPAC ou à une OPAH qui mentionnent un accompagnement au titre du programme Habiter Mieux copropriété dans sa convention, le taux d'impayé pourra être appréhendé sur l'année N-3 si cette condition n'est pas remplie en année N-2. Pour les copropriétés situées dans le périmètre d'un projet relevant du NPNRU, le respect du critère de taux d'impayé n'est pas obligatoire. Son éligibilité s'appuiera sur un diagnostic multicritère.

La délégation des Hauts-de-Seine pourra en cas de besoin prioriser les dossiers en fonction de plusieurs critères :

- la part de propriétaires éligibles individuellement aux aides de l'Anah avec un niveau de référence de 20 % ;
- les niveaux de loyer modérés pratiqués par les propriétaires bailleurs ;
- le montant élevé des charges de chauffage collectif par rapport au budget prévisionnel de la copropriété.

La copropriété doit obligatoirement être accompagnée par un opérateur, qui n'a pas à être agréé ou habilité par l'Anah mais dont les compétences peuvent être vérifiées par la délégation. Cet accompagnement doit comprendre une ingénierie technique, sociale et financière. L'Anah finance en partie cet accompagnement au titre de l'AMO.

Lorsque le dépôt d'une demande subvention au titre de l'AMO a lieu en amont du dépôt du dossier travaux, les critères d'éligibilité au dispositif « Habiter Mieux copropriété » seront étudiés à ce stade. Ainsi, l'évaluation énergétique et les annexes comptables de l'année N-2 seront nécessaires à l'étude du dossier de demande de subvention d'AMO. Un passage en CLAH, pour présenter les éléments éclairant les impayés, le projet et les scénarii de financement, et le dépôt de la demande de subvention travaux est attendu au plus tard dans l'année qui a suivi l'engagement de la subvention d'AMO.

La demande de subvention doit comprendre le rapport d'enquête sociale qui doit permettre de mieux connaître la copropriété, notamment si un choix de priorisation s'impose ou si une modulation du taux d'aide est envisagée. Au minimum, l'enquête doit indiquer le nombre de réponses, le nombre de PO modestes et très modestes, le nombre de PB. D'autres éléments comme le niveau des loyers, le nombre de PB prêts à conventionner, la composition des ménages et leurs revenus sont les bienvenus pour éclairer la délégation dans ses choix.

Lorsqu'un syndicat de copropriété entreprend tout type de travaux éligibles aux aides de l'Anah, il peut bénéficier d'une prime Habiter Mieux lorsque ces travaux permettent d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 35 %. Cette prime peut être bonifiée sous certaines conditions, notamment quand le gain énergétique est supérieur à 35% ou s'ils entrent dans le cadre des travaux de sortie de précarité énergétique (cf *supra*). Dans le cas de travaux en copropriété dégradée, ce montant peut être majoré de 500 € si un cofinancement des travaux est assuré par une collectivité.

4. 3. 3. L'aide aux copropriétés en difficulté ou dégradées

Des aides à l'échelle de la copropriété peuvent être octroyées afin de sortir de situations de dégradation des immeubles. L'octroi de l'aide Anah est conditionné à l'existence d'un potentiel de redressement et l'élaboration d'une stratégie en vue d'un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété. Il est également nécessaire de définir au préalable un programme de travaux cohérent.



La labellisation d'une copropriété en tant que « copropriété dégradée » dans le cadre d'une opération programmée

Afin qu'elle puisse bénéficier d'une aide à l'échelle du syndicat, une copropriété doit faire l'objet d'un **diagnostic multi-critères** et être **inscrite dans un dispositif opérationnel de type OPAH volet copropriété dégradé**. Le diagnostic peut être établi avant ou pendant le dispositif opérationnel.

Ce diagnostic multi-critères doit donc porter au minimum sur les aspects suivants :

- sociaux : occupation de la copropriété, statut des copropriétaires, fonctionnement de la gouvernance etc ;
- économiques : situation financière des copropriétaires, capacité financière des copropriétaires, taux d'endettement des ménages, etc ;
- juridiques : arrêtés, organisation de la copropriété, etc ;
- techniques : qualité du bâti, performance énergétique, taux de dégradation, etc. Pour les dossiers comprenant une grille d'insalubrité ou une grille de dégradation, celles-ci doivent être accompagnées d'un rapport et d'un reportage photographique. Ce diagnostic doit inclure une évaluation énergétique avant et après travaux.

Par ailleurs, les copropriétés sollicitant une aide au syndicat dans lesquelles aucun propriétaire (occupant ou bailleur) n'est éligible à titre individuel à une aide de l'Anah ne seront pas considérées comme prioritaires pour l'octroi d'une subvention de l'Anah. Une modulation du taux pourra être envisagée par la délégation.

L'aide en cas de plan de sauvegarde

Un examen approfondi de la copropriété sera établi dans le cadre de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde.

Le dépôt de dossier en cas d'arrêté d'insalubrité, de péril ou d'injonction saturnisme

Un diagnostic multi-critères (cf *infra*) est nécessaire pour prétendre à une subvention Anah. Toutefois, en cas d'urgence de type péril ordinaire ou injonction saturnisme :

- une aide franche peut être accordée ;
- ni le diagnostic complet de la copropriété, ni le passage en CLAH ne sera demandé.

A noter que seuls les travaux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne est nécessaire.

4. 3. 4. L'aide au redressement de la gestion

L'aide au redressement de la gestion est attribuée aux syndicats de copropriété lorsqu'elles sont inscrites dans une OPAH avec volet copropriétés dégradées, un plan de sauvegarde ou encore un POPAC. Elle ne peut pas être mobilisée pour une copropriété sous administration provisoire dans le diffus.

