



**PRÉFET
DES HAUTS-DE-SEINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL
DES
ACTES ADMINISTRATIFS**

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

N° Spécial

13 Septembre 2021

PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE
RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

N° Spécial DRIHL du 13 Septembre 2021

SOMMAIRE

Programme d'actions	DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT	Page
	Programme d'actions de la délégation ANAH des Hauts-de-Seine 2021.	3



**PRÉFET
DES HAUTS-
DE-SEINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DRIHL Hauts-de-Seine



**Agence
nationale
de l'habitat**

Anah

PROGRAMME D' ACTIONS DE LA DÉLÉGATION ANAH DES HAUTS-DE-SEINE 2021

**approuvé par la CLAH du 28 juin 2021
et validé par le délégué de l'Anah dans le département**



Programme d'actions des Hauts-de-Seine 2021 en date du 23 juillet 2021 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 du délégué de l'Agence dans la région Île-de-France, en date du 27 juin 2021,
- 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 juin 2021 ;

Le Programme d'actions 2021 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 2020 des actions et perspectives 2021 des opérations programmées de la délégation locale des Hauts-de-Seine.....	10
2.1 Bilan des subventions attribuées par la délégation locale des Hauts-de-Seine.....	10
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 2021.....	15
3. 1. La lutte contre la précarité énergétique, avec l'octroi des aides Habiter Mieux Sérénité et Copropriété.....	15
3. 2. Le redressement des copropriétés dégradées dans le cadre du plan initiatives copropriétés.....	16
3. 3. Accentuer la mobilisation du parc privé à des fins sociales, dans le cadre du plan « Logement d'abord ».....	16
3. 4. La lutte contre l'habitat indigne.....	17
3. 5. L'adaptation des logements en vue de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap.....	17
3. 6. L'accompagnement des collectivités en octroyant des aides au titre de l'ingénierie.....	17
3. 7. L'humanisation des structures d'hébergement.....	17
4. Instructions de la délégation locale relatives aux demandes de subvention et de paiement (travaux et ingénierie).....	19
4. 1. Les demandes de subvention des propriétaires occupants.....	19
4. 1. 1. Conditions générales d'éligibilité.....	19
4. 1. 2. La lutte contre la précarité énergétique.....	20
4. 1. 3. La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé.....	20
4. 1. 4. Les travaux d'adaptation.....	20
4. 1. 5. Les dossiers « autres travaux ».....	21
4. 2. Les demandes de subvention des propriétaires bailleurs.....	21
4. 2. 1. Conditions générales d'éligibilité.....	21
4. 2. 2. La lutte contre la précarité énergétique.....	21
4. 2. 3. La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé.....	22
4. 3. Les demandes de subvention des syndicats de copropriétaires.....	22



4. 3. 1. Conditions générales d'éligibilité.....	22
4. 3. 2. La rénovation énergétique en copropriété : Ma prime rénov copropriété.....	23
4. 3. 3. L'aide aux copropriétés en difficulté ou dégradées.....	24
.....	25
4. 4. Les demandes de subvention des collectivités territoriales au titre de l'ingénierie.....	25
4. 4. 1. Le suivi-animation des opérations programmées.....	25
4. 4. 2. L'aide à la gestion urbaine de proximité (GUP).....	26
4. 5. Les demandes de paiement pour des aides travaux et ingénierie.....	26
4. 5.1. Les avances.....	26
4. 5. 2. Les demandes de solde pour des dossiers travaux.....	26
4. 5. 3. Les demandes de solde pour des dossiers ingénierie déposés par les collectivités.....	27
5. Instructions locales relatives au conventionnement Anah.....	28
5. 1. Conditions d'attribution en cas de conventionnement sans travaux avec un bailleur personne physique.....	28
5. 1. 1. Dispositions fiscales.....	28
5. 1. 2. Contenu de la demande.....	29
5. 1. 3. Dispositions spécifiques.....	29
5. 2. Conditions d'attribution en cas de conventionnement sans travaux avec un bailleur personne morale.....	30
5. 2. 1. Contenu de la demande.....	30
5. 2. 2. Dispositions spécifiques.....	30
6. La politique de contrôle.....	31
7. Les modalités de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions.....	32
Annexe 1. Montant des aides de l'Anah à destination des propriétaires occupants.....	33
Annexe 2. Montant des aides de l'Anah à destination des propriétaires bailleurs.....	34
Annexe 3. Montant des aides de l'Anah à destination des syndicats de copropriété.....	35
Annexe 4. Montant des aides de l'Anah à destination des collectivités territoriales au titre de l'ingénierie.....	36
Annexe 5. Niveau des loyers intermédiaires, sociaux et très sociaux en fonction des 4 zones des Hauts-de-Seine.....	37

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
MPR : Ma prime rénov'
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 2021 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 2021 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 C2021/01 en date du 15 février 2021 relative aux orientations pour la gestion 2021 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 cœur de ville » et le programme « 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 2021 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.

Dans les cas définis à l'article 7 du règlement intérieur de la commission locale d'amélioration de l'habitat (Clah) du 16 novembre 2016, commission composée de représentants de l'État, de propriétaires et de locataires ainsi que 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 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 sont issues de Filocom.

