



RECUEIL

DES

ACTES ADMINISTRATIFS

**DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE
DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT
DELEGATION DES HAUTS-DE-SEINE**

**ANAH
PROGRAMME D' ACTIONS 2016**

N° Spécial

1^{er} juillet 2016



DELEGATION DES HAUTS DE SEINE

PROGRAMME D' ACTIONS
2016

approuvé par la CLAH du 13 avril 2016
et validé par le délégué de l'Anah dans le département

SOMMAIRE

Table des matières

Contexte du logement privé dans les Hauts-de-Seine	5
Bilan des actions 2015 et objectifs 2016	6
Déclinaison locale des orientations de l'Anah et priorités locales	10
3-1 Les aides attribuées aux propriétaires occupants	10
3-2 Les aides attribuées aux propriétaires bailleurs	12
3-3 Les aides attribuées aux syndicats des copropriétaires	14
3-4 Zoom sur les priorités locales	15
Les opérations programmées en cours	17
Le dispositif relatif aux loyers conventionnés	19
La politique de contrôle	22
Les modalités de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions	23
Les actions d'informations et communication	23

Programme d'actions des Hauts-de-Seine 2016 en date du xxx 2016 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 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°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART),
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 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^{er} janvier 2011 ;

Vu l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah ;
Vu le Contrat Local d'Engagement en date du 1^{er} juin 2011 et son avenant en date du 20 mars 2014,
Vu la circulaire d'orientations pour la programmation 2016 des actions et des crédits de l'Anah,
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 13 avril 2016,
Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la région Île-de-France, en date du 20 avril 2016

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 2016 est élaboré par la délégation départementale de l'Anah, Unité territoriale de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement des Hauts-de-Seine.

Le Programme d'actions 2016 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 2016 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 2011)

Dans le parc privé, la part de logements collectifs est très forte : 85 % 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 2011, 2 863 copropriétés de famille D (soit 27 % de l'ensemble des copropriétés fragiles des Hauts-de-Seine), 2 252 de la famille C et 5 287 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 2013)

Une part de parc « potentiellement indigne » relativement faible (3,9 % de l'ensemble des résidences principales du parc privé), mais un volume de logements important (20 063 logements). (Source : FILOCOM 2011-MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah).

Une structure du parc par année de construction 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.

Un marché de l'immobilier 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 mis en œuvre pour lutter contre la précarité énergétique.

2- Bilan des actions 2015 et objectifs 2016

Bilan 2015

Le Programme d'actions 2015 contribuait à la mise en œuvre de la politique de l'Agence autour des quatre 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. Ils ont examiné 21 dossiers de demande d'avis préalable de subvention en particulier dans le cadre d'attribution d'aides au syndicat adossées à des aides individuelles.

La dotation 2015 finale allouée à la délégation de l'Anah dans les Hauts-de-Seine était de 3 810 000 € dont 3 030 000 € pour l'enveloppe travaux et 780 000€ pour le financement de l'ingénierie.

Au titre du programme Habiter Mieux, les crédits du FART (fonds d'aide à la rénovation thermique) ouverts étaient de 567 000 €.

En 2015, plus de 99 % des crédits de l'Anah ont été engagés par la délégation 92, soit 3 029 835 € au titre des travaux (2 021 152€ en secteur programmé, 1 008 683 € en secteur diffus) et 779 596 € pour l'ingénierie auxquels s'ajoute l'engagement de 546 693 € de crédits du FART attribués dans le cadre du programme Habiter Mieux, et les 216 347 € d'aides du Conseil Régional d'Île-de-France.

L'attribution de ces crédits a contribué à l'amélioration de 778 logements pour un montant de travaux éligibles de 9 528 826 €.

