



**RECUEIL**

**DES**

**ACTES ADMINISTRATIFS**

**AGENCE NATIONALE DE L'HATITAT**

**DELEGATION DES HAUTS-DE-SEINE**

**N° Spécial**

**25 Juillet 2018**

**PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE**  
**RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS**  
**N° Spécial ANAH du 25 Juillet 2018**

**SOMMAIRE**

<b>Programme d'actions</b>	<b>Date</b>	<b>AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT</b>	<b>Page</b>
PA 92 - 2018	04.07.2018	Programme d'actions des Hauts-de-Seine 2018 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
ANNEXE 1		Niveau des loyers intermédiaires des 4 zones des Hauts-de-Seine.	33



DELEGATION DES HAUTS DE SEINE

## PROGRAMME D' ACTIONS 2018

approuvé par la CLAH du 18 juin 2018  
et validé par le délégué de l'Anah dans le département

1

# SOMMAIRE

## Table des matières

1- Contexte du logement privé dans les Hauts-de-Seine.....	5
2- Bilan des actions 2017 et objectifs 2018.....	7
3- Déclinaison locale des orientations de l'Anah et priorités locales.....	11
• 3-1 Les aides attribuées aux propriétaires occupants.....	11
• 3-2 Les aides attribuées aux propriétaires bailleurs.....	15
• 3-3 Les aides attribuées aux syndicats des copropriétaires.....	16
• 3-4 Traitement des demandes de paiement.....	19
• 3-5 Zoom sur les priorités locales.....	20
4- Les opérations programmées en cours.....	23
5- Le dispositif relatif aux loyers conventionnés.....	25
6- La politique de contrôle.....	28
7- Les modalités de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions.....	29
8- Les actions d'informations et communication.....	30

## **Programme d'actions des Hauts-de-Seine 2018 en date du 4 juillet 2018 relatif à la mise en œuvre de la politique de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dans le département des Hauts-de-Seine**

Le Programme d'actions (PA) 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.

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL),  
Vu la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale,  
Vu la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009,  
Vu l'arrêté en date du 2 février 2011 portant approbation du règlement général de l'agence nationale de l'habitat, publié au Journal Officiel du 21 décembre 2015,  
Vu la loi n°2014-366 sur l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014,  
Vu la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte en date du 17 août 2015,  
Vu la loi n°2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificatives pour 2016, instituant un nouveau dispositif de conventionnement,  
Vu le décret n°2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire,  
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 conclus 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 l'arrêté du 1<sup>er</sup> 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 la circulaire du 22 juillet 2013 relative à la territorialisation du plan de rénovation énergétique de l'habitat,  
Vu l'instruction du 4 octobre 2010 de la directrice générale de l'Anah relative aux aides de l'Anah octroyées aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et à certains bénéficiaires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011,  
Vu l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah,  
Vu les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah du 29 novembre 2017,  
Vu la circulaire d'orientations pour la programmation 2018 des actions et des crédits de l'Anah,  
Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la région Île-de-France, en date du 07/06/2018,  
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 18 juin 2018,

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

## PREAMBULE :

Le Programme d'actions de 2018 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.

Le Programme d'actions 2018 contribue à la mise en œuvre de la politique de l'Agence autour des six grands axes prioritaires qui définissent, depuis la réforme de 2011, l'aide de l'Anah aux propriétaires :

- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, en cohérence avec les politiques locales menées dans les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et les plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ainsi que les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) à travers le programme « Habiter Mieux » via l'aide à la rénovation thermique des logements occupés par des propriétaires à faibles ressources ;
- le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles ;
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement ;
- la production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs ;
- l'humanisation des structures d'hébergement.

Pour la délégation locale, il s'agit en 2018 de poursuivre les activités de l'Anah autour de ces axes. D'une manière générale, la délégation locale de l'Anah accompagnera également les collectivités dans la mise en œuvre de ces actions par l'intermédiaire des dispositifs d'ingénierie conclus ou à conclure sur le territoire des Hauts-de-Seine.

Ce Programme d'actions est le document de référence pour l'attribution des aides à l'amélioration du parc privé sur le territoire du département.

Conformément à l'article 11 du règlement général de l'agence (RGA), le délégué de l'Anah dans le département octroie les subventions après examen de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet, des orientations générales fixées par le conseil d'administration et des crédits alloués à la délégation. Des refus motivés peuvent être notifiés sur ces bases.

Dans les cas définis par le règlement intérieur de la Commission locale d'amélioration de l'habitat (Clah), commission composée de représentants de l'État, de propriétaires, de locataires et de personnes qualifiées dans le domaine social et en matière d'habitat, la décision du délégué est rendue après avoir recueilli l'avis consultatif de cette dernière.

Il est rappelé qu'aucune délégation d'attribution des aides publiques 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- Contexte du logement privé dans les Hauts-de-Seine

Ce document n'a pas pour ambition de présenter un état descriptif détaillé du parc de logements privés du département. Il se propose d'en rappeler quelques caractéristiques majeures, illustrant ses spécificités, ses dynamiques et les enjeux d'intervention qui lui sont propres.

### La situation du département en quelques chiffres (source : données Filocom 2013) :

Le département des Hauts-de-Seine compte, en 2013, 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).

La part du parc privé reste la plus importante, elle est en 2013 de 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.

### Les principales spécificités du parc des Hauts-de-Seine sont :

#### **- La copropriété (données Filocom 2013 et outil de repérage de l'Anah 2013)**

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 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 nécessaires pour déterminer si ces copropriétés fragiles sont en difficulté. Cet outil de repérage des copropriétés fragiles identifie dans les Hauts-de-Seine, à partir de valeurs de 2013, 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.

Les précédentes années ont permis de vérifier l'enjeu important du traitement des copropriétés dégradées alto-séquanaises. Il s'agit souvent de copropriétés 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.

#### **- L'habitat dégradé ou indigne (données PPPI 2015 sur Filocom 2013)**

Le département des Hauts-de-Seine présente une part de parc « potentiellement indigne » relativement faible (3,5 % de l'ensemble des résidences principales du parc privé), mais un volume de logements important (18 192 logements). (Source : FILOCOM 2013-MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah).

La structure du parc 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.

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 se fait ressentir afin de compléter l'offre de logements sociaux.

Sur les 299 624 propriétaires occupants que compte le département, 22 % sont éligibles aux aides de l'Anah. Cette part est assez faible mais représente tout de même un volume conséquent (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.

Nombre de ménages par tranche d'âge éligibles aux aides de l'Anah :

< 25 ans	133
25-39 ans	9 099
40-59 ans	22 482
60-74 ans	16 643
75 ans et +	17 889

#### - La précarité énergétique – le logement 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 du programme Habiter Mieux pour lutter contre la précarité énergétique.



## 2- Bilan des actions et perspectives

### 2-1 Bilan des actions 2017

Le Programme d'actions 2017 contribuait à la mise en œuvre de la politique de l'Agence autour des cinq grands axes prioritaires qui définissent, depuis la réforme de 2011, l'aide de l'Anah aux propriétaires :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) à travers le programme « Habiter Mieux » ;
- l'aide aux copropriétés en difficulté ;
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement ;
- l'accès au logement des personnes en difficulté, à travers deux axes d'intervention ;
- la production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs ;
- l'humanisation des structures d'hébergement.

Les membres de la Commission locale de l'amélioration de l'habitat se sont réunis 8 fois en 2017. Ils ont examiné 11 dossiers de demande d'avis préalable de subvention dans le cadre d'attributions d'aides au syndicat adossées à des aides individuelles.

La dotation 2017 finale allouée à la délégation de l'Anah dans les Hauts-de-Seine était de 4 479 000 €, soit une baisse de 6% par rapport à 2016.

Finalement, sur l'année 2017, la consommation totale de l'enveloppe Anah du département est de 4 265 000 € (soit 95% de l'enveloppe notifiée).

Il faut noter que les 2/3 des crédits Anah accordés pour les travaux concernent les secteurs opérationnels (2 203 000 € en secteur programmé et 1 412 000 € en secteur diffus).

Au titre du programme Habiter Mieux, les crédits du FART (fonds d'aide à la rénovation thermique) notifiés étaient de 930 000 €, soit une augmentation de 42% par rapport à l'enveloppe de 2016.

L'enveloppe engagée sur les crédits FART au titre de l'année 2017 est de 547 000 €, soit 59% de l'enveloppe.