Le département des Hauts-de-Seine compte, en 2017, 714 162 résidences principales. Ce parc se compose de 26,45 % de locataires HLM (parc HLM et commune), 28,70 % de locataires du parc privé, 43,10% de propriétaires occupants et 1,76 % d'autres cas

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, elle est en 2017 de 72 % des résidences principales, soit 512 722 logements. Si la part des propriétaires occupants reste stable, la part des locataires du parc privé diminue légèrement entre 2011 et 2017.

1. 1. Un parc très majoritairement en copropriété

Dans le parc privé, la part de logements collectifs est très forte : 84,71 % en 2017 (236 932 de propriétaires occupants et 197 393 de locataires du parc privé vivant en habitat collectif, pour un total de 512 722 ménages résidant dans le parc privé). La part de logements collectifs dans le parc privé a tendance à augmenter depuis 2013 (taux de 84,46 % en 2013).

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 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 2015, 2 765 copropriétés de famille D (soit 26 % de l'ensemble des copropriétés présentant des signes de fragilités dans les Hauts-de-Seine), 2 327 de la famille C et 5 428 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.

En 2013, on dénombre 19 632 copropriétés – soit 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%. 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.

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

En 2015, sur les 303 053 propriétaires occupants que compte le département, 21 % sont éligibles aux aides de l'Anah (excepté les aides « ma prime rénov » - aides non conditionnées à un plafond de revenus à ne pas dépasser), soit 63 639 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

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 – 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 %.

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.

Tous les ans, **près d'une centaine d'arrêtés d'insalubrité** sont pris par le préfet. En 2020, 123 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.

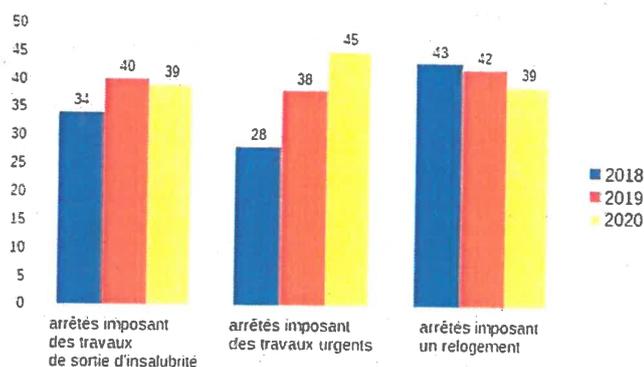
Depuis 2018, on note les évolutions suivantes :

- le nombre d'arrêtés imposant aux propriétaires des travaux de sortie globale d'insalubrité est stable : en 2020, 39 arrêtés de ce type ont été pris, pour 40 en 2019 et 34 en 2018 ;

- le nombre d'arrêtés imposant aux propriétaires des travaux urgents du fait d'un danger imminent ou sanitaire ponctuel augmente, il passe de 28 en 2018 puis 38 en 2019 et 45 en 2020 ;

- le nombre d'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 ou dont l'utilisation présente un danger ou d'une insalubrité irrémédiable et d'arrêtés d'insalubrité induisant un relogement par la puissance publique après travaux réalisés par le propriétaire, car le ménage est en sur-occupation, est relativement constant avec 39 pris en 2020, 42 en 2019 et 43 en 2018.

Depuis le 1^{er} janvier 2021 et en application de l'ordonnance du 16 septembre 2020 de simplification des procédures de lutte contre l'habitat indigne, le préfet prend également des arrêtés d'urgence à l'encontre de propriétaire afin de les obliger à réaliser des travaux de



Graphique 1 : évolution du nombre d'arrêtés d'insalubrité en fonction du type d'obligation pesant sur le propriétaire

suppression d'accessibilité au plomb lorsqu'un risque saturnin est avéré. En 2020, les propriétaires étaient sommés de réaliser des travaux par mise en demeure du préfet, 51 propriétaires ont été mis en demeure à ce titre.

Les communes prennent également régulièrement des **arrêtés de mise en sécurité au titre du péril**. Selon le service de contrôle de légalité de la préfecture des Hauts-de-Seine, en 2020, au moins 13 immeubles ont fait l'objet d'arrêtés municipaux pris en application du pouvoir de police du maire des immeubles menaçant ruine, dont 8 en état de péril imminent.



2. Bilan 2020 des actions et perspectives 2021 des opérations programmées de la délégation locale des Hauts-de-Seine

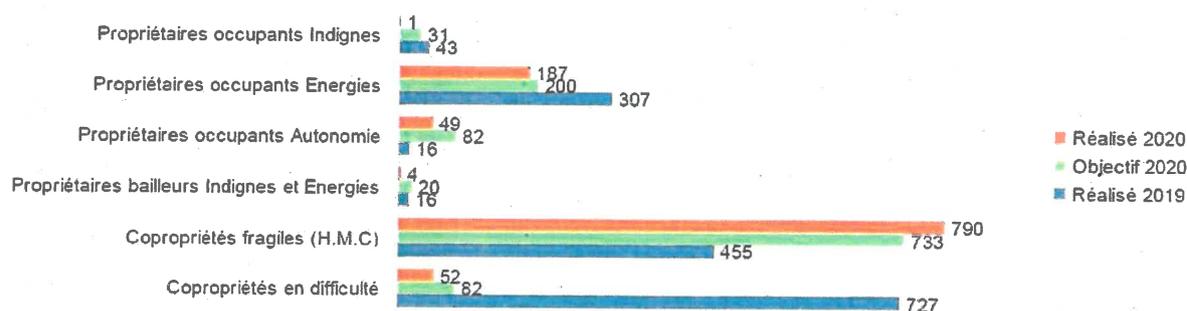
2.1 Bilan des subventions attribuées par la délégation locale des Hauts-de-Seine