Cette aide vise à la **remise en état de la gestion et, par conséquent de la situation financière de la copropriété préalable à la mise en œuvre d'un programme de travaux**. Cette aide ne doit pas être considérée comme étant une aide au fonctionnement courant de la copropriété et est adossée pour ce faire à une stratégie de redressement.



Les dépenses éligibles concernent toutes les prestations nécessaires au redressement financier de la copropriété.

L'aide doit notamment comprendre un courrier du représentant légal du syndicat de copropriété accompagné d'un prévisionnel de dépenses à engager par la copropriété, le procès verbal de l'Assemblée générale comprenant les annexes comptables ou encore le diagnostic multi-critères afin de vérifier l'adéquation des actions envisagées avec la stratégie de redressement (en particulier au regard des volets gestion, gouvernance et impayés).

Le montant de l'aide, attribuée sous forme d'une prime annuelle, peut aller jusqu'à 5 000€ maximum par bâtiment (unité bâtie) et par an. Pour les copropriétés de 30 lots ou plus d'habitation principale (tous bâtiments confondus), 150 € sont ajoutés en plus par lot d'habitation principale.

4. 4. Les demandes de subvention des collectivités territoriales au titre de l'ingénierie

Les montants des aides à destination des collectivités au titre de l'ingénierie sont détaillées au sein de l'annexe 4.

4. 4. 1. Le suivi-animation des opérations programmées

Conformément à l'instruction de l'Agence en date du 13 octobre 2010, l'Anah finance l'ingénierie mise en œuvre par les collectivités territoriales pour l'animation de leurs dispositifs opérationnels (OPAH, PIG, POPAC, Plan de sauvegarde). Le financement de l'ingénierie des opérations programmées se divise en deux parties : une part fixe, calculée en fonction du devis de l'opérateur effectuant le suivi-animation, et une part variable, établie en fonction d'objectifs de logements aidés fixés dans la convention.

A ce titre, la collectivité doit solliciter chaque année l'engagement de la subvention. Celle-ci doit parvenir à la délégation avant le démarrage de l'année en question.

La demande doit comprendre pour la première année : une demande de subvention signée par la personne publique compétente, la délibération approuvant l'opération et autorisant le président ou le vice-président de l'Établissement public territorial à solliciter les subventions de l'ANAH, un devis, le CCTP du marché de suivi-animation, l'attestation de non commencement de l'opération, un plan de financement prévisionnel signé par la personne compétente.

Pour les années suivantes, la demande devra être effectuée avant l'achèvement de l'année précédente. Elle devra comprendre : une demande de subvention signée par la personne compétente, un devis, un plan de financement prévisionnel signé par la personne compétente.

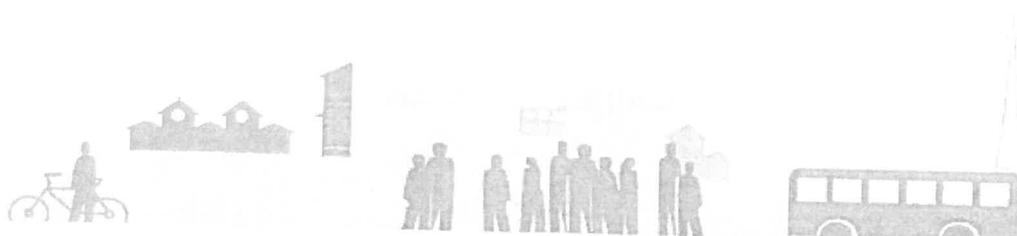
4. 4. 2. L'aide à la gestion urbaine de proximité (GUP)

L'aide à la GUP est une nouvelle aide de l'Anah créée par délibération n° 2018-34 du 28 novembre 2018. Cette nouvelle aide vise à améliorer le cadre de vie des occupants et à contribuer au redressement des copropriétés faisant l'objet d'un programme opérationnel de redressement (OPAH avec volet copropriétés dégradées ou plan de sauvegarde).

Cette aide n'est pas une aide pour le fonctionnement courant de la copropriété. Elle ne permet pas de financer les missions prestations découlant de contrats signés par le Syndic.

4. 5. Les demandes de paiement pour des aides travaux et ingénierie

Dans le cadre de la dématérialisation des demandes de subvention de l'Anah, les pièces justificatives du dossier de demande de paiement doivent être transmises par voie



dématérialisée à la délégation. Lorsque les dossiers de demande de subvention ont été déposés sur le service en ligne (SEL), la demande de paiement se fait via le SEL également. Lorsque la demande de subvention a été faite par voie papier, la demande de paiement se fait par courriel à l'adresse anah.uthl92.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr.

4. 5.1. Les avances

La possibilité de bénéficier d'une avance est réservée aux :

- propriétaires occupants ayant des ressources « très modestes » et éligibles à la prime « Habiter Mieux Sérénité » ;
- propriétaires occupants ayant des ressources « très modestes » et réalisant des travaux d'autonomie de la personne ;
- syndicats de copropriété, hors ceux bénéficiant du dispositif « Habiter mieux copropriété ».

Le montant de l'avance s'élève à 70 % du montant prévisionnel de la subvention pour les propriétaires occupants et les syndicats de copropriété. Ce montant peut être modulé à la baisse par le délégué local.

La demande d'avance doit être adressée avant le début des travaux et au plus tard 6 mois après la date de notification d'agrément. Les travaux doivent commencer au plus tard dans les 6 mois qui suivent la notification de la décision d'attribution de la subvention.