En 2017, une enveloppe du Conseil régional Ile-de-France a été ouverte pour participer au financement des projets de rénovation énergétique subventionnés par l'Anah. Ainsi, 295 000 € d'aides du Conseil régional ont été allouées aux particuliers, en complément de l'aide Anah et Fart.

L'attribution de l'ensemble de ces subventions a contribué à l'amélioration de 762 logements en 2017.

Les objectifs fixés par l'Anah à la Délégation des Hauts-de-Seine et les résultats pour 2017 sont les suivants :

	PO			PB	Aides aux syndicats de copropriété dégradés	Aides aux syndicats de copropriétés fragiles	Logements Habiter Mieux
	PO LHI et LTD	énergie	autonomie	PB LHI / LTD / LMD / Énergie	SDC	SDC	PO + PB + SDC
Objectifs	45	461	35	28	701	950*	1629
Résultats	47	216	48	19	424	0	297

\* Cet objectif a été calculé d'après le registre des copropriétés fragiles et non sur les remontées des opérateurs.

PO : propriétaire occupant

PB : propriétaire bailleur

LHI : logement habitat indigne

LTD : logement très dégradé

LMD : logement moyennement dégradé

- La majeure partie de l'intervention de l'Agence dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne concernait en 2017 des logements situés en copropriétés dégradées bénéficiaires de subventions par le biais d'aides aux syndicats de copropriétaires. Les aides aux syndicats de copropriétaires ont bénéficié à 424 logements, dont 345 le traitement de l'habitat indigne et dégradé. Un objectif a été fixé pour la première fois en 2016 pour ce type d'intervention, le traitement de l'habitat dégradé dans les copropriétés en difficulté étant une des priorités de l'Anah, de 200 logements pour les Hauts-de-Seine. Le département a dépassé ses objectifs au titre de l'année 2016. Dans le département, les dispositifs opérationnels ont tous un volet sur la lutte contre l'habitat indigne, il s'agit d'une thématique pour laquelle les partenaires locaux tels que les communes, les opérateurs ou encore le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) se mobilisent avec l'Anah.

- Le programme Habiter Mieux, est un dispositif mis en place pour lutter contre la précarité énergétique. L'objectif visé initialement par le programme est le traitement au niveau national, sur la période 2011-2017, de 300 000 logements avec une économie d'énergie d'au moins 25% ou 35% selon la nature du dossier.

En particulier, la lutte contre la précarité énergétique, fortement mise en avant à l'échelle nationale, dans le cadre du dispositif Habiter Mieux, représente une part plus importante qu'auparavant parmi les dossiers déposés dans les Hauts-de-Seine (297 logements en 2017, contre 259 logements en 2016). Cependant, les résultats sont en deçà des objectifs à atteindre dans le 92, notamment pour les dossiers de propriétaires occupants (257 logements rénovés en 2017 pour la précarité énergétique pour un objectif de 461). C'est pourquoi, la mobilisation de l'ensemble des partenaires (collectivités, opérateurs, réseau PRIS...) sur cette thématique, en partenariat avec la délégation de l'Anah 92, est indispensable pour le repérage et l'accompagnement des particuliers dans leur projet de travaux.

- Par rapport aux années précédentes, les objectifs relatifs aux dossiers autonomie ont été atteints, même dépassés en 2017 (48 logements pour un objectif de 35 logements).

- Concernant les propriétaires bailleurs, le nombre de dossiers subventionnés, toutes thématiques confondues, reste faible (19 logements subventionnés au total). Les propriétaires bailleurs souhaitant mobiliser une aide de l'Anah ont l'obligation de conventionner leur logement sur 9 ans minimum, ce qui implique de pratiquer un loyer

inférieur au prix du marché. Du fait de l'attractivité du département, les propriétaires bailleurs sont moins enclins à conventionner leur logement et donc solliciter une aide auprès de l'Anah lorsque les travaux ne sont pas d'une grande ampleur. D'autant plus qu'à cette obligation de conventionner, s'ajoute la règle de l'éco-conditionnalité (sauf cadre dérogatoire) : tout logement loué, pour lequel un financement de l'Anah est souhaité, doit aux termes des travaux atteindre l'étiquette énergétique « D ». Il faut cependant noter que, outre la subvention versée par l'Anah au titre des travaux, le conventionnement permet au bailleur de bénéficier d'une déduction fiscale sur ses recettes locatives pendant la durée de la convention (de 9 ans minimum) de 30 à 85 %, ainsi que d'autres garanties selon le type de public accueilli. L'enjeu de l'année 2018 concernera la bonne communication auprès des bailleurs de ces bénéfices et garanties.

Parallèlement au conventionnement avec travaux, cas pour lesquels les propriétaires bailleurs perçoivent des aides de l'Anah pour restaurer leur bien, les propriétaires bailleurs peuvent conclure une convention sans travaux avec l'Anah afin de bénéficier d'avantages fiscaux. Pour l'année 2017, 92 logements ont fait l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH.

Outre les dotations déléguées par l'Anah à l'échelon départemental, une enveloppe nationale, gérée par l'Anah centrale, permet de financer des opérations de résorption d'habitat insalubre irrémédiable ou de traitement de l'habitat insalubre rémissible (financements RHI ou THORORI). Ces opérations de grande ampleur, qui nécessitent une maîtrise foncière par le porteur de projet (collectivité ou opérateur) en vue d'une démolition/reconstruction ou réhabilitation globale, bénéficie d'un accompagnement financier spécifique de l'Anah (subvention versée au titre du déficit de l'opération jusqu'à 40% ou 70% du déficit selon la nature du projet). En 2017, la ville de Nanterre a bénéficié d'une subvention de 263 545 € de l'Anah pour son opération de démolition/reconstruction d'un îlot dégradé (îlot Neuilly) comprenant une copropriété de plusieurs immeubles, dont un bâtiment est sous arrêté d'insalubrité.

## **2-2 Objectifs poursuivis en 2018**

### **a) Les priorités nationales :**

Le Programme d'actions de la délégation Anah des Hauts-de-Seine décline les priorités définies dans la circulaire Anah C 2018 01 en date du 13 février 2018 relative aux orientations pour la programmation 2018 des actions et des crédits de l'Anah.

Les priorités de l'Anah pour 2018 se déclinent dans la continuité des priorités de 2017 :

- le traitement de l'habitat indigne et dégradé, en cohérence avec les politiques locales menées par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ainsi que les programmes locaux de l'habitat (PLH). En 2018, la DRIHL des Hauts-de-Seine poursuivra son action en matière de lutte contre l'habitat indigne en partenariat étroit avec les membres du PDLHI, notamment sur l'articulation des procédures coercitives et incitatives.
- la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du PREH et d'Habiter Mieux à travers l'aide à la rénovation thermique des logements occupés par des ménages à faibles ressources se poursuit. L'objectif national est porté à 75 000 logements par an sur la période 2018-2022 (contre 100 000 logements en 2017).
- le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles restent une priorité essentielle de l'Anah, avec un objectif de traitement de 15 000 logements en copropriétés en difficulté et 10 000 logements en copropriétés fragiles en 2018.

Par ailleurs, il faut noter que l'Anah centrale assure la gestion du nouveau registre d'immatriculation des copropriétés créé par la loi ALUR. Ce registre vise à recenser progressivement l'ensemble des copropriétés à usage habitat. Cette obligation concerne les immeubles totalement ou partiellement destinés à l'habitation quel que soit le nombre de lots ou le mode de gestion. Plusieurs échéances sont prévues selon la taille de la copropriété. Doivent être immatriculées au plus tard :

- au 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétaires de plus de 200 lots ;
- au 31 décembre 2017, les syndicats de copropriétaires de plus de 50 lots ;
- au 31 décembre 2018, les autres syndicats de copropriétaires .

En 2018, les copropriétés de plus de 50 lots doivent être immatriculées pour pouvoir bénéficier d'une aide de l'Anah.

- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement. Dans la continuité de l'année 2016, l'objectif est de poursuivre la mise en œuvre du plan d'actions commun avec la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse. L'objectif fixé pour 2018 est de 15 000 logements.

- l'accès au logement des personnes en difficulté à travers 2 axes :

- 1) via l'aide aux propriétaires bailleurs : l'objectif de financement est porté à 5 000 logements en 2018 ;
- 2) l'humanisation des structures d'hébergement.

#### b) Le budget et les objectifs locaux :

La dotation initiale en crédits Anah pour l'année 2018 est de 6 575 710 €.

Cette dotation initiale représente 8 % des 82 343 000 M€ attribués en 2018 à la région Ile-de-France.