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 2020, les subventions allouées par la délégation locale de l'Anah dans les Hauts-de-Seine ont atteint un montant de 7 322 359 € et se sont décomposées de la façon suivante :

- subventions aux travaux : 6 603 683 € (aides aux particuliers) ;
 - subventions à l'ingénierie : 449 181 € (aides aux collectivités) ;
 - subventions à l'humanisation des structures d'hébergement : 836 341 €.
- Les aides aux travaux de l'Anah ont été attribuées pour :
 - 69,4 % aux syndicats des copropriétés (dossiers à l'immeuble) ;
 - 30,3 % aux propriétaires occupants ;
 - 0,3 % 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 :



Graphe 2 : Objectifs et résultats 2020

A Asnières, un hôtel à vocation sociale, d'une capacité d'accueil de 39 personnes, a bénéficié en 2020 d'une aide de l'Anah au titre de l'humanisation. Des travaux ambitieux d'humanisation de cette structure d'hébergement ont été entrepris en fin d'année 2020, permettant notamment une réfection complète des chambres et une amélioration du confort thermique du bâtiment.

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 2020, 65 logements ont fait l'objet d'un conventionnement avec l'Anah : 65 conventions sans travaux et 0 convention avec travaux.

40 % des logements subventionnés sont inclus dans le périmètre d'un dispositif opérationnel. 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 2020, 6 programmes sont suivis dans les Hauts-de-Seine, pour lesquels l'Anah a alloué 449 181 € de subventions aux collectivités au titre de l'ingénierie.

Tableau 1 : Répartition des aides Anah attribuées en 2020 en secteur programmé / diffus

Dossiers de subvention aux propriétaires	Nombre de logements	Subventions Anah
Secteur programmé	501	2 908 579,00 €
Secteur diffus	713	4 413 780,00 €

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

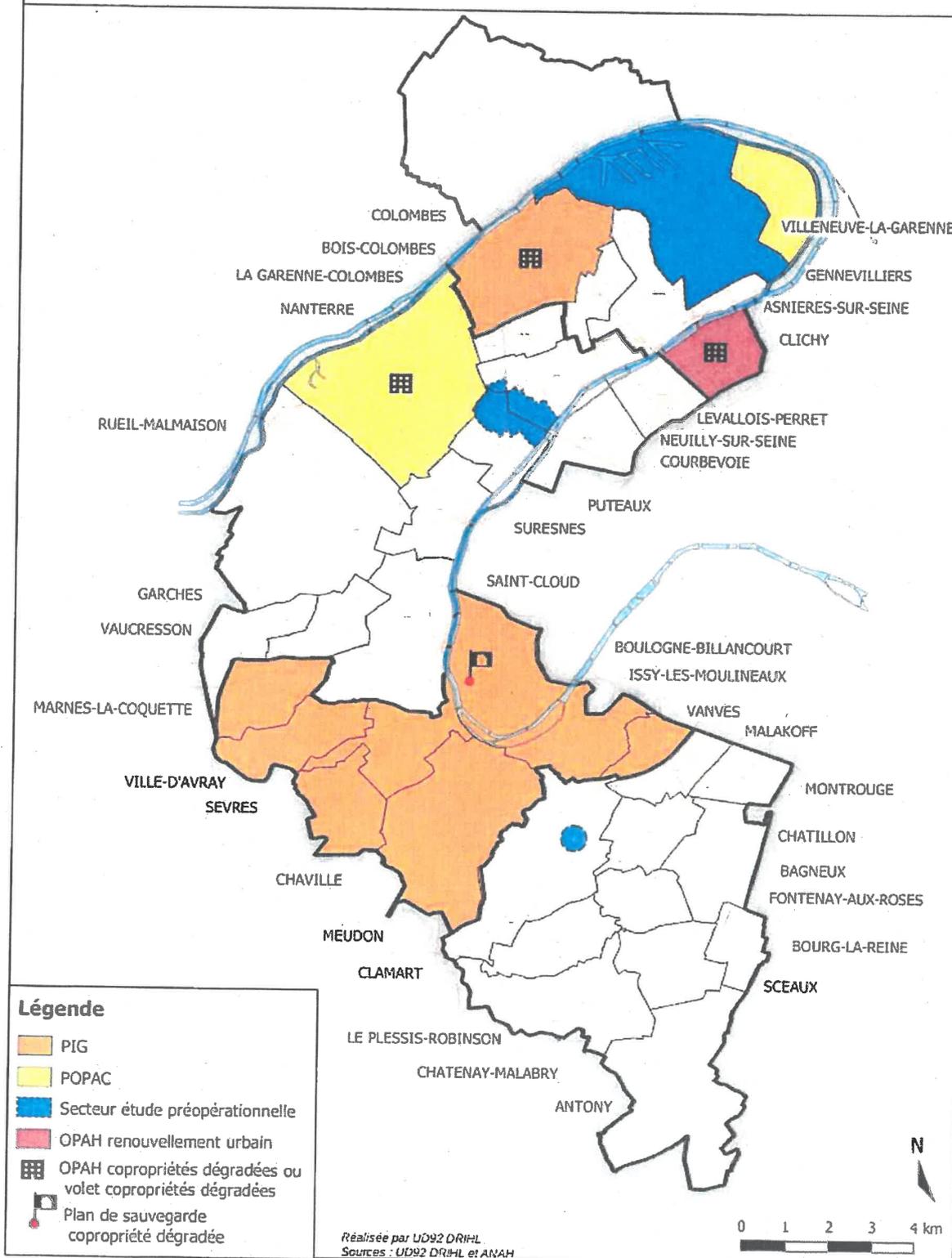
Les opérations programmées proposent un cadre privilégié d'intervention de l'ensemble des partenaires autour d'un même projet d'action et contribuent à déclencher une dynamique permettant de traiter les problématiques liées à l'habitat privé sur un territoire.