Les objectifs fixés par l'Anah à la Délégation des Hauts-de-Seine et les résultats pour 2015 sont les suivants :

	PO			PB			Aides aux syndicats de copropriété
	PO LHI et LTD	énergie	autonomie	PB LHI et LTD	PB LMD	énergie	
Objectifs	45	93	60	15	9	7	
Résultats	30	174	25	19	1	1	527

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 2015 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 527 logements, essentiellement pour le traitement de l'habitat indigne et dégradé (449 logements au total). Une copropriété située à Boulogne-Billancourt suivie dans le cadre d'un plan de sauvegarde du fait de ses très nombreux dysfonctionnements

a par ce biais pu percevoir une subvention de 766 065 €. Aucun objectif n'était fixé en 2015 pour ce type d'intervention, cependant le traitement de l'habitat dégradé dans les copropriétés en difficulté est une des priorités de l'Anah. Dans le département, l'octroi d'une subvention au syndicat de copropriété se fait après étude de la composition des membres de la copropriété avec comme objectif de favoriser en premier lieu les publics éligibles aux aides de l'Anah. 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, le PDLHI se mobilisent avec l'Anah.

- Le programme Habiter Mieux, est un dispositif mis en place pour lutter contre la précarité énergétique. L'objectif général est de **traiter au niveau national, sur la période 2011-2017, 300 000 logements de propriétaires occupants modestes et très modestes** en leur permettant une économie d'énergie d'au moins 25%. Ce programme semble avoir trouvé son public avec les différentes adaptations mises en place (ouverture aux propriétaires bailleurs, aux syndicats de copropriétaires et relèvement des plafonds de ressources des propriétaires occupants éligibles, réévaluation des aides de l'Anah, mise en place d'aides du CRIF en 2013 destinées aux propriétaires occupants). Ainsi, dans les Hauts-de-Seine, pour cette année 2015, le nombre de logements pour lesquels des travaux de rénovation énergétique ont été engagés a connu une évolution importante (240 logements ont bénéficié d'aides du FART en 2015, contre seulement 99 en 2014). Cette intervention permet de capter de nouveaux profils de demandeurs. En effet, de plus en plus de copropriétaires, sensibilisés à l'intérêt d'effectuer des travaux d'économie d'énergie, votent ce type de travaux alors que leurs copropriétés ne présentent, par ailleurs, aucun signe de dégradation.

- Les objectifs relatifs aux dossiers autonomie n'ont pas été atteints.

- Concernant les propriétaires bailleurs, le nombre de dossiers subventionnés, toutes thématiques confondues, reste faible (21 logements subventionnés au total). Il faut noter qu'il ne s'agit pas du public visé en priorité pour les subventions de l'Anah au regard des objectifs fixés. Les propriétaires bailleurs souhaitant mobiliser une aide de l'Anah ont l'obligation de conventionner leur logement, ce qui implique de pratiquer un loyer inférieur au prix du marché. Du fait de l'attractivité du département, les propriétaires bailleurs uniques 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 : tout logement loué, pour lequel un financement de l'Anah est souhaité, doit aux termes des travaux atteindre l'étiquette énergétique « D ».

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 2015, 67 dossiers ont été constitués. Actuellement, 2694 conventionnements sont en cours dans le département : 819 sans travaux et 1875 avec travaux.

Objectifs 2016

Le Programme d'actions de la délégation Anah des Hauts-de-Seine décline les priorités définies dans la circulaire Anah C 2016-01 en date du 3 février 2016 relative aux orientations pour la programmation 2016 des actions et des crédits de l'Agence nationale de l'habitat.

Les interventions s'articulent autour de six priorités :

- le traitement de 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 par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ainsi que les programmes locaux de l'habitat (PLH). En 2016, la DRIHL des Hauts-de-Seine poursuivra son action en matière de lutte contre l'habitat indigne en partenariat étroit avec la Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de Santé.

- 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.

- 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. Dans la continuité de l'année 2015, l'objectif est de poursuivre la mise en œuvre du plan d'actions commun avec la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse.

- l'accès au logement des personnes en difficulté en favorisant la production d'un parc social à vocation sociale ;

- l'humanisation des structures d'hébergement.

La dotation initiale en crédits Anah pour l'année 2016 est de 3 500 000 M€.