Au titre du programme Habiter Mieux, l'enveloppe prime Habiter Mieux (ex-FART) pour l'année 2018 est de 598 100 €, soit 5 % des 12 652 000 € alloués à la région Ile-de-France.

Les objectifs proposés en 2018 pour la délégation, en nombre de logements aidés, sont les suivants :

PO LHI/LTD		PO énergie		PO autonomie	
Réalisé 2017	Objectif 2018	Réalisé 2017	Objectif 2018	Réalisé 2017	Objectif 2018
47	88	216	285	48	52

PB LHI / LTD / LMD / Energie		Aides aux syndicats de copropriétaires – copropriétés en difficultés		Aides aux syndicats de copropriétaires – copropriétés fragiles	
Réalisé 2017	Objectif 2018	Réalisé 2017	Objectif 2018	Réalisé 2017	Objectif 2018
19	10	424	484	0	319

Logements Habiter Mieux (PO+PB+aides aux SDC hors copropriétés fragiles)	
Réalisé 2017	Objectif 2018
297	788

### 3 - Déclinaison locale des orientations de l'Anah et priorités locales :

Le Programme d'actions 2018 tient compte, pour l'élaboration des priorités locales des orientations nationales, des décisions prises au niveau régional.

Le régime d'aides est défini en fonction du statut du bénéficiaire. Quel que soit le statut du bénéficiaire, les demandes de subventions formulées dans le cadre d'une contractualisation avec une collectivité locale ou un EPT (OPAH, PIG...) sont prioritaires sur toute demande dans le « diffus » (reste du département).

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'Agence, 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,
- ✓ 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.

#### 3-1 Les aides attribuées aux propriétaires occupants

##### a) Définition d'un propriétaire occupant

Est considéré comme un propriétaire occupant, un demandeur pouvant fournir un avis d'imposition établi à l'adresse du logement faisant l'objet d'une demande de subvention ou à défaut un justificatif de domicile.

En l'absence de l'un de ces documents, le dossier ne peut être instruit comme un dossier émanant d'un propriétaire occupant.

##### Exception :

Le propriétaire occupant qui a occupé le logement mais qui a dû quitter les lieux à la suite d'une injonction administrative (arrêté de péril ou d'insalubrité, sur parties communes ou privatives) postérieure à la date d'acquisition dudit bien peut solliciter une subvention auprès de l'Anah. Le versement de la subvention sera dans ces conditions subordonné à la preuve aux termes des travaux de la réintégration dans le logement.

Sous condition de ressources - plafonds de ressources actualisés chaque année -, le régime des propriétaires occupants est orienté vers trois priorités d'intervention :

- la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé ;
- la lutte contre la précarité énergétique renforcée par le programme « Habiter Mieux » et le PREH ;
- l'adaptation du logement au handicap et au vieillissement.

Les demandes déposées par des propriétaires dits occupants ayant acquis le bien depuis moins d'un an ne sont pas considérées comme prioritaires sauf dans les centres anciens couverts par un dispositif d'amélioration de l'habitat. 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).

À la date de la signature du Programme d'actions, les plafonds de ressources des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah sont fixés conformément à la circulaire du 21 décembre 2017.

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

#### **b) La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé :**

Les aides pour la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé répondent à un programme de travaux permettant la réhabilitation globale d'un logement ou permettant la levée d'une procédure administrative telle qu'un arrêté de péril ou d'insalubrité. Dans les deux cas, la situation d'indignité ou de dégradation doit être justifiée. 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.

Pour justifier une situation d'insalubrité par une grille d'insalubrité, le coefficient doit au minimum être de 0,3 ou une grille de dégradation avec un minimum de 0,55.

#### **c) La lutte contre la précarité énergétique :**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'Aide de Solidarité Écologique (ASE) est remplacée par l'octroi d'une prime Habiter Mieux si les travaux effectués présentent un gain de performance énergétique d'au moins 25 %.

- Les travaux « Habiter Mieux Sérénité » :

Les aides en faveur de la lutte contre la précarité énergétique, Programme Habiter Mieux sérénité, sont attribuées à l'exécution de travaux permettant un gain de performance énergétique d'au moins 25 %.

Les publics non prioritaires seront redirigés vers les Points rénovation info-service. D'autres types de financement leur sont accessibles, tels que le crédit d'impôt transition énergétique, l'éco-prêt à taux zéro et le Pacte Energie Solidarité proposé par Certinergy qui permet une isolation des combles pour 1€.

Le montant de l'aide Habiter Mieux sérénité est égal à :

- 50 % du montant total des travaux HT, avec un maximum d'aide de 10 000 €, pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes + une prime Habiter Mieux de 10 % du montant total des travaux HT dans la limite de 2 000€ ;
- 35 % du montant total des travaux HT, avec un maximum d'aide de 7 000 €, pour les propriétaires occupants aux ressources modestes + une prime Habiter Mieux de 10 % du montant total des travaux HT dans la limite de 1 600€.

- Les travaux « Habiter Mieux Agilité » :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, Habiter Mieux agilité est une nouvelle aide financière qui subventionne uniquement un des trois types de travaux au choix, dans une maison individuelle, sans justifier d'un gain de performance énergétique minimal de 25 % :

- Changement de chaudière ou de système de chauffage ;
- Isolation des parois opaques verticales ;
- Isolation des combles aménagés et aménageables.

Ces travaux doivent être effectués obligatoirement par une entreprise ou un artisan qualifié RGE (reconnu garant de l'environnement).

Ces conditions s'ajoutent à celles valables également pour Habiter Mieux « Sérénité » :

- Ne pas dépasser un certain plafond de ressources fixés par l'Anah,
- Un logement qui a plus de 15 ans à la date d'acceptation de la demande d'aide,
- Aucun bénéfice d'un PTZ (Prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété) depuis 5 ans.

Un PO pourra solliciter plusieurs fois l'Anah pour le financement d'un de ces trois travaux, sous réserve des règles applicables au plafond de travaux.

Les propriétaires pourront déposer directement auprès de l'Anah, sans accompagnement, une demande d'aide calculée ainsi :

- 50 % du montant total des travaux HT, avec un maximum d'aide de 10 000 €, pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes
- 35 % du montant total des travaux HT, avec un maximum d'aide de 7 000 €, pour les propriétaires occupants aux ressources modestes.

Les ménages ont aussi la possibilité d'être accompagnés par un opérateur en bénéficiant d'une aide forfaitaire de 150€.

L'exigence d'un contrat local d'engagement (CLE) pour l'obtention des aides Habiter Mieux est supprimée.

Toutefois pour maintenir un cadre et un engagement formalisé, des conventions peuvent être établies avec les collectivités et ce dans le but de se fixer des objectifs à réaliser en matière de rénovation énergétique des logements sur chaque territoire.

L'aide Habiter Mieux « Agilité » ne se cumule pas avec la prime « Habiter Mieux » (anciennement prime FART.)

#### **d) Les dossiers « autres travaux » :**

Les dossiers « autres travaux » n'ont pas vocation à être subventionnés.

Les ménages très modestes peuvent être subventionnés pour les demandes de dossiers « Autre Travaux » suivants :

- les travaux en partie privative visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à subvention individuelle dans le cas de copropriétés en difficulté,
- les travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté,
- les travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'Eau attribué directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité.

#### **f) 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" ;
- propriétaires occupants ayant des ressources « très modestes » et réalisant des travaux d'autonomie de la personne.

#### Montant de l'avance :

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

Conditions :

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.

Les objectifs prioritaires:

- la lutte contre la précarité énergétique renforcée par le programme « Habiter Mieux »
- la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé ;
- l'adaptation du logement au handicap de la personne

Les objectifs secondaires :

- les travaux, nécessaires au traitement de la dégradation moyenne, réalisés en parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté ;
- les travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale.



### **3-2 Les aides attribuées aux propriétaires bailleurs**

Sous certaines conditions et en contrepartie de divers engagements, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une aide de l'Anah.

Pour 2018 seront privilégiés les projets en programmes nationaux et en dispositifs Anah portés avec les collectivités locales (OPAH-RU notamment) et en secteur tendu. La priorité sera ainsi portée sur les territoires où la demande de logements locatifs est la plus prégnante, notamment lorsqu'elle est exprimée par des ménages en grande difficulté ou lorsqu'il s'agira de renforcer l'attractivité d'un territoire en déprise par une offre de logements adaptée aux besoins en lien avec un projet de développement durable du territoire, en s'appuyant sur les demandes effectives de logements et le programme local de l'habitat lorsqu'il est présent sur le territoire. L'accès des ménages en grande précarité est notamment encouragé par la promotion du conventionnement sans travaux dans les opérations programmées

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 doivent faire l'objet d'une priorisation de financement.