Cette 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.

Tableau 2 : 6 opérations programmées sont en cours au 1^{er} janvier 2021

Territoire concerné	Type d'opération	Date de début	Date de fin	Montants Anah engagés sur l'opération
Villeneuve-la-Garenne	Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)	22/10/19	21/10/22	150 000 euros
Nanterre	Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés	04/11/19	03/11/22	115 142 euros
Clichy	Opération programmée de l'habitat, volet renouvellement urbain et copropriétés dégradées	04/04/17	03/04/22	2 176 773 euros
GPSO	Programme d'intérêt général, centré sur la thématique de la rénovation énergétique	02/09/19	01/09/24	2 224 978 euros
Gennevilliers	Opération programmée de l'habitat, volet copropriétés dégradées	30/09/20	29/09/25	95 778 euros
Boulogne-Billancourt	Plan de sauvegarde à l'immeuble 21 rue Michelet	06/02/15	05/02/22	825 301 euros

Cartographie des opérations programmées ANAH en 2020 dans les Hauts-de-Seine



15

En parallèle de son POPAC, la ville de Nanterre mène en régie une veille et observatoire des copropriétés (VOC) de 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.

Courant 2021, il est prévu le lancement de 3 nouvelles opérations :

- une opération programmée (OPAH) avec un volet précarité énergétique, 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'EPT Grand Paris Seine Ouest ;
- une opération programmée avec un volet copropriété dégradée ou un plan de sauvegarde 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 2021

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 Sérénité et ma prime rénov :

- un programme d'intérêt général a été lancé en septembre 2019 sur l'établissement public territorial (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 ;
- une opération programmée d'amélioration de l'habitat est en cours sur Gennevilliers (OPAH avec un volet rénovation énergétique) ;
- une autre opération est à venir, sur le secteur autour de la Défense sur les communes de Puteaux et Courbevoie (lancement prévu mi 2021).

La délégation accompagne le déploiement de « **Ma prime rénov** » étendu en 2021 à l'ensemble des propriétaires occupants, aux syndicats de copropriété et, à partir du 1^{er} juillet 2021, aux propriétaires bailleurs. Les propriétaires déposent leur demande sur la plateforme ma.primerenov.com. La délégation instruit au niveau local les dossiers déposés par les syndicats de copropriétaires.

En 2021, la délégation des Hauts-de-Seine a pour objectif d'aider 1 560 logements au titre de ma prime rénov copropriété, dont 1 000 copropriétés considérées comme saines (c'est-à-dire sans impayé) et 560 considérées comme fragiles (c'est-à-dire avec un taux d'impayé supérieur à 8%).

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 espaces FAIRE existants, 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, mais aussi en entreprises du petit tertiaire.

La délégation veillera à la bonne articulation dans les dispositifs d'opérations programmées entre les financements du programme SARE et ceux de l'Anah à destination des opérateurs de suivi-animation sur les actions de conseil, de communication, et d'accompagnement de propriétaires de logements privés pour des travaux de rénovation énergétique prévus, afin d'éviter des doublons de financements.

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 aux dispositifs et financements proposés dans le cadre du plan initiatives copropriétés (PIC). Deux dispositifs sont éligibles en 2021, l'OPAH-RU à Clichy et l'OPAH de Gennevilliers ce qui implique notamment des financements complémentaires pour les copropriétés labellisées en tant que copropriétés dégradées dans le cadre de ces opérations. En 2021, la délégation des Hauts-de-Seine a pour objectif d'aider 92 logements à ce titre.