4. 5. 2. Les demandes de solde pour des dossiers travaux

Au vu des pièces transmises par le demandeur pour une demande de paiement, la **délégation peut effectuer un paiement inférieur au montant notifié initialement au demandeur**. Afin d'améliorer la qualité de service aux demandeurs et les délais de traitement de leurs dossiers, il est demandé de fournir des explications concernant les différences entre les montants indiqués sur la facture et ceux indiqués sur les devis (par exemple, du fait d'un changement d'entreprise ou encore une modification des postes de travaux réalisés).

Un courrier de liquidation sera adressé au demandeur uniquement dans les cas où la différence entre le montant à payer et le montant notifié est supérieur à 5 %. Le destinataire du courrier de liquidation disposera d'un délai de 3 semaines pour faire part de ses observations éventuelles. Passé ce délai, le dossier sera soldé au montant liquidé. Ce délai peut être réduit sous réserve d'un accord écrit de la part du destinataire du courrier.

Il faut noter que **toute demande de paiement incomplète ne donnera lieu à aucun versement de subvention**, ce qui allonge les délais de traitement des dossiers vis-à-vis des particuliers et peut remettre en question la subvention engagée. A ce titre, les factures transmises dans le cadre d'une demande de paiement doivent nécessairement présenter un décompte détaillé, décrivant chaque prestation et chaque prix unitaire.

4. 5. 3. Les demandes de solde pour des dossiers ingénierie déposés par les collectivités

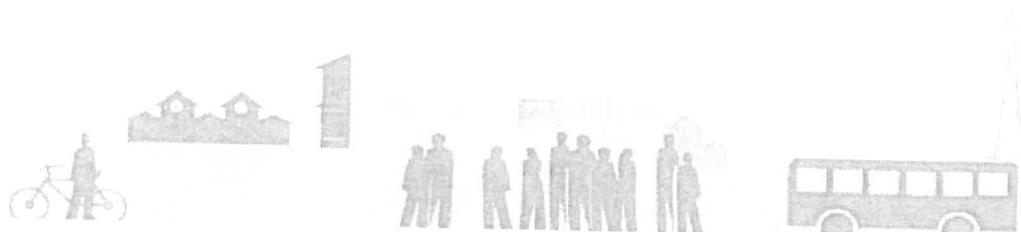
La collectivité devra faire parvenir à la délégation avant la date de fin de la décision d'attribution de la subvention les pièces suivantes :

- un état récapitulatif détaillé, certifié exact par le bénéficiaire des dépenses réalisées, dont le paiement devra être attesté par le comptable de la collectivité ;
- les factures ;



- le RIB de la collectivité ;
- un plan de financement définitif signé par la personne compétente ;
- le bilan annuel de l'opération ;
- en ce qui concerne la part variable, un état récapitulatif détaillé des résultats obtenus au cours de la période devra être présenté.

A défaut, la présente décision deviendra caduque. En cas de caducité, la collectivité devra adresser à la délégation un courrier de demande de prorogation justifiant du retard de la demande de solde.



5. Instructions locales relatives au conventionnement Anah

Les conventions passées entre l'Agence et les bailleurs de logements en application des dispositions des articles [L. 321-4](#) et [L. 321-8](#) du code de la construction et de l'habitation (CCH) doivent être conformes à des conventions types. Elles s'appliquent aux logements à usage locatif appartenant à des personnes physiques ou morales (R. 321-23 du CCH).

Pour un propriétaire bailleur, le conventionnement est un corollaire obligatoire à l'octroi d'une subvention pour la réalisation de travaux. En conventionnant auprès de l'Anah au titre d'une convention avec travaux (CAT), le propriétaire bailleur s'engage notamment à louer son bien à un ménage sous condition de ressources et à un loyer maîtrisé. En contrepartie, il pourra bénéficier d'une aide pour ses travaux et d'une déduction fiscale spécifique sur ses revenus fonciers.

Si le propriétaire bailleur ne souhaite pas conventionner avec l'Anah dans le cadre de travaux d'amélioration de son logement, il peut conclure une convention sans travaux (CST). Il s'engage ainsi à louer son logement à un ménage sous condition de ressources et à un loyer maîtrisé. Dans ce cas, la contrepartie du conventionnement portera uniquement sur les déductions fiscales spécifiques sur ses revenus fonciers.

Les loyers plafonds de référence par m² sont définis par zone (présentés en annexe 5) :

- concernant les loyers sociaux et très sociaux, les plafonds de loyer sont définis nationalement en fonction du zonage A, B C ;
- concernant les loyers intermédiaires, ils ont été calculés par la délégation, conformément aux instructions de l'Anah et suite à une étude approfondie des loyers du parc privé dans les Hauts-de-Seine.

5. 1. Conditions d'attribution en cas de conventionnement sans travaux avec un bailleur personne physique

5. 1. 1. Dispositions fiscales

L'article 46 de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificatives pour 2016 marque la fin progressive du dispositif fiscal Borloo dans l'ancien associé au conventionnement pour le remplacer par le nouveau dispositif « louer abordable » (ou dispositif Cosse) pour toutes les nouvelles conventions avec travaux ou sans travaux réceptionnées à compter du 1^{er} février 2017. Ainsi, les nouvelles demandes de conventions déposées à compter du 1^{er} février 2017 seront accordées sous le nouveau régime fiscal Cosse. Les autres conventions, sous le régime fiscal Borloo ancien, pourront être prorogées une seule fois sur 3 ans maximum. Les demandes de prorogation devront être adressées à la délégation au plus tard 3 mois avant la date d'expiration de la convention.

Le conventionnement Cosse repose sur une différenciation des niveaux de la déduction fiscale en fonction du zonage géographique basé sur la tension du marché locatif au niveau national (A, Abis, B1, B2, C) et du type de conventionnement, alors qu'auparavant la différenciation s'opérait uniquement sur le type de conventionnement (loyer intermédiaire (LI), social (LS), et très social (LCTS)) quelle que soit la zone d'implantation du logement.