Jusqu'au 31 décembre 2022 une prime d'intermédiation locative (PIL) peut être octroyée pour les propriétaires bailleurs conventionnant leur logement à une structure agréée d'intermédiation locative (Agence immobilière sociale ou association). La PIL est d'un montant de 1 000 €. Cependant, cette prime s'applique uniquement pour les conventionnements à loyer social ou très social.

Le régime des propriétaires bailleurs est orienté vers trois priorités d'intervention :

- la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé ;
- la lutte contre la précarité énergétique des locataires ;
- l'adaptation du logement au handicap des locataires.

#### **a) Constitution des dossiers :**

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).

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.

Dans les Hauts-de-Seine, les seules exceptions à ces principes sont celles visées par la délibération n°2010-52 du 22 septembre 2010 - § 7 Conditions relatives à l'engagement du bailleur reprises par la délibération de l'Anah n°2013-08 du 13 mars 2013.<sup>1</sup>

#### **b) La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé :**

Les aides pour la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé répondent soit à un projet de travaux lourds soit à un projet de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat. Dans les

<sup>1</sup> Travaux réalisés à la suite d'une procédure administrative

deux cas, la situation d'indignité ou de dégradation doit être justifiée.  
Pour justifier une situation d'insalubrité par une grille d'insalubrité, le coefficient doit au minimum être de 0,3, ainsi qu'une grille de dégradation de 0,55 au minimum.

#### **c) La lutte contre la précarité énergétique :**

Les aides en faveur de la lutte contre la précarité énergétique des locataires sont attribuées à l'exécution de travaux permettant un gain de performance énergétique d'au moins 35% pour des logements peu ou pas dégradés (ID<0,35).

#### **d) La prime Habiter Mieux :**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 une prime Habiter Mieux est accordée aux propriétaires bailleurs mettant en œuvre un projet de travaux énergétiques permettant un gain minimal de 35%. Elle est d'un montant de 1 500 €.

#### **e) Les objectifs propriétaires bailleurs :**

Les objectifs prioritaires :

- la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé ;
- la lutte contre la précarité énergétique des locataires ;
- l'adaptation du logement au handicap des locataires.

Les objectifs secondaires

- les travaux pour réhabiliter un logement suite à un contrôle RSD (règlement sanitaire départemental) ou décence ;
- les travaux permettant de résoudre une situation de « dégradation moyenne » ;
- les travaux de transformation d'usage.

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

### **3-3 Les aides attribuées aux syndicats de copropriétaires**

Les aides aux syndicats de copropriétaires sont attribuées conformément aux dispositions de l'article 15 H du Règlement Général de l'Anah (arrêté d'insalubrité sur parties communes, péril non imminent, injonction saturnisme, copropriété dégradée, copropriétés fragiles...) dans la limite des taux maximum fixés par délibération et de la dotation allouée en 2018 à la délégation des Hauts-de-Seine.

#### **a) Constitution des dossiers :**

Concernant l'octroi de l'aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la réalisation d'un diagnostic complet de la copropriété pour la mise en place d'une stratégie de redressement pérenne est rendue obligatoire. En effet, il importe de connaître la situation réelle de la copropriété avant d'engager toute dépense d'aides aux travaux afin de mesurer la pertinence des travaux envisagés et la compatibilité des aides avec les moyens financiers des copropriétaires.

Ce diagnostic 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.).

Ce diagnostic doit inclure une évaluation énergétique avant et après travaux.  
En l'absence d'établissement d'un tel diagnostic, la copropriété ne peut prétendre à une aide au syndicat.

Par ailleurs, le cumul des aides individuelles 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 depuis 2009. 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 systématiquement sollicités en ce sens, afin de s'assurer que les aides de l'Anah sont 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.

Pour tout dossier où une aide au syndicat est sollicitée et lorsque le coût des travaux est supérieur à 100 000 € TTC, l'opérateur assurant l'assistance à maîtrise d'ouvrage doit présenter à la délégation locale de l'Anah différents scénarii de financement, notamment des simulations financières comprenant des aides mixtes. Le montage le plus favorable aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah et aux propriétaires bailleurs s'engageant à conventionner leur logement est favorisé.

Pour les travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne, si la situation d'insalubrité est justifiée par une grille d'insalubrité (uniquement en secteur opérationnel depuis le décret du 5 mai 2017), le coefficient doit au minimum être de 0,3.

Pour les dossiers comprenant une grille d'insalubrité ou une grille de dégradation, une par bâtiment et une à l'échelle de l'ensemble de la copropriété. Celles-ci doivent être accompagnées d'un rapport et d'un reportage photographique.

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.

#### **b) Les copropriétés « mixtes » incluant la présence de bailleurs sociaux :**

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.

#### **c) Le dispositif d'aides aux copropriétés fragiles**

Ce nouveau dispositif d'aide a été créé par l'Anah en janvier 2017, pour financer 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 appui ou aides financières publics.

Ce dispositif crée une aide au syndicat de copropriétaires pour le financement des travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés fragiles et une aide à l'ingénierie pour ces mêmes syndicats, pour les accompagner dans la préparation, le montage et le suivi du programme de travaux.

#### **Les conditions d'éligibilité :**

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

- une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G établie dans le cadre d'une évaluation énergétique ;
- 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.

Pour les copropriétés intégrées à un POPAC ou à une OPAH pour lesquels l'accompagnement des copropriétés fragiles est explicitement prévu dans la convention, ce taux 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 multicritères.

La délégation du 92 pourra prioriser les dossiers en fonction de plusieurs critères :

- la part de propriétaires éligibles aux aides de l'Anah (avec un niveau de référence de 20 %) ;
- le niveau de loyer pratiqué par les propriétaires bailleurs (par rapport au niveau des loyers de référence définis par l'OLAP) ;
- le montant élevé des charges de chauffage collectif par rapport au budget prévisionnel de la copropriété.

Ces copropriétés doivent par ailleurs présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance.

Sur la fiche « état de la copropriété », le nombre de propriétaires débiteurs devra être indiqué ainsi le montant des charges par lot.

Sont exclues de ce dispositif :

- les copropriétés en difficulté inscrites dans l'un des programmes suivants : volet copropriétés dégradées d'une OPAH, OPAH-CD, plan de sauvegarde, ORCOD.
- Les copropriétés présentant des difficultés techniques, financières, sociales ou juridiques importantes
- les copropriétés dites « horizontales ».

#### Le financement de l'ingénierie :

L'accompagnement obligatoire de la copropriété est réalisée par un opérateur (qui n'a pas à être agréé ou habilité par l'Anah) missionné par la collectivité locale ou le syndicat de copropriétaires qui doit comprendre :

- une ingénierie technique ;
- une ingénierie sociale ;
- une ingénierie financière.

La mission comprend nécessairement la réalisation d'une enquête sociale.

Cette ingénierie est financée au syndicat de copropriétaires à hauteur de 30 % pour un plafond maximal de dépenses de 600 € HT par lot d'habitation principale.

#### Le financement des travaux :

Une aide au syndicat de copropriétaires est créée pour financer uniquement les travaux de rénovation énergétique dès lors que le gain énergétique est supérieur à 35 %. Ces travaux sont financés à hauteur de 25 % d'un montant plafonné de travaux de 15 000 € HT par lot d'habitation principale.

La demande de subvention doit comprendre le rapport d'enquête sociale indiquant le nombre de réponses (au moins 50%) et le nombre de ménages modestes et très modestes.

#### **d) La prime Habiter Mieux**

Cette aide forfaitaire, octroyée dans le cadre du programme «Habiter Mieux» d'un montant de 1 500 € par lot d'habitation principale est attribuée au syndicat des copropriétaires dès lors que les travaux d'économie d'énergie permettent un gain de performance d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle du bâtiment.

Ce montant peut être majoré de 500 € si un cofinancement des travaux est assuré par une collectivité.

#### **e) Les objectifs prioritaires :**

Les objectifs prioritaires :

- la lutte contre les copropriétés en difficultés dans le cadre d'une opération programmée ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- la lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés en difficultés ;
- l'intervention sur les copropriétés fragiles.

Les objectifs secondaires :

- Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble

#### **3-4 Traitement des demandes de paiement :**

Aux vues des pièces transmises par le demandeur pour une demande de paiement, la délégation peut effectuer un paiement inférieur au montant notifié au demandeur initialement. 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.

