



DÉLÉGATION LOCALE DE L' AISNE

Programme d'actions 2018

Le présent programme d'actions s'applique sur le territoire du département de l'Aisne, à l'exception des périmètres des communautés d'agglomération du Saint-Quentinois et du Soissonnais qui font l'objet de programmes d'actions spécifiques dans le cadre des conventions de délégation de compétence des aides à la pierre (en application du 1° de l'article R. 321-10-1 du Code de la construction et de l'habitation).

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	5
1 Le diagnostic de territoire.....	7
1.1 Le parc de logements construits avant 1946.....	7
1.2 Le parc de logements médiocres.....	8
1.3 Les revenus axonais.....	9
1.4 Le parc de logements privés potentiellement indigne.....	10
1.5 La politique territoriale de l'habitat.....	11
2 Délégation locale – bilan de l'activité 2017.....	12
3 Les orientations nationales et les crédits pour 2018.....	13
3.1 Les orientations nationales de l'Anah pour 2018 (circulaire C2018-01).....	13
3.2 La déclinaison des objectifs et des dotations.....	14
4 Les priorités locales et les règles particulières pour 2018.....	16
4.1 La priorité sectorielle.....	16
4.2 Le financement des dossiers.....	16
4.3 Les propriétaires occupants.....	17
4.3.1 Rappel du régime général des plafonds et taux de subvention.....	17
4.3.2 Les coefficients d'insalubrité et de dégradation.....	18
4.3.3 L'évaluation de la performance énergétique.....	18
4.3.4 Les priorités locales.....	18
4.3.5 Les règles particulières d'instruction et de financement.....	19
4.4 Les propriétaires bailleurs.....	21
4.4.1 Rappel du régime général des plafonds et taux de subvention.....	21
4.4.2 Les coefficients d'insalubrité et de dégradation.....	22
4.4.3 L'évaluation de la performance énergétique.....	22
4.4.4 Les priorités locales.....	22
4.4.5 Les règles particulières d'instruction et de financement.....	25
4.4.6 Les engagements à respecter.....	27
4.5 Les syndicats des copropriétaires.....	30
4.5.1 Rappel du régime général des plafonds et taux de subvention.....	30
4.5.2 Les priorités locales.....	31
5 Les contrôles.....	32
6 Les <i>dispositifs d'amélioration de l'habitat</i>	32
7 La publication et la date d'effet.....	33
ANNEXES.....	34
GLOSSAIRE.....	38

PRÉAMBULE

Ce présent programme d'actions est établi sur la base de l'évolution de la politique générale de l'Agence pour l'année 2018 telle que listée au §2.1 « Les orientations de l'Anah pour 2018 (circulaire C2018-01) » et sur la base du bilan d'activité 2017 de la délégation locale (territoire non délégué). Outre la présentation du territoire et des orientations politiques en matière d'habitat, cette adaptation 2018 du programme d'actions actualise principalement en conséquence les priorités locales d'intervention, les modalités financières et le dispositif relatif aux loyers applicables au conventionnement avec ou sans travaux.

Rappel des principaux pré-requis à l'instruction de tout dossier de demande de subvention :

Le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans à la date où la décision d'accorder la subvention est prise.

Les travaux doivent être d'un montant minimum de 1 500 € HT, sauf pour les propriétaires occupants aux ressources « très modestes », les travaux d'accessibilité ou d'adaptation destinés à améliorer l'autonomie des personnes âgées ou handicapées et les travaux de suppression de risque saturnin, pour lesquels aucun seuil n'est exigé.

Les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention.

Une subvention peut être refusée. La subvention n'est jamais un droit acquis. La décision est prise au niveau local. Pour ce faire, les priorités nationales sont adaptées en fonction des contextes propres à chaque territoire et des moyens disponibles. Chaque projet est étudié sous ses différents aspects : social, technique et financier.