La loi de finances pour 2020 a acté la prorogation du dispositif fiscal « Louer abordable », lié au conventionnement Anah, pour une période de 3 ans, jusqu'au 31/12/2022 avec un maintien des



taux d'abattement fiscal. Dès lors, d'ici le 01 juillet 2020, la plate-forme monprojetanah et Op@I feront l'objet d'évolutions pour prendre en compte ses dispositions.

Le département des Hauts-de-Seine fait partie des zones où le déséquilibre entre l'offre et la demande est important, ainsi les déductions fiscales applicables sur les recettes locatives en cas de conventionnement sous le régime fiscal Cosse sont les suivantes :

- Conventionnement social ou très social : 70% ;
- Conventionnement intermédiaire : 30% ;
- Conventionnement en intermédiation locative (social/très social/intermédiaire) : 85 %.

Ont été introduites des exonérations de reprise de l'avantage fiscal en cas d'invalidité, de licenciement ou du décès du contribuable en cas de non-respect du conventionnement.

5. 1. 2. Contenu de la demande

À compter de la publication du présent programme d'actions toutes les demandes de conventionnement devront être déposées sur le SEL : monprojet@anah.gouv.fr.

La demande de conventionnement Anah devra comprendre :

- la signature de la convention avec travaux ou sans travaux ;
- les ressources du locataire en place qui doivent être conformes aux plafonds prévus par la nouvelle convention ;
- l'étiquette énergétique du logement (**un logement classé F ou G ne pourra faire l'objet d'une demande de conventionnement**) ;
- un accord exprès des parties pour renouveler le bail (si le locataire est déjà en place) ;
- le montant du loyer doit être conforme au type de conventionnement (LI, LS ou LCTS). Le loyer choisi sera celui en date de la signature de la CAT ou CST. Les niveaux de loyers (intermédiaire, social et très social) sont précisés en annexe.

5. 1. 3. Dispositions spécifiques

On ne peut pas passer d'une CST à loyer social et très social vers une CST à loyer intermédiaire. A l'inverse, il est possible de passer d'une CST à loyer intermédiaire à une CST à loyer social et très social.

Si le propriétaire bailleur fait une convention sans travaux et qu'il décide par la suite d'engager un projet de travaux, alors **il est possible de basculer une convention sans travaux en convention avec travaux.** L'avantage fiscal de la CST ne sera pas remis en cause sauf si le propriétaire vend avant la fin de la période couverte par son premier engagement.

Le nombre de CST n'est pas plafonné dans le département, cela doit permettre de venir compléter l'offre locative nécessaire localement, notamment pour répondre aux objectifs du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord.

5. 2. Conditions d'attribution en cas de conventionnement sans travaux avec un bailleur personne morale

5. 2. 1. Contenu de la demande

Le bailleur devra déposer :



- un exemplaire de la convention signée ;
- une copie du bail ;
- l'avis d'imposition du locataire ;
- un diagnostic de performance énergétique (un logement classé F ou G ne pourra faire l'objet d'un conventionnement).

Aucune convention ne pourra être validée sans qu'un bail ne soit signé.

5. 2. 2. Dispositions spécifiques

La délégation se réserve la possibilité de ne pas accorder de conventionnement si le dossier déposé par le bailleur n'est pas de nature à permettre l'atteinte des objectifs triennaux, quantitatifs et qualitatifs, notifiés par le préfet au début de chaque période triennale à la commune d'implantation du logement conventionné. Le dossier sera analysé au regard des politiques locales de l'habitat applicables sur la commune concernée, notamment les dispositions du programme local de l'habitat, ainsi que les règles spécifiques liées à la carence éventuelle de la commune. Le dossier proposé devra également s'inscrire dans le cadre de la lettre de programmation envoyée chaque année par le préfet de département à chacune des communes des Hauts-de-Seine.

En particulier, il sera porté une attention particulière aux conditions de loyer proposées par le bailleur personne morale, qui devront permettre de satisfaire à la demande de logement social exprimée localement, et à la durée des conventions proposées, qui doivent assurer la pérennité du dispositif locatif ainsi mis en place.

6. La politique de contrôle

La politique de contrôle de la délégation Anah des Hauts-de-Seine pour l'année en cours est établie dans le cadre fixé par la circulaire du 6 février 2017.

Les vérifications sur place ou sur pièces concernent des locaux d'habitation objets d'une demande de subvention et/ou de conventionnement. Elles peuvent poursuivre un ou plusieurs objectifs différents :

- en cas de travaux : compréhension, éventuellement discussion, du projet et de son adéquation avec les objectifs et priorités de l'agence et le cas échéant du programme local (OPAH, PIG...);
- s'assurer de la véracité des éléments du dossier ;
- existence, nature, dimension du local ;
- avant paiement d'une subvention (acompte ou solde) : réalité des travaux et conformité aux factures et au projet ;
- s'assurer du respect des engagements pris par les pétitionnaires quant à l'occupation des lieux, objet de la subvention ;
- vérification de l'absence de défaut manifeste de décence (tel que pièce aveugle, absence d'un garde-corps, fils électriques dénudés accessibles, pas de point de chauffage...) ou de sa correction par les travaux prévus.

Le contrôle est réalisé par la délégation locale des Hauts-de-Seine de l'Anah en charge de l'instruction des dossiers. Les particuliers qui ont fait une demande de subvention ou de convention Anah doivent se tenir à la disposition des services de la délégation pour fixer une date de visite. Les opérateurs qui suivent les dossiers sont également tenus de se rendre disponibles pour échanger sur les adresses contrôlées.