La copropriété dite de l'« Îlot du Mail » à Villeneuve-la-Garenne, copropriété comprenant une large part de logements sociaux, est inscrite en suivi régional du PIC, compte tenu des différentes difficultés rencontrées par la copropriété (bâti vieillissant, impayés, périmètre NPNRU, présence de bailleurs sociaux, occupation fragile, etc). Des échanges sont en cours entre la ville, l'État 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 déficitaires en logements sociaux 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 conventionnements 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 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 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 2021, la délégation a un objectif de 11 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 communes ou réunions bilatérales avec les communes 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 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 2021, la délégation a pour objectif d'aider 62 logements occupés par des propriétaires occupants pour la réalisation de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie.

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

En 2021, 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 2021, 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.

Suite à la délibération n°2020-56 du conseil d'administration de l'Anah du 2 décembre 2020, des moyens supplémentaires ont été alloués à cette intervention de l'Agence avec une augmentation de 3 millions d'euros dans le cadre de France Relance, portant le budget à 11M€ pour l'année 2021.

Les taux et plafonds de subvention mobilisables par les structures évoluent également pour les dossiers déposés à partir du 1er janvier 2021 :

- Subventions pour les structures de 15 places ou moins :
 - Financement jusqu'à 90 % du coût des travaux (TTC) subventionnables ;
 - Plafond maximum de subvention par place : 17 500 € (26 500 € en Île-de-France).

Ce taux et ce plafond de subvention sont mobilisables sans autorisation expresse du représentant de l'Etat dans la région.

- Subventions pour les structures de plus de 15 places :
 - Financement jusqu'à 50 % du coût des travaux (TTC) subventionnables. Ce taux peut être exceptionnellement porté à 80 % après dérogation régionale.



- Plafond maximum de subvention par place : 10 000 € (15 000 € en Ile de France). Ce plafond peut être exceptionnellement porté 17 500 € par place (26 250 € en Ile de France) après dérogation régionale.

Le nombre de place pris en compte pour le calcul de la subvention doit correspondre au nombre de place de la structure après les travaux.

Tableau 3 : synthèse des objectifs par thématique d'intervention 2020 – 2021

	Objectif 2020	Réalisé 2020	Objectif 2021
Propriétaires occupants Habitat indigne	31	1	11
Propriétaires occupants Energie (Habiter Mieux Sérénité)	200	187	90
Propriétaires occupants Autonomie	63	49	62
Propriétaires bailleurs Habitat indigne et énergie	20	4	13
Copropriétés fragiles (Energie – MPR)	733	790	560
Copropriétés saines (MPR copro)	0	0	1000
Copropriétés en difficulté	65	727	92

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 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).

Les publics non prioritaires seront redirigés vers les Espaces info énergie ou agences locales de l'énergie et du climat (ALEC). D'autres types de financement leur sont accessibles, tels que l'éco-prêt à taux zéro.

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 35 %**.

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 35 %**. Cette prime peut être bonifiée sous certaines conditions, notamment quand le gain énergétique atteint 35%.

Depuis le 1^{er} janvier 2021, l'Anah attribue des bonus pour des travaux **permettant la sortie de précarité énergétique et/ou l'atteinte des niveaux BBC**.

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*).



A compter du 1^{er} juillet 2021, les propriétaires bailleurs pourront bénéficier des aides ma prime rénov pour financer leurs travaux de rénovation énergétique, sans obligation de conventionner leur logement avec l'Anah.

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 Ma prime rénov copropriété (copropriété saine ou fragile) (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) et par analogie lorsqu'elle est prévue dans le volet copropriétés dégradées d'une opération programmée.

Lorsqu'une aide au syndicat est octroyée par l'Anah dans le cadre des aides aux copropriétés dégradées, il est possible de « mixer » cette aide (les copropriétés bénéficiant d'aides MPR ne peuvent pas bénéficier du mixage des aides). Dans ce cas, **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 loyer maîtrisé. Les opérateurs seront systématiquement sollicités 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.**

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.

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 : Ma prime rénov copropriété

Depuis le 1er janvier 2021, Habiter Mieux Copropriété Fragile est transformé en MaPrimeRénov' Copropriété et les critères d'éligibilité des copropriétés ont été élargis. MaPrimeRénov' Copropriété vise ainsi à accélérer la rénovation énergétique et à simplifier le financement des travaux grâce à une seule aide collective versée au syndicat des copropriétaires.

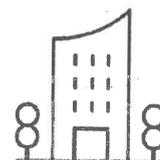
Toutes les copropriétés construites depuis plus de 15 ans, immatriculées au registre national des copropriétés et présentant au moins 75 % de lots d'habitation sont éligibles au dispositif, dans la mesure où des travaux de rénovation énergétique permettent un gain énergétique de 35 %. Vous trouverez ci-dessous un récapitulatif des critères d'éligibilité de ces aides et des taux de subvention :

Tableau 4 : descriptif de l'aide ma prime rénov copropriétés

	Aide	+ Prime passeoire thermique	+ Prime basse consommation	+ Primes individuelles	+ Prime	CEE
Copro saine	25 %	500 € / lmg	500 € / lmg		-	-
Copro fragile (> 8% d'impayés)	Plafond de travaux subventionnables 15 000 € / lmg	Si F ou G avant travaux, et, étiquette finale ≥ E	Si G à C avant travaux, Et, étiquette A ou B en sortie	1 500 € / PO TM 750 € / PO M	3 000 €	Valorisés Anah
Copro en difficulté	Selon modalités de financement copro en difficulté					

AMO	30 % Plafond subv. de 600 € par logement <u>Montant minimal octroyé 900 €</u>
-----	---

35 % de gain énergétique



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'impayés 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'impayés n'est pas obligatoire. Son éligibilité s'appuiera sur un diagnostic multicritère.