Cette dotation initiale représente 6,64 % des 52,7 M€ attribués en 2016 à la région Île-de-France.

Au titre du programme Habiter Mieux, l'enveloppe FART pour l'année 2016 est de 555 000 €.

Les objectifs proposés en 2016 pour la délégation, en nombre de logements aidés, sont les suivants :

PO LHI/LTD		PO énergie		PO autonomie	
Réalisé 2015	Objectif 2016	Réalisé 2015	Objectif 2016	Réalisé 2015	Objectif 2016
30	28	174	254	25	27

PB LHI / LTD / LMD / Energie		Aides aux syndicats de copropriétaires		Logements Habiter Mieux (PO+PB+aides aux SDC)	
Réalisé 2015	Objectif 2016	Réalisé 2015	Objectif 2016	Réalisé 2015	Objectif 2016
21	25	527	200	240	318

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

Le Programme d'actions 2016 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.

Des modulations des taux de subvention voire des rejets de dossiers pourront être décidés pour les différentes interventions, en fonction notamment des critères suivants :
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

- 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. 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. Ces dossiers seront étudiés spécifiquement en CLAH.

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 l'instruction du 17 décembre 2015.

- 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.

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

Afin de tenir compte des besoins croissants exprimés en matière de financement pour des travaux de lutte contre la précarité énergétique, une priorisation des publics éligibles aux aides du programme Habiter Mieux est établie en réservant l'octroi des aides de l'Anah et du Fart, par ordre décroissant :

aux propriétaires très modestes ;

aux propriétaires occupants modestes dont le projet associe des travaux d'économie d'énergie à des travaux d'autonomie ;

aux propriétaires occupants modestes dont le projet associe des travaux d'économie d'énergie à des travaux liés à la lutte contre habitat dégradé ;

aux propriétaires occupants modestes résidant dans des copropriétés réalisant des travaux de rénovation énergétique globaux ;

aux propriétaires occupants modestes résidant dans un périmètre d'opération programmée.

Les publics non prioritaires seront redirigés vers les Points rénovation info-service ADEME. 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€.

La création d'un éco-PTZ Habiter Mieux a été décidée par l'Etat et celui-ci devrait pouvoir être distribué par certaines banques courant du second trimestre 2016. Cet éco-PTZ est accessible aux bénéficiaires des aides du FART donc à tous les ménages (propriétaires occupants et bailleurs) bénéficiaires du programme Habiter Mieux afin de financer leur reste à charge. Le versement de ce prêt pourra intervenir dès le début des travaux et permettre au propriétaire de payer les avances demandées par les entreprises, ce qui réduira ainsi les aides versées directement par l'Anah. Les conditions réglementaires d'attribution de ces prêts ont été fixées par décret et arrêtés en date du 30 décembre 2015.

L'aide de solidarité écologique (ASE) :

Conformément au décret du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART, le montant de l'ASE octroyée à compter du 1^{er} janvier 2016 et ce quelle que soit la date de dépôt de la demande est égal à 10 % du montant des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite de :

2 000 € pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes

1 600 € pour les propriétaires occupants aux ressources modestes.

- Diminution-écrêtement d'un dossier sur-financé dans le cadre du programme Habiter Mieux
Dans le cas où un pétitionnaire se voit octroyer plusieurs subventions publiques pour un montant supérieur au montant maximum autorisé, les aides publiques doivent être réévaluées. Les subventions de l'Anah, du FART et du Conseil régional sont diminuées.

Le montant minimum de l'aide de l'Anah attribuée est fixé à 100 €.

- Les dossiers « autres travaux »

Les dossiers «autres travaux » ne permettant pas l'éligibilité au FART n'ont pas vocation à être subventionnés.

En revanche, pourront être pris en compte les travaux suivants en ciblant les ménages les plus modestes :

- 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 ;
- 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 copropriétés sont considérées en difficulté à l'issue de l'étude du diagnostic complet (technique, social, financier).