7. Les modalités de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions

Le suivi de la mise en œuvre du programme de l'année sera effectué à périodicité régulière pour en mesurer les effets sur la consommation de crédits.

Le Programme d'actions pourra faire l'objet d'un avenant à tout moment, pour s'adapter notamment, en tenant compte des moyens disponibles, aux modifications de la réglementation Anah pouvant intervenir après sa validation, ou pour prendre en compte de nouveaux engagements.

Le Programme d'actions est un document opposable aux tiers. Il fait donc l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs du département, ainsi que ses avenants.

Un bilan annuel d'activité du Programme d'actions sera établi, durant le 1er trimestre de l'année suivante, par le délégué de l'Anah dans le département. Le bilan annuel sera transmis au délégué de l'Agence dans la région.

Les orientations définies dans le présent document déterminent la politique de la délégation des Hauts-de-Seine à compter du 1er janvier 2020. Les niveaux de loyers intermédiaires présentés à l'annexe 1 sont applicables pour les dossiers déposés à compter de la date de publication du présent programme d'actions au recueil des actes administratifs de la préfecture des Hauts-de-Seine. Pour les dossiers déposés en 2020, avant la publication du présent programme d'actions, les niveaux de loyers intermédiaires définis dans le programme d'action 2019 sont appliqués.

Nanterre, le 09 OCT. 2020



Le Préfet des Hauts-de-Seine,

Délégué local de l'Anah,

Annexe 1. Montant des aides de l'Anah à destination des propriétaires occupants

Aides aux travaux :

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond de travaux subventionnables	Taux maximal de la subvention par référence aux catégories de ménages, applicable à un montant HT de travaux subventionnables	+ prime Habiter Mieux si gain énergétique
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 € HT	50 % pour tous les ménages (ressources modestes et très modestes)	Si 25 % de gain énergétique : 10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de : - ménages très modestes : 2 000 € - ménages modestes : 1 600 € Si 35 % et sortie de précarité énergétique : 20 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de : - ménages très modestes : 4 000 € - ménages modestes : 2 000 €
Projet de travaux de sortie de précarité énergétique	30 000 € HT	50 % pour les ménages aux ressources très modestes 35 % pour les ménages aux ressources modestes	20 % du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de : - ménages très modestes : 4 000 € - ménages modestes : 2 000 €
Projet de travaux d'amélioration	20 000 € HT	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 % pour tous les ménages (ressources modestes et très modestes)
		Travaux pour l'autonomie de la personne	50 % pour les ménages aux ressources très modestes 35 % pour les ménages aux ressources modestes
		Travaux d'amélioration de la performance énergétique	50 % pour les ménages aux ressources très modestes 35 % pour les ménages aux ressources modestes
		Autres travaux	35 % pour les ménages aux ressources très modestes 20 % pour les ménages aux ressources modestes
			10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de : - ménages très modestes : 2 000 € - ménages modestes : 1 600 €

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques,...) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au prorata des travaux subventionnés.

Financement de l'AMO (forfaitaire) : (montants du 1^{er} janvier 2020 – actualisés tous les ans)

Type de projet	Montant aide Anah
Travaux lourds	875 €
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	313 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	313 €
Travaux d'amélioration de la performance énergétique avec prime HM, y compris travaux de sortie de précarité énergétique	583 €
Autres travaux	156 €

Annexe 2. Montant des aides de l'Anah à destination des propriétaires bailleurs

Aides aux travaux :

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond de travaux subventionnables	Taux maximal de la subvention, applicable à un montant HT de travaux subventionnables	+ prime Habiter Mieux si gain énergétique	+ prime de réduction de loyer	+ prime lié à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 000 € HT / m ² dans la limite de 80 m ² par logement	35%			
Projet de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	35%			
	Travaux pour l'autonomie de la personne				
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		Si 35 % de gain énergétique : 1 500 € / logement	Si conventionnement social ou très social, en secteur tendu, sous réserve de la participation d'autres financeurs (collectivités) :	Si logement faisant l'objet d'une convention à loyer très social avec droit de désignation du préfet :
	Travaux d'amélioration de la performance énergétique	750 € HT / m ² dans la limite de 80 m ² par logement	25%	Si sortie de précarité énergétique : 2 000 € / logement	Prime égale au maximum au triple de la participation des autres financeurs, dans la limite de 150 € / m ² (max 80 m ²)
Travaux suite à une procédure RSD ou contrôle décence					Prime d'un montant de 2 000 €, doublé en secteur tendu
Travaux de transformation d'usage					

Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide :

- engagement de conclure une convention en application des articles L. 321-4 et 321-8 du CCH ;
- obligation de produire une évaluation énergétique ;
- niveau de performance exigé après travaux : étiquette D.

Financement de l'AMO (forfaitaire) : (montants du 1^{er} janvier 2020 – actualisés tous les ans)

Type de projet	Montant aide Anah
Travaux lourds	875 €
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	313 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	313 €
Travaux d'amélioration de la performance énergétique avec prime HM, y compris travaux de sortie de précarité énergétique	583 €
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	313 €
Autres travaux	156 €