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. L'opérateur qui souhaite intervenir sur le département doit se faire référencer en tant qu'AMO MPR auprès de la DRIHL.

Lorsque le dépôt de l'AMO a lieu en amont du dépôt du dossier travaux, les critères d'éligibilité au dispositif cité plus haut seront étudiés au moment du dépôt de l'AMO. 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.

La demande de subvention doit comprendre **le rapport d'enquête sociale qui doit permettre de mieux connaître la copropriété.** Au minimum, l'enquête doit indiquer le nombre de réponses, le nombre de PO modestes et très modestes, le nombre de PB.

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 dégradée.** 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 le cas échéant.

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 ou de mise en sécurité

Un diagnostic multi-critères (cf *infra*) est nécessaire pour prétendre à une subvention Anah. Toutefois, en cas de prise d'un arrêté d'urgence, en application de l'article L. 511-19 du CCH :

- 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, attribué 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 détaillés au sein de l'annexe 4.

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

Conformément à l'instruction de l'Anah 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'EPT 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 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 « ma prime rénov 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 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.

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 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 décision d'attribution 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 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.

Dans les 2 cas, le propriétaire doit s'engager à conventionner son bien sur une durée minimale (minimum 9 ans pour les CAT et 6 ans pour les CST).

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 depuis le 1^{er} février 2017 sont accordées sous le 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. L'abattement fiscal « Louer abordable » est conditionné au respect d'une étiquette énergétique pour les conventions (avec ou sans travaux) depuis le 1^{er} juillet 2020.

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

Toutes les demandes de conventionnement devront être déposées sur le SEL : <https://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 DPE vierge ne sera pas accepté lors du dépôt de la demande ;
- 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 un 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 d'actions 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 2021. Les niveaux de loyers intermédiaires présentés à l'annexe 5 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 2021, avant la publication du présent programme d'actions, les niveaux de loyers intermédiaires définis dans le programme d'action 2020 sont appliqués.

A Nanterre,

Le préfet des Hauts-de-Seine,

Délégué local de l'Anah,



Laurent Hottiaux

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)	<p>Si 35 % de gain énergétique : 10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de : - ménages très modestes : 3 000 € - ménages modestes : 2 000 €</p> <p>Un bonus sortie de passoire thermique de 1500 € en complément pour les logements les plus énergivores dont l'étiquette énergétique avant travaux est F ou G, et dont l'étiquette après travaux est E ou mieux. Un bonus BBC de 1 500 € en complément pour les logements dont l'étiquette énergétique après travaux est A ou B.</p>
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	<p>10 % du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de : - ménages très modestes : 3 000 € - ménages modestes : 2 000 €</p> <p>Un bonus sortie de passoire thermique de 1500 € en complément pour les logements les plus énergivores dont l'étiquette énergétique avant travaux est F ou G, et dont l'étiquette après travaux est E ou mieux. Un bonus BBC de 1 500 € en complément pour les logements dont l'étiquette énergétique après travaux est A ou B.</p>
Projet de travaux d'amélioration	20 000 € HT	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de : - ménages très modestes : 2 000 € - ménages modestes : 1 600 €
		Travaux pour l'autonomie de la personne	
		Travaux d'amélioration de la performance énergétique	
		Autres travaux	
		50 % pour tous les ménages (ressources modestes et très modestes)	
		50 % pour les ménages aux ressources très modestes	
		35 % pour les ménages aux ressources modestes	
		50 % pour les ménages aux ressources très modestes	
		35 % pour les ménages aux ressources modestes	
		35 % pour les ménages aux ressources très modestes	
		20 % pour les ménages aux ressources modestes	

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 depuis le 1^{er} janvier 2020)

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	750 € HT / m ² dans la limite de 80 m ² par logement	35%	Si 35 % de gain énergétique : 1 500 € / logement Si sortie de précarité énergétique : 2 000 € / logement	Si conventionnement social ou très social, en secteur tendu, sous réserve de la participation d'autres financeurs (collectivités) : Prime égale au maximum au triple de la participation des autres financeurs, dans la limite de 150€ / m ² (max 80 m ²)	Si logement faisant l'objet d'une convention à loyer très social avec droit de désignation du préfet : Prime d'un montant de 2 000 €, doublé en secteur tendu
	Travaux pour l'autonomie de la personne					
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé					
	Travaux d'amélioration de la performance énergétique					
	Travaux suite à une procédure RSD ou contrôle décence					
	Travaux de transformation d'usage					
			25%			

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 depuis le 1^{er} janvier 2020)