- Les avances

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

propriétaires occupants ayant des ressources « très modestes » et éligibles à l'aide de solidarité écologique (ASE) du programme "Habiter Mieux" (Fart) ;

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.

Conditions

Ce dispositif n'est pas cumulable, pour les demandes d'avance déposées à compter du 1^{er} juillet 2016, avec celui de l'avance remboursable sans intérêt destinée au financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens prévue à l'article R. 319-16 du CCH (Eco-prêt Habiter Mieux).

La demande d'avance doit être adressée avant le début des travaux et au plus tard le 31 décembre 2016. 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 l'habitat indigne ou très dégradé ;

la lutte contre la précarité énergétique renforcée par le programme « Habiter Mieux »

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 2016, seront examinés en premier lieu les dossiers de PB stockés en fin d'année 2015.

Seront privilégiés ensuite les projets en programmes nationaux et en dispositifs Anah portés avec les collectivités locales, en soutenant prioritairement les opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion ainsi que celles qui permettent de développer l'intermédiation locative en faveur des ménages en grande précarité dans des conditions favorables (notamment proximité avec le réseau de transports).

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.

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 2013.¹

- 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 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.

- 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).

L'aide de solidarité écologique (ASE) :

Conformément au décret FART en date du 30 décembre 2015, le montant de l'ASE maximal est de 1 500 € par logement.

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 » ;
travaux de transformation d'usage.

¹ *Travaux réalisés à la suite d'une procédure administrative

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...) dans la limite des taux maximum fixés par délibération et de la dotation allouée en 2016 à la délégation des Hauts-de-Seine.

Concernant l'octroi de l'aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires, depuis le 1er 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, le coefficient doit au minimum être de 0,3.

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.

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.

Les copropriétés « mixtes » incluant la présence de bailleurs sociaux

Dans le cas des copropriétés « mixtes » incluant la présence de bailleurs sociaux publics, lorsque le nombre de lots dont sont propriétaires les bailleurs publics est inférieur à 20 %, il peut être envisagé de leur attribuer une quote-part de la subvention accordée au titre de l'aide au syndicat. Une discussion sur leurs capacités financières doit être engagée avant toute décision par l'opérateur en lien avec la collectivité locale et les services de l'État.

Lorsque le nombre de lots est supérieur ou égal à ce seuil, 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.

Aide complémentaire de solidarité écologique (ASE)

Cette aide forfaitaire, octroyée dans le cadre du programme «Habiter Mieux» d'un montant maximal 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.

Les objectifs prioritaires :

la lutte contre les copropriétés en difficultés dans le cadre d'une opération programmée ;
la lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés en difficultés

Les objectifs secondaires :

Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble

3-4 Zoom sur les priorités locales

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

la ville de Gennevilliers ;

la ville de Nanterre.

Ces territoires bénéficieront 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 et la Ville de Gennevilliers devrait solliciter au cours de l'année 2016 les aides de l'Anah (sur l'enveloppe nationale RHI-THIRORI) et de l'Etat.

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...

Au final, pour les deux villes, une dizaine d'adresses devrait être traitée à l'échelle de l'îlot.

Adaptation des logements à la perte d'autonomie

Dans le cadre du partenariat Anah/CNAV, le territoire de Nanterre a été retenu pour tester à compter de 2016 la mise en place de dossiers uniques pour la constitution des demandes de subventions auprès de ces deux financeurs publics. Cette expérimentation a pour objectif de faciliter les démarches des pétitionnaires, ce qui favorisera peut-être le dépôt de dossier auprès des services de l'Anah.

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 a pour objet d'aider les ménages propriétaires occupants à faibles revenus à mener à bien des travaux améliorant la performance énergétique de leur logement. Les crédits du programme sont versés au FART qui est géré par l'Anah.

Ce fonds participe à la mise en œuvre du programme d'aide à la rénovation thermique des logements privés (programme « Habiter Mieux ») avec l'ensemble des partenaires impliqués dans la lutte contre la précarité énergétique au travers du schéma opératoire suivant : repérage, diagnostic énergétique et financier, financement des travaux, accompagnement des propriétaires.