Annexe 3. Montant des aides de l'Anah à destination des syndicats de copropriété

Cas dans lesquels le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une aide	Plafond de travaux subventionnables	Taux maximal de la subvention, applicable à un montant HT de travaux subventionnables	+ prime Habiter Mieux si gain énergétique	Majoration de subvention dans le cadre du PIC
Travaux réalisés dans un immeuble situé dans une OPAH-CD ou OPAH volet CD	pas de plafond	35% (50 % en cas de forte dégradation)		- Taux porté à 100% en cas de travaux urgents
Travaux réalisés dans un immeuble situé dans un plan de sauvegarde	pas de plafond	50%		- Taux majoré en cas de cofinancement d'une collectivité d'au moins 5 % des travaux (X pour X)
Travaux d'amélioration de la performance énergétique des copropriétés présentant des signes de fragilité	15 000 € par lot d'habitation principale	25%	Si 35 % de gain énergétique : 1 500 € / lot d'habitation principale	
Mesures prescrites au titre de la LHI	pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50%	+ Si cofinancement par collectivité ou si sortie de précarité énergétique : 2 000 € / lot principal d'habitation	
Administration provisoire (éventuellement renforcée)	pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50%		
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble rendu adapté	50%		

En dehors des cas où la copropriété est accompagnée par un opérateur chargé du suivi-animation d'une opération programmée (plan de sauvegarde, OPAH-CD, OPAH volet CD), le syndicat de copropriété peut bénéficier d'aides de l'Anah pour financer une prestation d'AMO :

- lorsque la prestation est réalisée dans le cadre d'un contrat liant directement l'opérateur au syndicat de copropriété, aide à un taux maximal de 50 %, sur la base d'un montant HT de la dépense subventionnable ;
- dans le cadre du dispositif « copropriétés fragiles » ou « Habiter Mieux Copropriétés », aide à un taux maximal de 30 %, sur la base d'une dépense plafonnée à 600 € par lot d'habitation.

Annexe 4. Montant des aides de l'Anah à destination des collectivités territoriales au titre de l'ingénierie

Type de prestation	Plafond de dépenses subventionnables	Taux maximal
Etude, diagnostic préalable / de repérage ou d'évaluation	100 000 € HT	50%
Etude pré-opérationnelle	en opération programmée sur un territoire (OPAH, OPAH-RU, PIG)	200 000 € HT
	intervention sur une ou plusieurs copropriétés en difficultés (OPAH avec volet CD, plan de sauvegarde)	100 000 € HT + 500 € HT / logement
Etude de faisabilité pour des opérations de RHITHIRORI	200 000 € HT	50%
Suivi-animation en plan de sauvegarde, OPAH-CD ou OPAH volet CD	150 000 € HT + 500 € / logement	50%
Gestion urbaine de proximité en plan de sauvegarde, OPAH-CD ou OPAH volet CD	900 € / logement	50%
Suivi-animation en OPAH, PIG	part fixe	250 000 € HT
	part variable	selon objectifs de logements aidés
Suivi-animation en OPAH-RU	part fixe	250 000 € HT
	part variable	selon objectifs de logements aidés

Annexe 5. Niveau des loyers intermédiaires, sociaux et très sociaux en fonction des 4 zones des Hauts-de-Seine

1. Création d'un zonage local

En application du décret du 5 mai 2017 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Agence nationale de l'habitat et conformément à l'instruction de l'Anah du 31 décembre 2007, il a été procédé, dans le département des Hauts-de-Seine, à une adaptation locale du zonage au regard des niveaux de loyers constatés dans le marché locatif libre du département (voir tableau suivant).

A noter que les communes des Hauts-de-Seine sont situées en zone A bis, excepté Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne qui sont situées en zone A (zonage défini dans l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation).

Zonage des communes des Hauts-de-Seine

Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
Boulogne-Billancourt	Antony	Bois-Colombes	Bagneux
Courbevoie	Asnières sur Seine	Bourg-la-Reine	Châtenay-Malabry
Issy les Moulineaux	Clichy	Châtillon	Gennevilliers
Levallois	Garches	Chaville	Villeneuve-la-Garenne
Neuilly-sur-Seine	La Garenne-Colombes	Clamart	
Saint-Cloud	Marnes-la-Coquette	Colombes	
Puteaux	Meudon	Fontenay-aux-Roses	
	Montrouge	Le Plessis-Robinson	
	Rueil-Malmaison	Malakoff	
	Sceaux	Nanterre	
	Suresnes	Sèvres	
	Vanves	Ville-d'Avray	
	Vaucresson		

2. Niveaux de loyers sociaux et très sociaux dans les Hauts-de-Seine

Pour les conventions conclues ou renouvelées en 2019, les plafonds de loyer social et très social, charges non comprises, applicables dans le cadre du dispositif « louer abordable » sont les suivants dans les Hauts-de-Seine :

Plafonds de loyer 2020 (loyer au m ²)	Zones 1,2 et 3	Zone 4
Plafond social	12,19 €	9,38 €
Plafond très social	9,49 €	7,30 €

Ces montants sont conformes aux plafonds de loyers définis dans l'instruction fiscale BOI-BAREME-000017-20200207 du 7 février 2020.

3. Calibrage des loyers intermédiaires dans les Hauts-de-Seine

En application du décret du 5 mai 2017 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Agence nationale de l'habitat et conformément à l'instruction de l'Anah du 31 décembre 2007, il a été procédé, dans le département des Hauts-de-Seine, à une adaptation locale du niveau des loyers intermédiaires au regard des niveaux de loyers constatés dans le marché locatif libre du département (voir abaques).

Le niveau de loyer ainsi fixé pour les conventions à loyer intermédiaire ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées au 1° du I de l'article 2 *terdecies* D de l'annexe III du code général des impôts.

L'ensemble des abaques donne les prix plafond au m² pour des surfaces sans décimale. Le calcul étant effectué avec 2 décimales, toute surface comportant des décimales sera rapportée à l'entier le plus proche inférieur. Les surfaces indiquées sont les surfaces fiscales, à savoir la somme de la surface habitable du logement et de la moitié de la surface des annexes, plafonnée à 8 m².