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	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 - Taux majoré en cas de cofinancement d'une collectivité d'au moins 5 % des travaux (X pour X)
Travaux réalisés dans un immeuble situé dans un plan de sauvegarde	pas de plafond	50%	
Travaux d'amélioration de la performance énergétique des copropriétés (dans le cadre de MPR copropriétés)	15 000 € par lot d'habitation principale	25%	
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%	
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 « Ma prime rénov' 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	50%
	intervention sur une ou plusieurs copropriétés en difficultés (OPAH avec volet CD, plan de sauvegarde)	100 000 € HT + 500 € HT / logement	50%
Etude de faisabilité pour des opérations de RHI/THIRORI		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	35%
	part variable	<i>selon objectifs de logements aidés</i>	
Suivi-animation en OPAH-RU	part fixe	250 000 € HT	50%
	part variable	<i>selon objectifs de logements aidés</i>	

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

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

Pour les conventions conclues ou renouvelées en 2021, 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 2021 (loyer au m ²)	Zones 1,2 et 3	Zone 4
Plafond social	12,27 €	9,44 €
Plafond très social	9,55 €	7,55 €

Ces montants sont conformes aux plafonds de loyers définis dans l'instruction fiscale BOI-BAREME-000017 du 08 avril 2021.

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 conclus par l'Anah 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 local des communes des Hauts-de-Seine

zone 1

Nombre de m ²	Plafond 2021
10	20,92 €
11	20,92 €
12	20,92 €
13	20,92 €
14	20,92 €
15	20,92 €
16	20,92 €
17	20,92 €
18	20,92 €
19	20,92 €
20	20,92 €
21	20,92 €
22	20,92 €
23	20,92 €
24	20,92 €
25	20,92 €
26	20,92 €
27	20,92 €
28	20,92 €
29	20,92 €
30	20,92 €
31	20,92 €
32	20,92 €
33	20,92 €
34	20,92 €
35	20,92 €
36	20,92 €
37	20,92 €
38	20,92 €
39	20,69 €
40	20,48 €
41	20,28 €
42	20,09 €
43	19,90 €
44	19,73 €
45	19,56 €
46	19,40 €
47	19,25 €
48	19,10 €
49	18,96 €
50	18,82 €
51	18,69 €
52	18,57 €
53	18,45 €
54	18,33 €
55	18,22 €
56	18,11 €
57	18,01 €
58	17,91 €
59	17,81 €
60	17,72 €
61	17,63 €

Nombre de m ²	Plafond 2021
62	17,54 €
63	17,46 €
64	17,38 €
65	17,30 €
66	17,22 €
67	17,14 €
68	17,07 €
69	17,00 €
70	16,93 €
71	16,87 €
72	16,80 €
73	16,74 €
74	16,68 €
75	16,62 €
76	16,56 €
77	16,50 €
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 €
112	15,16 €
113	15,13 €

Nombre de m ²	Plafond 2021
114	15,11 €
115	15,08 €
116	15,06 €
117	15,03 €
118	15,01 €
119	15,98 €
120	15,96 €
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 2

Nombre de m ²	Plafond 2021
10	20,92 €
11	20,92 €
12	20,92 €
13	20,92 €
14	20,92 €
15	20,92 €
16	20,92 €
17	20,92 €
18	20,92 €
19	20,92 €
20	20,92 €
21	20,92 €
22	20,92 €
23	20,92 €
24	20,92 €
25	20,92 €
26	20,92 €
27	20,92 €
28	20,92 €
29	20,75 €
30	20,59 €
31	20,42 €
32	20,26 €
33	20,09 €
34	19,93 €
35	19,76 €
36	19,60 €
37	19,43 €
38	19,27 €
39	19,10 €
40	18,94 €
41	18,77 €
42	18,61 €
43	18,44 €
44	18,28 €
45	18,24 €
46	18,19 €
47	18,15 €
48	18,11 €
49	18,07 €
50	18,03 €
51	17,98 €
52	17,94 €
53	17,90 €
54	17,86 €
55	17,82 €
56	17,78 €
57	17,73 €
58	17,69 €
59	17,65 €
60	17,61 €
61	17,57 €

Nombre de m ²	Plafond 2021
62	17,52 €
63	17,46 €
64	17,38 €
65	17,30 €
66	17,22 €
67	17,14 €
68	17,07 €
69	17,00 €
70	16,93 €
71	16,87 €
72	16,80 €
73	16,74 €
74	16,68 €
75	16,62 €
76	16,56 €
77	16,50 €
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	15,85 €
97	15,82 €
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 €
112	15,16 €
113	15,13 €

Nombre de m ²	Plafond 2021
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	Plafond 2021
10	20,92 €
11	20,92 €
12	20,92 €
13	20,92 €
14	20,92 €
15	20,92 €
16	20,92 €
17	20,92 €
18	20,92 €
19	20,92 €
20	20,92 €
21	20,92 €
22	20,89 €
23	20,72 €
24	20,55 €
25	20,38 €
26	20,22 €
27	20,05 €
28	19,88 €
29	19,71 €
30	19,54 €
31	19,38 €
32	19,21 €
33	19,04 €
34	18,87 €
35	18,71 €
36	18,54 €
37	18,37 €
38	18,20 €
39	18,04 €
40	17,87 €
41	17,10 €
42	17,53 €
43	17,37 €
44	17,25 €
45	17,13 €
46	17,01 €
47	16,89 €
48	16,77 €
49	16,65 €
50	16,53 €
51	16,41 €
52	16,29 €
53	16,17 €
54	16,05 €
55	15,93 €
56	15,81 €
57	15,69 €
58	15,57 €
59	15,46 €
60	15,34 €
61	15,22 €