Aussi, l'Anah s'est engagée dans la modernisation de ses procédures de traitement et de suivi des demandes de subventions, de l'engagement et paiement. Concernant les nouvelles demandes de subventions de propriétaires occupants, le déploiement de la dématérialisation en Île-de-France est prévu à partir du second semestre 2018.

Concernant les demandes de paiement (avance, acompte, solde), la dématérialisation de l'instruction entre la délégation de l'Anah 92 et l'Anah centrale est effective depuis le 5 juillet 2017. Les pièces constitutives des demandes de paiement restent inchangées. Dans le cadre de cette dématérialisation, les pièces justificatives du dossier de demande de paiement peuvent être transmises par voie dématérialisée par les opérateurs à la délégation.

### 3-5 Zoom sur les priorités locales

#### a) Lutte contre l'habitat indigne

La DRIHL, en lien avec l'ARS, a lancé, fin 2013, un appel à projets régional pour lutter contre l'habitat indigne à l'échelle des quartiers.

Sur le modèle du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, l'objectif est de soutenir les collectivités volontaires pour la mise en œuvre de projets d'aménagement couplés à des outils de résorption de l'habitat indigne dans des quartiers anciens, afin d'enrayer la spirale de la dégradation immobilière et urbaine qui touche ces quartiers.

Dans le cadre de cet appel à projets, les deux villes lauréates ont pour ambition de faire évoluer l'approche opérationnelle de la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) vers un traitement des quartiers anciens dégradés dans toutes ses composantes :

- sociale : démographie, inclusion sociale, mixité des peuplements...
- résidentielle : lutte contre la dépréciation et la spécialisation, développement de l'offre de logements...
- patrimoniale : conservation et mise en valeur, mise aux normes de confort, efficacité énergétique...
- urbaine : mixité fonctionnelle, aménités et équipements...

Dans le département des Hauts-de-Seine, les projets de deux collectivités ont été retenus :

- la ville de Gennevilliers ;
- la ville de Nanterre.

Ces territoires bénéficient d'un accompagnement technique et financier renforcé, notamment au travers des aides de l'Anah. Afin de définir les engagements de chacun des partenaires, les conventions entre les Villes, l'Etat, l'ARS et l'Anah ont été signées le 23 juillet 2015.

Les projets des deux lauréats se concrétisent : la Ville de Gennevilliers a bénéficié en fin d'année 2016 les aides de l'Anah à hauteur de 925 000 € sur l'enveloppe nationale RHI-THIRORI et de l'Etat à hauteur de 930 000 € pour son projet de requalification de l'îlot du Clos. L'objectif poursuivi sur cet îlot est la construction d'une résidence sociale, d'un EHPAD et de logements étudiants.

Pour la ville de Nanterre, un protocole opérationnel a été signé 2017, à la suite des études de calibrage réalisées depuis la convention d'études signée le 23 juillet 2015. Pour cette opération, il a été octroyé une aide Anah de 264 000 € et une aide de l'État de près de 225 000 €.

#### b) Lutte contre la précarité énergétique - Mise en œuvre du PREH à l'échelle départementale

##### Le programme Habiter Mieux :

Un fonds national d'aide à la rénovation thermique (FART) des logements privés a été créé en 2010 dans le cadre du programme d'investissements d'avenir. Il avait pour objet d'aider les ménages propriétaires occupants à faibles revenus à mener à bien des travaux améliorant la performance énergétique de leur logement. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le FART a été remplacé par l'octroi d'une aide Habiter Mieux. La prime Habiter mieux est financée directement par le budget de l'Agence.

Il existe deux types d'aides :

- Les travaux « Habiter Mieux Sérénité » : aides en faveur de la lutte contre la précarité énergétique attribuées à l'exécution de travaux permettant un gain de

- performance énergétique d'au moins 25 %.
- Les travaux « Habiter Mieux Agilité » : aide permettant de subventionner uniquement un des trois types de travaux au choix, dans une maison individuelle, sans justifier d'un gain de performance énergétique minimal de 25 % : changement de chaudière ou de système de chauffage, isolation des parois opaques verticales, isolation des combles aménagés et aménageables.

L'octroi d'une aide Habiter mieux ne concerne pas que les propriétaires occupants mais aussi les propriétaires bailleurs et les copropriétés (Habiter mieux copropriété). Ces travaux doivent être effectués obligatoirement par une entreprise ou un artisan qualifié RGE (reconnu garant de l'environnement) à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

L'exigence d'un contrat local d'engagement (CLE) pour l'obtention des aides Habiter Mieux est supprimée. Toutefois pour maintenir un cadre et un engagement formalisé, des conventions peuvent être établies avec les collectivités et ce dans le but de se fixer des objectifs à réaliser en matière de rénovation énergétique des logements sur chaque territoire. A noter également la suppression de l'octroi d'une prime ASE sèche.

#### Enjeux liés à cette priorité d'action :

Les résultats atteints en 2017 ne sont pas à la hauteur des objectifs attribués au département, notamment pour les dossiers PO. Les objectifs de 2018 sont encore plus ambitieux et nécessitent la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux. A la demande du ministère du logement, un plan de mobilisation pour le programme Habiter Mieux a été initié par l'ensemble des départements. 3 axes majeurs ont été soulevés : la mobilisation des collectivités et opérateurs, la mise en œuvre d'un plan de communication, le déploiement du dispositif sur les copropriétés fragiles.

L'atteinte des objectifs nécessite une bonne coordination des acteurs, notamment le circuit PRIS – opérateurs – délégation de l'Anah pour apporter l'information nécessaire aux particuliers et optimiser le circuit de traitement des dossiers. Par ailleurs, la mobilisation des collectivités, via des dispositifs opérationnels, est nécessaire pour mettre en place des méthodes de repérage et cofinancer les travaux de rénovation énergétique.

#### Le plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH)

Depuis septembre 2013, le programme Habiter Mieux s'intègre dans le plan de rénovation énergétique de l'habitat qui crée un réseau de Points rénovation info services (PRIS) sur l'ensemble du territoire national permettant de faciliter l'accès au particulier à l'information, tant financière que technique, sur les aides disponibles pour la réalisation de travaux d'économies d'énergie et de l'accompagner dans un parcours jusqu'à la réalisation de son projet.

Le réseau de points rénovation info services est opérationnel depuis septembre 2013 pour que les particuliers puissent recevoir des conseils et informations sur la rénovation énergétique.

En fonction des ressources et du statut (occupant, bailleur ou locataire), le particulier est redirigé :

- vers le PRIS Anah unique, pour les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah et pour tous les propriétaires bailleurs souhaitant conventionner avec l'Anah. Dans les Hauts-de-Seine, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 92) est l'interlocuteur du PRIS au numéro suivant : 01 41 45 06 10 ;
- vers les PRIS Espaces Info Energie selon une répartition géographique, pour les autres propriétaires ;
- vers le PRIS ADIL pour les locataires.

Une plate-forme nationale a été mise en place (0 808 800 700) et un site internet créé regroupant toutes les informations sur le dispositif sont disponibles sur le site internet <http://renovation-info-service.gouv.fr/>.

**c) Adaptation des logements à la perte d'autonomie**

Le couplage des travaux de rénovation énergétique et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie doit être promu.



#### 4- Les opérations programmées en cours

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.