Montant des loyers intermédiaires en cas de conventionnement avec et sans travaux en fonction du zonage locale des communes des Hauts-de-Seine

Zone 1

Nombre de m ²	Plafonds 2020	Nombre de m ²	Plafonds 2020	Nombre de m ²	Plafonds 2020
10	20,02 €	81	17,03 €	112	15,10 €
11	20,02 €	82	17,54 €	113	15,13 €
12	20,02 €	83	17,46 €	114	15,11 €
13	20,02 €	84	17,38 €	115	15,08 €
14	20,02 €	85	17,30 €	116	15,06 €
15	20,02 €	86	17,22 €	117	15,03 €
16	20,02 €	87	17,14 €	118	15,01 €
17	20,02 €	88	17,07 €	119	14,98 €
18	20,02 €	89	17,00 €	120	14,96 €
19	20,02 €	90	16,93 €	121	14,94 €
20	20,02 €	91	16,87 €	122	14,92 €
21	20,02 €	92	16,80 €	123	14,89 €
22	20,02 €	93	16,74 €	124	14,87 €
23	20,02 €	94	16,68 €	125	14,85 €
24	20,02 €	95	16,62 €	126	14,83 €
25	20,02 €	96	16,56 €	127	14,81 €
26	20,02 €	97	16,50 €	128	14,79 €
27	20,02 €	98	16,45 €	129	14,77 €
28	20,02 €	99	16,39 €	130	14,75 €
29	20,02 €	100	16,34 €	131	14,73 €
30	20,02 €	101	16,29 €	132	14,71 €
31	20,02 €	102	16,24 €	133	14,69 €
32	20,02 €	103	16,19 €	134	14,67 €
33	20,02 €	104	16,14 €	135	14,65 €
34	20,02 €	105	16,10 €	136	14,64 €
35	20,02 €	106	16,05 €	137	14,62 €
36	20,02 €	107	16,01 €	138	14,60 €
37	20,02 €	108	15,96 €	139	14,58 €
38	20,02 €	109	15,92 €	140	14,57 €
39	20,09 €	110	15,88 €	141	14,55 €
40	20,48 €	111	15,84 €	142	14,53 €
41	20,28 €	112	15,80 €	143	14,52 €
42	20,09 €	113	15,76 €	144	14,50 €
43	19,90 €	114	15,72 €	145	14,48 €
44	19,73 €	115	15,69 €	146	14,47 €
45	19,56 €	116	15,65 €	147	14,45 €
46	19,40 €	117	15,62 €	148	14,44 €
47	19,25 €	118	15,58 €	149	14,42 €
48	19,10 €	119	15,55 €	150	14,41 €
49	18,96 €	120	15,51 €		
50	18,82 €	121	15,48 €		
51	18,69 €	122	15,45 €		
52	18,57 €	123	15,42 €		
53	18,45 €	124	15,39 €		
54	18,33 €	125	15,36 €		
55	18,22 €	126	15,33 €		
56	18,11 €	127	15,30 €		
57	18,01 €	128	15,27 €		
58	17,91 €	129	15,24 €		
59	17,81 €	130	15,21 €		
60	17,72 €	131	15,18 €		

Zone 2

Nombre de m ²	Plafonds 2020
10	20,02 €
11	20,02 €
12	20,02 €
13	20,02 €
14	20,02 €
15	20,02 €
16	20,02 €
17	20,02 €
18	20,02 €
19	20,02 €
20	20,02 €
21	20,02 €
22	20,02 €
23	20,02 €
24	20,02 €
25	20,02 €
26	20,02 €
27	20,02 €
28	20,02 €
29	20,78 €
30	20,50 €
31	20,40 €
32	20,21 €
33	20,02 €
34	19,83 €
35	19,84 €
36	19,46 €
37	19,27 €
38	19,09 €
39	18,89 €
40	18,70 €
41	18,51 €
42	18,32 €
43	18,13 €
44	18,05 €
45	17,98 €
46	17,90 €
47	17,83 €
48	17,75 €
49	17,68 €
50	17,60 €
51	17,53 €
52	17,45 €
53	17,37 €
54	17,30 €
55	17,22 €
56	17,15 €
57	17,07 €
58	17,00 €
59	16,92 €
60	16,84 €

Nombre de m ²	Plafonds 2020
61	16,77 €
62	16,69 €
63	16,62 €
64	16,54 €
65	16,54 €
66	16,53 €
67	16,52 €
68	16,52 €
69	16,51 €
70	16,50 €
71	16,50 €
72	16,49 €
73	16,48 €
74	16,48 €
75	16,47 €
76	16,46 €
77	16,46 €
78	16,45 €
79	16,39 €
80	16,34 €
81	16,29 €
82	16,24 €
83	16,19 €
84	16,14 €
85	16,10 €
86	16,05 €
87	16,01 €
88	15,96 €
89	15,92 €
90	15,88 €
91	15,84 €
92	15,80 €
93	15,76 €
94	15,72 €
95	15,69 €
96	15,65 €
97	15,62 €
98	15,58 €
99	15,55 €
100	15,51 €
101	15,48 €
102	15,45 €
103	15,42 €
104	15,39 €
105	15,36 €
106	15,33 €
107	15,30 €
108	15,27 €
109	15,24 €
110	15,21 €
111	15,18 €