La mise en place du programme « Habiter Mieux » au niveau départemental s'appuie sur la signature le 1^{er} juin 2011 du contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique avec notamment le Conseil départemental des Hauts-de-Seine décliné dans des protocoles territoriaux avec les collectivités et des avenants aux conventions de programmes. L'objectif initial visé par le CLE est d'aider à la rénovation thermique de 562 logements sur la période 2011-2013. Un avenant a été signé le 20 mars 2014 pour prolonger le programme sur la période 2014-2017 et prévoit un objectif de rénovation énergétique de 976 logements de propriétaires occupants ou bailleurs sur la période 2014-2015.

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/>.

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 1er mars 2016, 10 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 01/03/2016 (Travaux)
CA GPSO OHQ n° 2	PIG Habitat Qualité	23/03/12	22/03/17	PACT	779 548€	222 888€
GPSO OHQ1	PIG Habitat qualité	01/12/2015	30/11/2018	Urbanis	1 167 000 €	
Asnières	PIG Habitat Indigne	25/06/13	24/06/18	Urbanis	2 051 800 €	156 405€
Colombes	PIG Volet Copropriétés dégradées	12/05/14	11/05/19	PACT	3 279 000 €	217 354 €
Nanterre	PIG Nanterre Habitat Plus	07/08/14	07/08/19	PACT	3 139 319 €	72 666 €

OPAH-CD

Périmètre	dénomination	Date début	Date fin	opérateurs	Montant global de l'engagement Anah	Montants engagés au 31/03/2016
GPSO OHQ 1	OPAH -CD 1	09/07/12	08/07/17	Urbanis	1 271 886 €	323 456 €
GPSO OHQ 2	OPAH-CD 2	13/03/14	12/03/17	Soliha	1 115 477 €	386 054 €
Nanterre	OPAH CD	01/02/16	31/01/19	Soliha	764 345 €	0 €

OPAH

Périmètre	Dénomination	Date de début	Date de fin	Opérateur	Montant global de l'engagement Anah (contrat pluriannuel)	Montants engagés au 01/03/2016 (Travaux)
Puteaux	OPAH énergétique	01/07/13	01/07/18	PACT	1 499 875 €	150 005 €

Plan de sauvegarde

Périmètre	Dénomination	Date de début	Date de fin	Opérateur	Montant global de l'engagement Anah (contrat pluriannuel)	Montants engagés au 01/03/2016 (Travaux)
Boulogne-Billancourt	PDS 27 Rue Michelet	06/02/15	05/02/20	Urbanis	700 000 €	766 065 €

Une convention d'OPAH-RU est actuellement en cours d'élaboration avec la Ville de Clichy. Elle contiendrait un volet relatif au traitement de l'habitat indigne ainsi qu'un volet lutte contre l'habitat énergivore.

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 C2016-01 portant sur les orientations pour la programmation 2016 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.

En application du décret du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire, 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 afin d'améliorer le caractère incitatif de ce dispositif.

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^o du I de l'article 2 *terdecies* D de l'annexe III du code général des impôts.

L'ensemble des communes du département de Hauts-de-Seine étant situé en zone tendue, les plafonds de loyer social et très social applicables sont ceux dits dérogatoires à savoir :

Plafond loyers « sociaux » dérogatoires : 9,92 €

Plafond loyers « très sociaux » dérogatoires : 9,05 €

L'ensemble des communes des Hauts-de-Seine est classé en zone Abis, selon le zonage établi par l'arrêté du 1^{er} août 2014, à l'exception des communes de Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne situées en zone A.