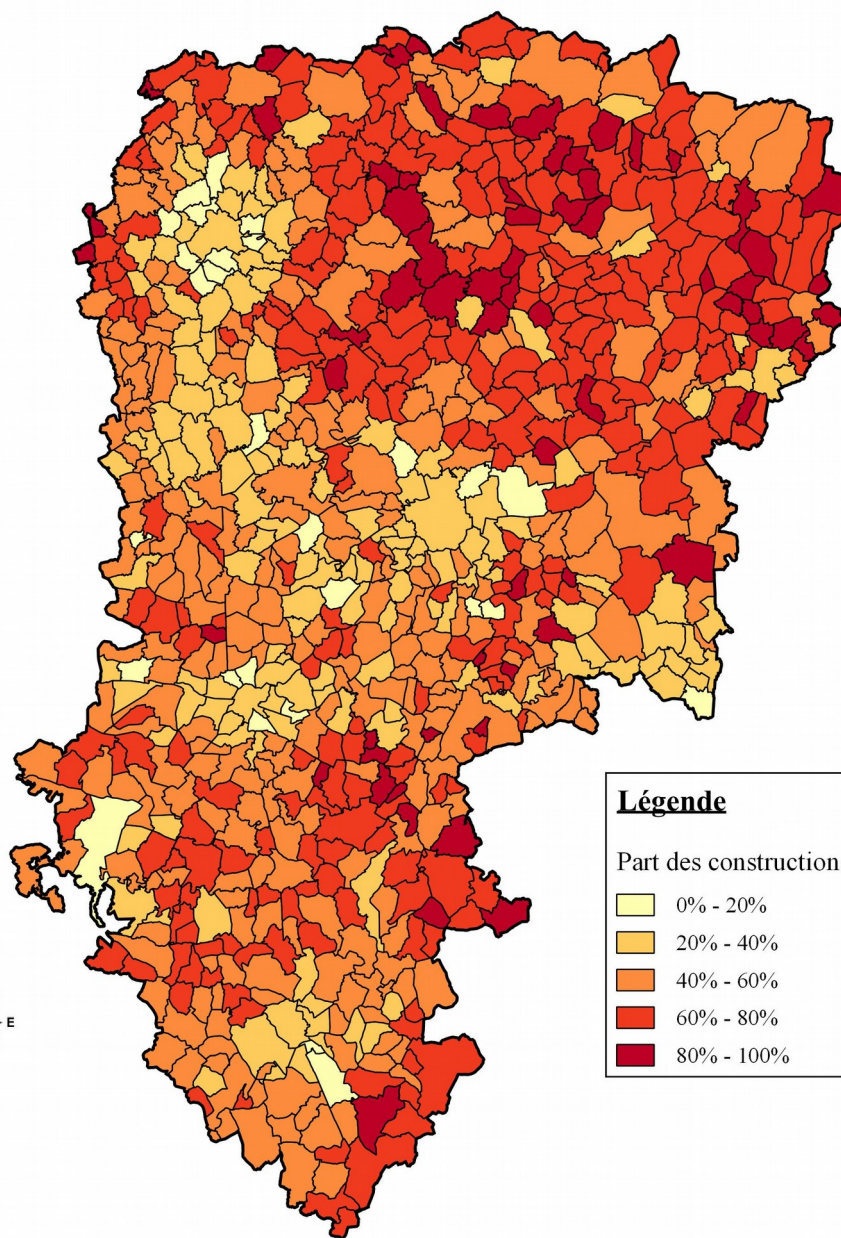
Conformément au règlement général de l'Anah modifié, approuvé par arrêté ministériel en date du 1^{er} août 2014, le programme d'actions ci-après décline les adaptations locales.

Une liste des abréviations utilisées dans ce programme d'actions est disponible à la fin de ce document.