Nombre de m ²	Plafond 2021
62	15,10 €
63	14,98 €
64	14,96 €
65	14,94 €
66	14,93 €
67	14,91 €
68	14,90 €
69	14,88 €
70	14,86 €
71	14,85 €
72	14,83 €
73	14,81 €
74	14,80 €
75	14,78 €
76	14,76 €
77	14,75 €
78	14,73 €
79	14,71 €
80	14,70 €
81	14,68 €
82	14,66 €
83	14,65 €
84	14,63 €
85	14,61 €
86	14,60 €
87	14,58 €
88	14,57 €
89	14,55 €
90	14,53 €
91	14,52 €
92	14,50 €
93	14,48 €
94	14,47 €
95	14,45 €
96	14,43 €
97	14,42 €
98	14,40 €
99	14,38 €
100	14,37 €
101	14,35 €
102	14,33 €
103	14,32 €
104	14,30 €
105	14,28 €
106	14,27 €
107	14,25 €
108	14,24 €
109	14,22 €
110	14,20 €
111	14,19 €
112	14,17 €
113	14,15 €

Nombre de m ²	Plafond 2021
114	14,14 €
115	14,12 €
116	14,10 €
117	14,09 €
118	14,07 €
119	14,05 €
120	14,04 €
121	14,02 €
122	14,00 €
123	13,99 €
124	13,97 €
125	13,95 €
126	13,94 €
127	13,92 €
128	13,91 €
129	13,89 €
130	13,87 €
131	13,86 €
132	13,84 €
133	13,82 €
134	13,81 €
135	13,79 €
136	13,77 €
137	13,76 €
138	13,74 €
139	13,72 €
140	13,71 €
141	13,69 €
142	13,67 €
143	13,66 €
144	13,64 €
145	13,62 €
146	13,61 €
147	13,59 €
148	13,58 €
149	13,56 €
150	13,54 €

zone 4

Nombre de m ²	Plafond 2021
10	15,54 €
11	15,54 €
12	15,54 €
13	15,54 €
14	15,54 €
15	15,54 €
16	15,54 €
17	15,54 €
18	15,54 €
19	15,54 €
20	15,54 €
21	15,54 €
22	15,54 €
23	15,54 €
24	15,54 €
25	15,54 €
26	15,54 €
27	15,54 €
28	15,54 €
29	15,54 €
30	15,54 €
31	15,54 €
32	15,54 €
33	15,54 €
34	15,54 €
35	15,54 €
36	15,54 €
37	15,54 €
38	15,54 €
39	15,37 €
40	15,22 €
41	15,07 €
42	14,92 €
43	14,79 €
44	14,66 €
45	14,53 €
46	14,41 €
47	14,30 €
48	14,19 €
49	14,09 €
50	13,99 €
51	13,89 €
52	13,80 €
53	13,71 €
54	13,62 €
55	13,54 €
56	13,41 €
57	13,25 €
58	13,10 €
59	12,95 €
60	12,80 €
61	12,65 €

Nombre de m ²	Plafond 2021
62	12,50 €
63	12,46 €
64	12,42 €
65	12,37 €
66	12,33 €
67	12,29 €
68	12,25 €
69	12,20 €
70	12,16 €
71	12,12 €
72	12,07 €
73	12,03 €
74	11,99 €
75	11,94 €
76	11,90 €
77	11,86 €
78	11,82 €
79	11,77 €
80	11,73 €
81	11,69 €
82	11,64 €
83	11,60 €
84	11,56 €
85	11,52 €
86	11,47 €
87	11,43 €
88	11,39 €
89	11,34 €
90	11,30 €
91	11,26 €
92	11,21 €
93	11,17 €
94	11,13 €
95	11,09 €
96	11,04 €
97	11,00 €
98	10,96 €
99	10,91 €
100	10,87 €
101	10,83 €
102	10,79 €
103	10,74 €
104	10,70 €
105	10,66 €
106	10,61 €
107	10,57 €
108	10,53 €
109	10,48 €
110	10,44 €
111	10,44 €
112	10,44 €
113	10,44 €

Nombre de m ²	Plafond 2021
114	10,44 €
115	10,44 €
116	10,44 €
117	10,44 €
118	10,44 €
119	10,44 €
120	10,44 €
121	10,44 €
122	10,44 €
123	10,44 €
124	10,44 €
125	10,44 €
126	10,44 €
127	10,44 €
128	10,44 €
129	10,44 €
130	10,44 €
131	10,44 €
132	10,44 €
133	10,44 €
134	10,44 €
135	10,44 €
136	10,44 €
137	10,44 €
138	10,44 €
139	10,44 €
140	10,44 €
141	10,44 €
142	10,44 €
143	10,44 €
144	10,44 €
145	10,44 €
146	10,44 €
147	10,44 €
148	10,44 €
149	10,44 €
150	10,44 €

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/>