#### Les programmes en cours

Au 27 juin 2018, 9 opérations programmées sont en cours :

PIG						
Périmètre	Dénomination	Date de début	Date de fin	Opérateur	Montant global de l'engagement Anah (contrat pluriannuel)	Montants engagés au 27/06/2018
GPSO OHQ1	PIG volet copropriétés dégradées	01/12/2015	30/11/2018	Urbanis	1 167 000 €	100 143,00 €
Asnières	PIG Habitat Indigne	25/06/13	24/06/18	Urbanis	2 051 800 €	1 044 273,00 €
Colombes	PIG Volet Copropriétés dégradées	12/05/14	11/05/19	SOLIHA	3 279 000 €	967 181,00 €
Nanterre	PIG Nanterre Habitat Plus 4	07/08/14	07/08/19	SOLIHA	3 139 319 €	694 585,00 €

#### OPAH-CD

Périmètre	dénomination	Date début	Date fin	opérateurs	Montant global de l'engagement Anah	Montants engagés au 27/06/2018
GPSO OHQ 2	OPAH-CD 2	13/03/14	12/03/19	Soliha	1 715 477,00 €	1 268 122,00 €
Nanterre	OPAH CD	01/02/16	31/01/20	Soliha	1 207 462,00 €	47 046,00 €

#### OPAH

Périmètre	Dénomination	Date de début	Date de fin	Opérateur	Montant global de l'engagement Anah (contrat pluriannuel)	Montants engagés au 27/06/2018
Puteaux	OPAH énergétique	01/07/13	02/10/18	Soliha	2 827 325,00 €	730 805,00 €

Plan de sauvegarde						
Périmètre	Dénomination	Date de début	Date de fin	Opérateur	Montant global de l'engagement Anah (contrat pluriannuel)	Montants engagés au 27/06/2018
Boulogne-Billancourt	PDS 27 Rue Michelet	06/02/15	05/02/20	Urbanis	801 301 €	766 065 €

OPAH RU						
Périmètre	Dénomination	Date de début	Date de fin	Opérateur	Montant global de l'engagement Anah (contrat pluriannuel)	Montants engagés au 27/06/2018
Clichy	OPAH RU – volet copropriétés dégradées	04/04/17	03/04/21	Citallios - Soliha	1 920 000,00 €	47 382,00 €

Une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un PIG spécifiquement sur le volet rénovation énergétique devrait démarrer courant 2019 sur l'ensemble du territoire de GPSO. Cela permettra d'analyser les enjeux et de calibrer le potentiel de travaux sur l'une des priorités de l'Anah, appliquée au territoire de GPSO.

Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain de l'ANRU, la délégation locale de l'Anah contribue à la définition d'un programme opérationnel pour le projet de renouvellement urbain du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne. Pendant la phase de préfiguration du projet, deux études cofinancées par l'ANAH sont prévues. La première, de niveau pré-opérationnel, sera réalisée sur la copropriété de l'Ilot du Mail afin de définir une stratégie d'intervention sur cet immeuble en décrochage. La seconde, de niveau préalable, analysera le parc privé de la ville, en précisera les enjeux, afin de proposer une stratégie d'intervention.

Une étude pré-opérationnelle a également été financée en 2017 à Clamart.

## 5- Le dispositif relatif aux loyers conventionnés

Pour un propriétaire bailleur, le conventionnement est un corollaire obligatoire à l'octroi d'une subvention pour la réalisation de travaux. 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. En contrepartie d'un conventionnement de son logement à loyer maîtrisé, il pourra bénéficier d'une déduction fiscale spécifique sur ses revenus fonciers.

Par ailleurs, la circulaire C2018-01 portant sur les orientations pour la programmation 2018 des actions et des crédits de l'Agence nationale de l'habitat, rappelle que le développement d'un parc privé de logements locatifs à loyer maîtrisé reste une priorité de l'Agence. Cette action doit être menée dans les territoires où la demande de logements locatifs est la plus prégnante. Elle doit se traduire par un soutien renforcé et prioritaire aux projets de maîtrise d'ouvrage d'insertion ainsi qu'aux opérations qui permettent l'intermédiation locative en faveur des ménages en grande précarité.

### 5-1 Niveaux de loyers et zonage définis localement

#### a) Nouveau dispositif de conventionnement en 2017 :

L'article 46 de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative 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 » pour toutes les nouvelles conventions avec travaux (CAT) ou sans travaux (CST) réceptionnées à compter du 1<sup>er</sup> février 2017. Ainsi, les nouvelles demandes de conventions déposées à compter du 1<sup>er</sup> 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.

Le nouveau dispositif de 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.

Il n'y a pas de cumul possible avec les dispositifs en faveur des immeubles classés « Monuments Historiques » ou label « Fondation du Patrimoine ».

Le dispositif Cosse n'est en outre pas cumulable avec :

- la réduction d'impôt en faveur des résidences hôtelières à vocation sociale (CGI, art. 199 decies I) ;
- la réduction d'impôt en faveur du secteur du logement en outre-mer (CGI, art. 199 undecies A) ;
- la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier » prévue à l'article 199 septuies du CGI ;
- les réductions d'impôt dites « Duflot » et « Pinel » ;
- les dispositifs « Périssol » (CGI, art. 31-I-a°f), « Besson neuf » (CGI, art. 31-I-1°g), « Robien » (CGI, art. 31-L-1°i), en cas de mobilité professionnelle du bailleur (CGI, art. 31-I-1°i), « Borloo populaire (CGI, art 31-I-1°I) ;
- le régime du micro-foncier.

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%

- Conventonnement 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 conventonnement.

Pour les demandes de conventonnement (CAT et CST) réceptionnées par l'Anah à compter du 1er février 2017 et jusqu'au 31 décembre 2019, le nouveau dispositif Cosse s'applique pleinement.

Les loyers plafonds de référence par m<sup>2</sup> sont définis par zone et sont désormais déterminés par ceux du dispositif d'investissement locatif intermédiaire Pinel avec l'application d'un coefficient multiplicateur :

$$C = 0,7 + (19/\text{surface habitable fiscale})$$

### b) 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, dans le département des Hauts-de-Seine, il a été procédé à une adaptation locale du niveau des loyers intermédiaires et du zonage au regard des niveaux de loyers constatés dans le marché locatif libre du département (voir tableau suivant).

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<sup>o</sup> du I de l'article 2 *terdecies* D de l'annexe III du code général des impôts.

Montant des loyers intermédiaires en cas de conventonnement avec et sans travaux :

Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
Boulogne-Billancourt Levallois Neuilly-sur-Seine	Courbevoie Garches Issy-les-Moulineaux Marnes-la-Coquette Puteaux Saint-Cloud Sceaux Vanves Vaucresson	Antony Asnières-sur-Seine Bois-Colombes Bourg-la-Reine Chatillon Chaville Clamart Clichy Colombes Fontenay-aux-Roses La Garenne-Colombes Le Plessis-Robinson Malakoff Meudon Montrouge Nanterre Rueil-Malmaison Sèvres Suresnes Ville-d'Avray	Bagneux Chatenay-Malabry Gennevilliers Villeneuve-la-Garenne
<b>Loyer intermédiaire à appliquer en conventonnement avec ou sans travaux</b>			

Le loyer (L) est déterminé selon l'abaque de la zone 1  Cf : Annexe 1 page 1	Le loyer (L) est déterminé selon l'abaque de la zone 2  Cf : Annexe 1 page 2	Le loyer (L) est déterminé selon l'abaque de la zone 3  Cf : Annexe 1 page 3	Le loyer (L) est déterminé selon l'abaque de la zone 4  Cf : Annexe 1 page 4
--	--	--	--

L'ensemble des abaques donne les prix plafond au m<sup>2</sup> pour des surfaces sans décimale. Le calcul étant effectué avec 2 décimales, toute surface comportant des décimales sera rapporté 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 8m<sup>2</sup>).

### c) Niveaux de loyers sociaux et très sociaux dans les Hauts-de-Seine

Pour les conventions conclues ou renouvelées en 2018, 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 2018 (loyer au m <sup>2</sup> )	Zones A bis	Zone A
Plafond social	11,86 €	9,13 €
Plafond très social	9,23 €	7,10 €

Ce zonage est défini dans l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation. Les communes des Hauts-de-Seine sont situées en zone A bis, excepté Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne qui sont situées en zone A.

### 5-2 Partenariat Action Logement

L'Anah et Action Logement ont signé le 15 février 2015 une convention de partenariat qui prévoit la réservation de logements conventionnés avec ou sans travaux en faveur des salariés des entreprises cotisantes.

Ce dispositif est incitatif et vise à mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leurs logements, avec ou sans travaux, avec le correspondant local d'Action Logement afin que ce dernier puisse réserver le logement en vue d'y loger des salariés sous conditions de ressources, en situation de précarité, de retour à l'emploi ou encore d'insertion.

Pour l'année 2017, les objectifs de logements réservés pour les Hauts-de-Seine étaient de 60 logements. Pour 2018, l'objectif est d'atteindre 6 logements réservés.

### 5-3 Les primes spécifiques pour les propriétaires bailleurs :

- La prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires  
Une prime de 4 000 € est mobilisable en cas de signature d'une convention à loyer très social lorsqu'il existe un besoin important sur le territoire pour le logement de ménages prioritaires DALO/PDALPD/LHI. Le logement est proposé à la location pour un ménage proposé par la Préfecture au titre des ménages prioritaires.  
Le bailleur doit informer la délégation locale de la mise en location, afin que le logement soit loué à des locataires référencés sur une liste proposée par le Préfet (Droit au Logement Opposable).  
Cette disposition doit permettre d'offrir des opportunités de logement supplémentaires aux publics qui sont désignés comme prioritaires pour bénéficier du Droit au Logement

Opposable, en plus du parc social. Cependant, du fait des niveaux de loyers de marchés, le conventionnement très social s'avère relativement peu attractif au plan financier pour des marchés très tendus comme la première couronne parisienne.