Nombre de m ²	Plafonds 2020
112	15,16 €
113	15,13 €
114	15,11 €
115	15,08 €
116	15,06 €
117	15,03 €
118	15,01 €
119	14,98 €
120	14,96 €
121	14,94 €
122	14,92 €
123	14,89 €
124	14,87 €
125	14,85 €
126	14,83 €
127	14,81 €
128	14,79 €
129	14,77 €
130	14,75 €
131	14,73 €
132	14,71 €
133	14,69 €
134	14,67 €
135	14,65 €
136	14,64 €
137	14,62 €
138	14,60 €
139	14,58 €
140	14,57 €
141	14,55 €
142	14,53 €
143	14,52 €
144	14,50 €
145	14,48 €
146	14,47 €
147	14,45 €
148	14,44 €
149	14,42 €
150	14,41 €

Zone 3

Nombre de m ²	Plafonds 2020	Nombre de m ²	Plafonds 2020	Nombre de m ²	Plafonds 2020
10	20,92 €	81	15,42 €	112	14,37 €
11	20,92 €	82	15,30 €	113	14,35 €
12	20,92 €	83	15,19 €	114	14,33 €
13	20,92 €	84	15,17 €	115	14,32 €
14	20,92 €	85	15,15 €	116	14,30 €
15	20,92 €	86	15,14 €	117	14,28 €
16	20,92 €	87	15,12 €	118	14,27 €
17	20,92 €	88	15,10 €	119	14,25 €
18	20,92 €	89	15,08 €	120	14,23 €
19	20,92 €	90	15,07 €	121	14,22 €
20	20,92 €	91	15,05 €	122	14,20 €
21	20,92 €	92	15,04 €	123	14,18 €
22	20,92 €	93	15,02 €	124	14,17 €
23	20,92 €	94	15,00 €	125	14,15 €
24	20,92 €	95	14,99 €	126	14,13 €
25	20,78 €	96	14,97 €	127	14,12 €
26	20,60 €	97	14,95 €	128	14,10 €
27	20,42 €	98	14,94 €	129	14,08 €
28	20,24 €	99	14,92 €	130	14,07 €
29	20,06 €	100	14,90 €	131	14,05 €
30	19,87 €	101	14,89 €	132	14,03 €
31	19,69 €	102	14,87 €	133	14,02 €
32	19,51 €	103	14,85 €	134	14,00 €
33	19,33 €	104	14,84 €	135	13,98 €
34	19,14 €	105	14,82 €	136	13,97 €
35	18,96 €	106	14,80 €	137	13,95 €
36	18,78 €	107	14,79 €	138	13,93 €
37	18,60 €	108	14,77 €	139	13,92 €
38	18,42 €	109	14,75 €	140	13,90 €
39	18,23 €	110	14,74 €	141	13,88 €
40	18,05 €	111	14,72 €	142	13,87 €
41	17,87 €	112	14,70 €	143	13,85 €
42	17,69 €	113	14,69 €	144	13,83 €
43	17,50 €	114	14,67 €	145	13,82 €
44	17,39 €	115	14,65 €	146	13,80 €
45	17,27 €	116	14,64 €	147	13,78 €
46	17,16 €	117	14,62 €	148	13,77 €
47	17,04 €	118	14,60 €	149	13,75 €
48	16,92 €	119	14,59 €	150	13,73 €
49	16,81 €	120	14,57 €		
50	16,69 €	121	14,55 €		
51	16,58 €	122	14,53 €		
52	16,46 €	123	14,52 €		
53	16,35 €	124	14,50 €		
54	16,23 €	125	14,48 €		
55	16,11 €	126	14,47 €		
56	16,00 €	127	14,45 €		
57	15,88 €	128	14,43 €		
58	15,77 €	129	14,42 €		
59	15,65 €	130	14,40 €		
60	15,53 €	131	14,38 €		

Zone 4

Nombre de m²	Plafonds 2020
11	15,54 €
13	15,54 €
15	15,54 €
17	15,54 €
19	15,54 €
21	15,54 €
23	15,54 €
25	15,54 €
27	15,54 €
29	15,54 €
31	15,54 €
33	15,54 €
35	15,54 €
37	15,54 €
39	15,37 €
41	15,07 €
43	14,78 €
45	14,53 €
47	14,30 €
49	14,09 €
51	13,89 €
53	13,71 €
55	13,54 €
57	13,38 €
59	13,12 €

Nombre de m²	Plafonds 2020
62	12,68 €
64	12,60 €
66	12,52 €
68	12,43 €
70	12,35 €
72	12,27 €
74	12,18 €
76	12,10 €
78	12,01 €
80	11,93 €
82	11,85 €
84	11,78 €
86	11,70 €
88	11,62 €
90	11,54 €
92	11,46 €
94	11,38 €
96	11,30 €
98	11,22 €
100	11,14 €
102	11,06 €
104	10,98 €
106	10,90 €
108	10,82 €
110	10,74 €

Nombre de m²	Plafonds 2020
113	10,55 €
115	10,47 €
117	10,38 €
119	10,32 €
121	10,32 €
123	10,32 €
125	10,32 €
127	10,32 €
129	10,32 €
131	10,32 €
133	10,32 €
135	10,32 €
137	10,32 €
139	10,32 €
141	10,32 €
143	10,32 €
145	10,32 €
147	10,32 €
149	10,32 €

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

DU

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

ISSN 0985 - 5955

Pour toute correspondance, s'adresser à :

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Direction de la Coordination des Politiques Publiques
et de l'Appui Territorial
Pôle de Coordination Interministérielle

167/177, Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Le recueil des actes administratifs est consultable en ligne sur le site de la préfecture
adresse Internet :

<http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/>

Directeur de la publication :

Vincent BERTON

SECRETAIRE GENERAL

PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE
167-177, avenue Joliot Curie 92013 NANTERRE Cedex
Courriel : courrier@hauts-de-seine.gouv.fr
Standard : 01.40.97.20.00 Télécopie 01.40.97.25.21
Adresse Internet : <http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/>