Montant des loyers intermédiaires en cas de conventionnement avec et sans travaux

Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
Boulogne- Billancourt Levallois Neuilly-sur-Seine	Asnières-sur- Seine Bois-Colombes Bourg-la-Reine Châtillon Chaville Clichy Courbevoie Fontenay-aux- Roses Garches La-Garenne- Colombes Issy-les- Moulineaux Marnes-la- Coquette Meudon Montrouge Puteaux Rueil- Malmaison Saint-Cloud Sceaux Sèvres ; Suresnes Vanves Vaucresson Ville d'Avray	Antony Bagneux Châtenay-Malabry Clamart Colombes Malakoff Nanterre Le Plessis- Robinson	Gennevilliers Villeneuve-la-Garenne
Conventionnement avec travaux			
Le loyer (L) est déterminé selon la formule, ci-dessous : $L; L=P \times (0,7+19/S)$ P=plafond de référence : 16,83 S=surface (0,7+19/S)=coefficient multiplicateur ne peut excéder 1,20	Le loyer (L) est déterminé selon la formule, ci-dessous : $L; L=P \times (0,7+19/S)$ P=plafond de référence : 15,30 S=surface (0,7+19/S)=coefficient multiplicateur ne peut excéder 1,2	Le loyer (L) est déterminé selon la formule, ci-dessous : $L; L=P \times (0,7+19/S)$ P=plafond de référence : 14,00 S=surface (0,7+19/S)=coefficient multiplicateur ne peut excéder 1,2	Le loyer est déterminé selon la formule, ci-dessous : loyer L; $L=P \times (0,7+19/S)$ P=plafond de référence : 12,50 S=surface (0,7+19/S)=coefficient multiplicateur ne peut excéder 1,20
Conventionnement sans travaux			

<p>Le loyer (L) est déterminé selon la formule, ci-dessous :</p> <p>$L; L=P \times (0,7+19/S)$</p> <p>P=plafond de référence : 16,83</p> <p>S=surface</p> <p>$(0,7+19/S)$=coefficient multiplicateur ne peut excéder 1,2</p>	<p>Le loyer (L) est déterminé selon la formule, ci-dessous :</p> <p>$L; L=P \times (0,7+19/S)$</p> <p>P=plafond de référence : 15,30</p> <p>S=surface</p> <p>$(0,7+19/S)$=coefficient multiplicateur ne peut excéder 1,2</p>	<p>Le loyer (L) est déterminé selon la formule, ci-dessous :</p> <p>$L; L=P \times (0,7+19/S)$</p> <p>P=plafond de référence : 14,00</p> <p>S=surface</p> <p>$(0,7+19/S)$=coefficient multiplicateur ne peut excéder 1,2</p>	<p>Le loyer est déterminé selon la formule, ci-dessous :</p> <p>loyer L; $L=P \times (0,7+19/S)$</p> <p>P=plafond de référence : 12,50</p> <p>S=surface</p> <p>$(0,7+19/S)$=coefficient multiplicateur ne peut excéder 1,20</p>
--	--	--	---

Le calcul est effectué avec 2 décimales. Si la deuxième décimale est comprise entre 5 et 9 (bornes incluses), la deuxième décimale est augmentée d'une unité (arrondi par excès).

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€/m² (SHF) au maximum dans la limite de 80m²/logement, sous réserve d'une participation de la collectivité locale ». L'utilisation de l'outil MINI-SIM mis à disposition des services et des opérateurs sera recommandé pour simuler des montages financiers afin de convaincre les propriétaires bailleurs.

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.

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.

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 29 février 2012 révisée. La politique de contrôle de la délégation des Hauts de Seine a été présentée et approuvée en CLAH du 13 avril 2016.

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, 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.

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 2016. Les niveaux de loyers intermédiaires présentés au chapitre 5 sont applicables à compter de la date de signature du programme d'actions.

Nanterre, le 2 juin 2016

Le Préfet des Hauts-de-Seine
Délégué local de l'Anah

Yann JOUNOT

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 des Affaires Juridiques et de l'Administration Locale
Cellule CRD – DA - RAA

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 :

Thierry BONNIER

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 01.40.97.25.21.21
Adresse Internet : <http://www.hauts-de-seine.gouv.fr>