- La prime de réduction de loyer (PRL)

Il est rappelé enfin que « le parc privé doit apporter des réponses pour faire face à des besoins urgents ou non couverts par le parc HLM (grandes familles par exemple). L'aide aux travaux est cependant insuffisante pour atteindre le loyer social ou très social, d'où la possibilité offerte par l'Agence d'un financement complémentaire aux bailleurs en secteur tendu sous forme d'une prime (appelée prime de réduction du loyer) égale au triple de la participation d'une collectivité territoriale sans dépasser 150€/m<sup>2</sup> au maximum dans la limite de 80 m<sup>2</sup>/logement, sous réserve d'une participation de la collectivité locale ».

- La prime en faveur de l'intermédiation locative

Une prime en faveur de l'intermédiation locative d'un montant de 1000€ a été créée à titre expérimental jusqu'en décembre 2017. Elle a été pérennisée jusqu'en 2022.

Cette prime est attribuée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à loyer social ou très social, sous condition de recours, pour une durée d'au moins 3 ans, à un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé (en location/sous location ou par mandat de gestion) pour un conventionnement avec ou sans travaux.

#### 5.4. « Plan logement d'abord »

L'ensemble des outils financiers et opérationnels en faveur des propriétaires bailleurs doit être mobilisé. Une des priorités de l'Anah est de favoriser la remise sur le marché de biens vacants ou dégradés afin de produire une offre de logement dans les centres-villes.

La délégation locale de l'Anah s'attache à créer et structurer une offre de logements locatifs à loyer intermédiaire dans le département des Hauts-de-Seine.

Les montants plafonds des loyers intermédiaires indiqués dans les abaques de l'annexe 1 ont été calculés suite à une analyse poussée du niveau des loyers pratiqués dans le département. La délégation a procédé à une actualisation de ces montants en 2018 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 s'attache également à promouvoir auprès des propriétaires bailleurs le conventionnement Anah. Un effort de pédagogie devra s'accroître, avec l'aide des opérateurs, auprès des propriétaires bailleurs pour augmenter le nombre de conventionnements dans le département.

Ces actions en faveur du développement d'un parc locatif privé accessible seront fléchées prioritairement sur les territoires ou parties de territoire couverts par des programmes d'Initiative nationale (NPNRU, PNRQAD).

#### 5.5. Maîtrise d'ouvrage d'insertion

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.

#### 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 parmi les quatre suivants :

- 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, FIG...);
- 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.

Le contrôle sur place est préconisé pour les dossiers suivants :

- toute demande d'avis préalable ;
- toute demande d'acompte avant solde (SDC, PB) ;
- toute demande de paiement concernant les dossiers dits « sensibles » ;
- toute demande de paiement concernant les dossiers dont le montant de la subvention est supérieur à 5 000€ ;
- toute demande de paiement concernant des dossiers dont le montant des travaux est supérieur à 100 000 € ;
- certains dossiers dont les documents laissent supposer une non-conformité aux règles d'attribution,
- tout dossier pointé par la CLAH.

Le contrôle sur place peut également porter sur des dossiers choisis aléatoirement.

Le total de ces visites sur place doit concerner environ 10% des dossiers traités chaque année par la délégation.

#### **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.

## 8- Actions d'information et communication

Les représentants locaux de l'Anah participent :

- aux manifestations à caractère informatif organisées par les communes ;
- aux interventions dans le cadre des journées de communication organisées par l'Anah (entretiens de l'Habitat, ateliers de l'Anah...), aux réunions publiques dans le cadre des OPAH.

Les orientations définies dans le présent document déterminent la politique de la délégation des Hauts-de-Seine à compter du 1er janvier 2018. 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 2018, avant la publication du présent programme d'actions, les niveaux de loyers intermédiaires définis dans le programme d'action 2017 sont appliqués.

Nanterre, le 04 JUIL. 2018

Le Préfet des Hauts-de-Seine

Délégué local de l'Anah



Pierre SOUBELET



# Annexe 1

Niveau des loyers intermédiaires des 4 zones des Hauts-de-Seine

Zone 1
Boulogne-Billancourt
Levallois-Perret
Neuilly-sur-Seine

Zone 2
Courbevoie
Garches
Issy-les-Moulineaux
Marnes-la-Coquette
Puteaux
Saint-Cloud
Vanves
Vaucresson
Sceaux

Zone 3
Antony
Asnières-sur-Seine
Bois-Colombes
Bourg-la-Reine
Châtillon
Chaville
Clamart
Clichy
Colombes
Fontenay-aux-Roses
La Garenne-Colombes
Malakoff
Meudon
Montrouge
Nanterre
Le Plessis-Robinson
Rueil-Malmaison
Sèvres
Suresnes
Ville-d'Avray

Zone 4
Bagneux
Ghâtenay-Malabry
Gennevilliers
Villeneuve-la-Garenne

Zone 1

Nombre de m²	Plafond 2018
10	20,20 €
11	20,20 €
12	20,20 €
13	20,20 €
14	20,20 €
15	20,20 €
16	20,20 €
17	20,20 €
18	20,20 €
19	20,20 €
20	20,20 €
21	20,20 €
22	20,20 €
23	20,20 €
24	20,20 €
25	20,20 €
26	20,20 €
27	20,20 €
28	20,20 €
29	20,20 €
30	20,20 €
31	20,20 €
32	20,20 €
33	20,20 €
34	20,20 €
35	20,20 €
36	20,20 €
37	20,20 €
38	20,20 €
39	19,98 €
40	19,78 €
41	19,58 €
42	19,39 €
43	19,22 €
44	19,05 €
45	18,89 €
46	18,73 €
47	18,58 €
48	18,44 €
49	18,31 €
50	18,18 €
51	18,05 €
52	17,93 €
53	17,81 €
54	17,70 €
55	17,60 €
56	17,49 €
57	17,39 €
58	17,29 €
59	17,20 €
60	17,11 €
61	17,02 €

Nombre de m²	Plafond 2018
62	16,94 €
63	16,86 €
64	16,78 €
65	16,70 €
66	16,63 €
67	16,55 €
68	16,48 €
69	16,42 €
70	16,35 €
71	16,28 €
72	16,22 €
73	16,16 €
74	16,10 €
75	16,04 €
76	15,99 €
77	15,93 €
78	15,88 €
79	15,83 €
80	15,78 €
81	15,73 €
82	15,68 €
83	15,63 €
84	15,59 €
85	15,54 €
86	15,50 €
87	15,46 €
88	15,41 €
89	15,37 €
90	15,33 €
91	15,29 €
92	15,26 €
93	15,22 €
94	15,18 €
95	15,15 €
96	15,11 €
97	15,08 €
98	15,04 €
99	15,01 €
100	14,98 €
101	14,95 €
102	14,92 €
103	14,89 €
104	14,86 €
105	14,83 €
106	14,80 €
107	14,77 €
108	14,74 €
109	14,71 €
110	14,69 €
111	14,65 €
112	14,64 €
113	14,61 €

Nombre de m²	Plafond 2018
114	14,59 €
115	14,56 €
116	14,54 €
117	14,51 €
118	14,49 €
119	14,47 €
120	14,45 €
121	14,42 €
122	14,40 €
123	14,38 €
124	14,36 €
125	14,34 €
126	14,32 €
127	14,30 €
128	14,28 €
129	14,26 €
130	14,24 €
131	14,22 €
132	14,20 €
133	14,19 €
134	14,17 €
135	14,15 €
136	14,13 €
137	14,12 €
138	14,10 €
139	14,08 €
140	14,07 €
141	14,05 €
142	14,03 €
143	14,02 €
144	14,00 €
145	13,99 €
146	13,97 €
147	13,96 €
148	13,94 €
149	13,93 €
150	13,91 €

Zone 2

Nombre de m²	Plafond 2018
10	20,20 €
11	20,20 €
12	20,20 €
13	20,20 €
14	20,20 €
15	20,20 €
16	20,20 €
17	20,20 €
18	20,20 €
19	20,20 €
20	20,20 €
21	20,20 €
22	20,20 €
23	20,20 €
24	20,07 €
25	19,91 €
26	19,76 €
27	19,61 €
28	19,45 €
29	19,30 €
30	19,15 €
31	18,99 €
32	18,84 €
33	18,69 €
34	18,53 €
35	18,38 €
36	18,23 €
37	18,07 €
38	17,92 €
39	17,77 €
40	17,61 €
41	17,46 €
42	17,30 €
43	17,15 €
44	17,00 €
45	16,96 €
46	16,92 €
47	16,88 €
48	16,84 €
49	16,80 €
50	16,76 €
51	16,72 €
52	16,69 €
53	16,65 €
54	16,61 €
55	16,57 €
56	16,53 €
57	16,49 €
58	16,45 €
59	16,41 €
60	16,37 €
61	16,34 €

Nombre de m²	Plafond 2018
62	16,30 €
63	16,26 €
64	16,22 €
65	16,18 €
66	16,14 €
67	16,15 €
68	16,17 €
69	16,18 €
70	16,20 €
71	16,21 €
72	16,22 €
73	16,16 €
74	16,10 €
75	16,04 €
76	15,99 €
77	15,93 €
78	15,88 €
79	15,83 €
80	15,78 €
81	15,73 €
82	15,68 €
83	15,63 €
84	15,59 €
85	15,54 €
86	15,50 €
87	15,46 €
88	15,41 €
89	15,37 €
90	15,33 €
91	15,29 €
92	15,26 €
93	15,22 €
94	15,18 €
95	15,15 €
96	15,11 €
97	15,08 €
98	15,04 €
99	15,01 €
100	14,98 €
101	14,95 €
102	14,92 €
103	14,89 €
104	14,86 €
105	14,83 €
106	14,80 €
107	14,77 €
108	14,74 €
109	14,71 €
110	14,69 €
111	14,66 €
112	14,64 €
113	14,61 €

Nombre de m²	Plafond 2018
114	14,59 €
115	14,56 €
116	14,54 €
117	14,51 €
118	14,49 €
119	14,47 €
120	14,45 €
121	14,42 €
122	14,40 €
123	14,38 €
124	14,36 €
125	14,34 €
126	14,32 €
127	14,30 €
128	14,28 €
129	14,26 €
130	14,24 €
131	14,22 €
132	14,20 €
133	14,19 €
134	14,17 €
135	14,15 €
136	14,13 €
137	14,12 €
138	14,10 €
139	14,08 €
140	14,07 €
141	14,05 €
142	14,03 €
143	14,02 €
144	14,00 €
145	13,99 €
146	13,97 €
147	13,96 €
148	13,94 €
149	13,93 €
150	13,91 €

Zone 3

Nombre de m²	Plafond 2018
10	20,20 €
11	20,20 €
12	20,20 €
13	20,20 €
14	20,20 €
15	20,20 €
16	20,20 €
17	20,20 €
18	20,05 €
19	19,89 €
20	19,73 €
21	19,58 €
22	19,42 €
23	19,27 €
24	19,11 €
25	18,95 €
26	18,80 €
27	18,64 €
28	18,49 €
29	18,33 €
30	18,18 €
31	18,02 €
32	17,86 €
33	17,71 €
34	17,55 €
35	17,40 €
36	17,24 €
37	17,08 €
38	16,93 €
39	16,77 €
40	16,62 €
41	16,46 €
42	16,31 €
43	16,15 €
44	16,04 €
45	15,93 €
46	15,82 €
47	15,71 €
48	15,59 €
49	15,48 €
50	15,37 €
51	15,26 €
52	15,15 €
53	15,04 €
54	14,93 €
55	14,82 €
56	14,71 €
57	14,59 €
58	14,48 €
59	14,37 €
60	14,26 €
61	14,15 €

Nombre de m²	Plafond 2018
62	14,04 €
63	13,93 €
64	13,91 €
65	13,90 €
66	13,88 €
67	13,87 €
68	13,85 €
69	13,84 €
70	13,82 €
71	13,81 €
72	13,79 €
73	13,78 €
74	13,76 €
75	13,74 €
76	13,73 €
77	13,71 €
78	13,70 €
79	13,68 €
80	13,67 €
81	13,65 €
82	13,64 €
83	13,62 €
84	13,61 €
85	13,59 €
86	13,58 €
87	13,56 €
88	13,55 €
89	13,53 €
90	13,51 €
91	13,50 €
92	13,48 €
93	13,47 €
94	13,45 €
95	13,44 €
96	13,42 €
97	13,41 €
98	13,39 €
99	13,38 €
100	13,36 €
101	13,35 €
102	13,33 €
103	13,31 €
104	13,30 €
105	13,28 €
106	13,27 €
107	13,25 €
108	13,24 €
109	13,22 €
110	13,21 €
111	13,19 €
112	13,18 €
113	13,16 €

Nombre de m²	Plafond 2018
114	13,15 €
115	13,13 €
116	13,12 €
117	13,10 €
118	13,08 €
119	13,07 €
120	13,05 €
121	13,04 €
122	13,02 €
123	13,01 €
124	12,99 €
125	12,98 €
126	12,96 €
127	12,95 €
128	12,95 €
129	12,95 €
130	12,95 €
131	12,95 €
132	12,95 €
133	12,95 €
134	12,95 €
135	12,95 €
136	12,95 €
137	12,95 €
138	12,95 €
139	12,95 €
140	12,95 €
141	12,95 €
142	12,95 €
143	12,95 €
144	12,95 €
145	12,95 €
146	12,95 €
147	12,95 €
148	12,95 €
149	12,95 €
150	12,95 €

Zone 4

Nombre de m²	Plafond 2018
10	15,00 €
11	15,00 €
12	15,00 €
13	15,00 €
14	15,00 €
15	15,00 €
16	15,00 €
17	15,00 €
18	15,00 €
19	15,00 €
20	15,00 €
21	15,00 €
22	15,00 €
23	15,00 €
24	15,00 €
25	15,00 €
26	15,00 €
27	15,00 €
28	15,00 €
29	15,00 €
30	15,00 €
31	15,00 €
32	15,00 €
33	15,00 €
34	15,00 €
35	15,00 €
36	15,00 €
37	15,00 €
38	15,00 €
39	14,84 €
40	14,69 €
41	14,54 €
42	14,40 €
43	14,27 €
44	14,15 €
45	14,01 €
46	13,87 €
47	13,73 €
48	13,59 €
49	13,45 €
50	13,31 €
51	13,17 €
52	13,03 €
53	12,89 €
54	12,75 €
55	12,61 €
56	12,47 €
57	12,33 €
58	12,19 €
59	12,05 €
60	11,91 €
61	11,77 €

Nombre de m²	Plafond 2018
62	11,63 €
63	11,59 €
64	11,55 €
65	11,51 €
66	11,47 €
67	11,43 €
68	11,39 €
69	11,35 €
70	11,31 €
71	11,27 €
72	11,23 €
73	11,19 €
74	11,15 €
75	11,11 €
76	11,07 €
77	11,03 €
78	10,99 €
79	10,95 €
80	10,91 €
81	10,87 €
82	10,83 €
83	10,79 €
84	10,75 €
85	10,71 €
86	10,67 €
87	10,63 €
88	10,59 €
89	10,55 €
90	10,51 €
91	10,47 €
92	10,43 €
93	10,39 €
94	10,35 €
95	10,31 €
96	10,27 €
97	10,23 €
98	10,19 €
99	10,15 €
100	10,11 €
101	10,07 €
102	10,03 €
103	9,99 €
104	9,97 €
105	9,97 €
106	9,97 €
107	9,97 €
108	9,97 €
109	9,97 €
110	9,97 €
111	9,97 €
112	9,97 €
113	9,97 €

Nombre de m²	Plafond 2018
114	9,97 €
115	9,97 €
116	9,97 €
117	9,97 €
118	9,97 €
119	9,97 €
120	9,97 €
121	9,97 €
122	9,97 €
123	9,97 €
124	9,97 €
125	9,97 €
126	9,97 €
127	9,97 €
128	9,97 €
129	9,97 €
130	9,97 €
131	9,97 €
132	9,97 €
133	9,97 €
134	9,97 €
135	9,97 €
136	9,97 €
137	9,97 €
138	9,97 €
139	9,97 €
140	9,97 €
141	9,97 €
142	9,97 €
143	9,97 €
144	9,97 €
145	9,97 €
146	9,97 €
147	9,97 €
148	9,97 €
149	9,97 €
150	9,97 €

**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 des Politiques Interministérielles  
et Ingénierie Territoriale

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](mailto: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/>