1 Le diagnostic de territoire

1.1 Le parc de logements construits avant 1946

Part des logements construits avant 1946 par communes



Source : GEOKIT3/INSEE
Cartographie : HRUC/PTH
Date : le 16 février 2018
Doc : PART_LOG_AV46.qgs
Copyright : BD Carto

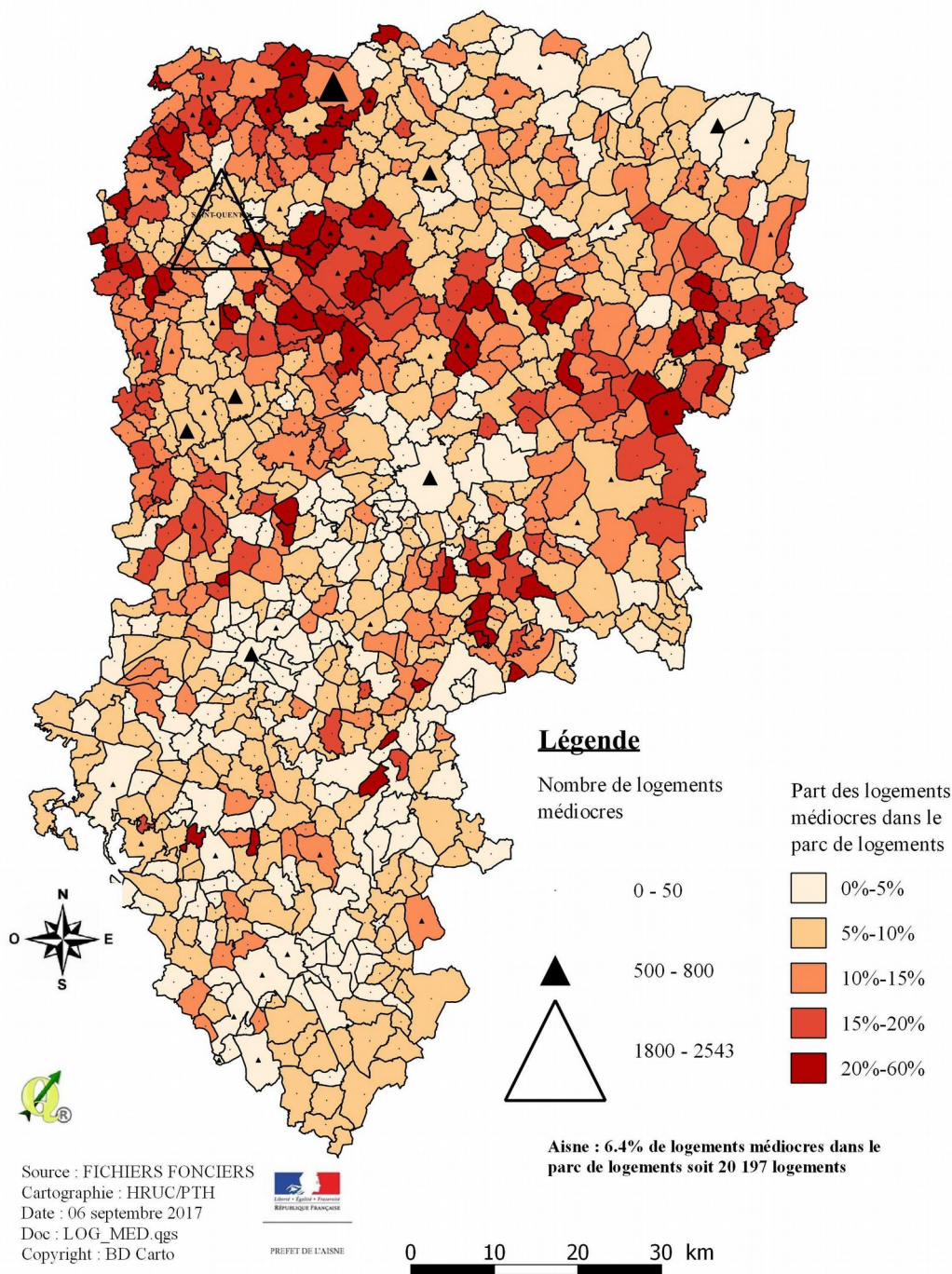


0 10 20 km

Le parc de logements axonais est ancien, en particulier au nord du département.

1.2 Le parc de logements médiocres

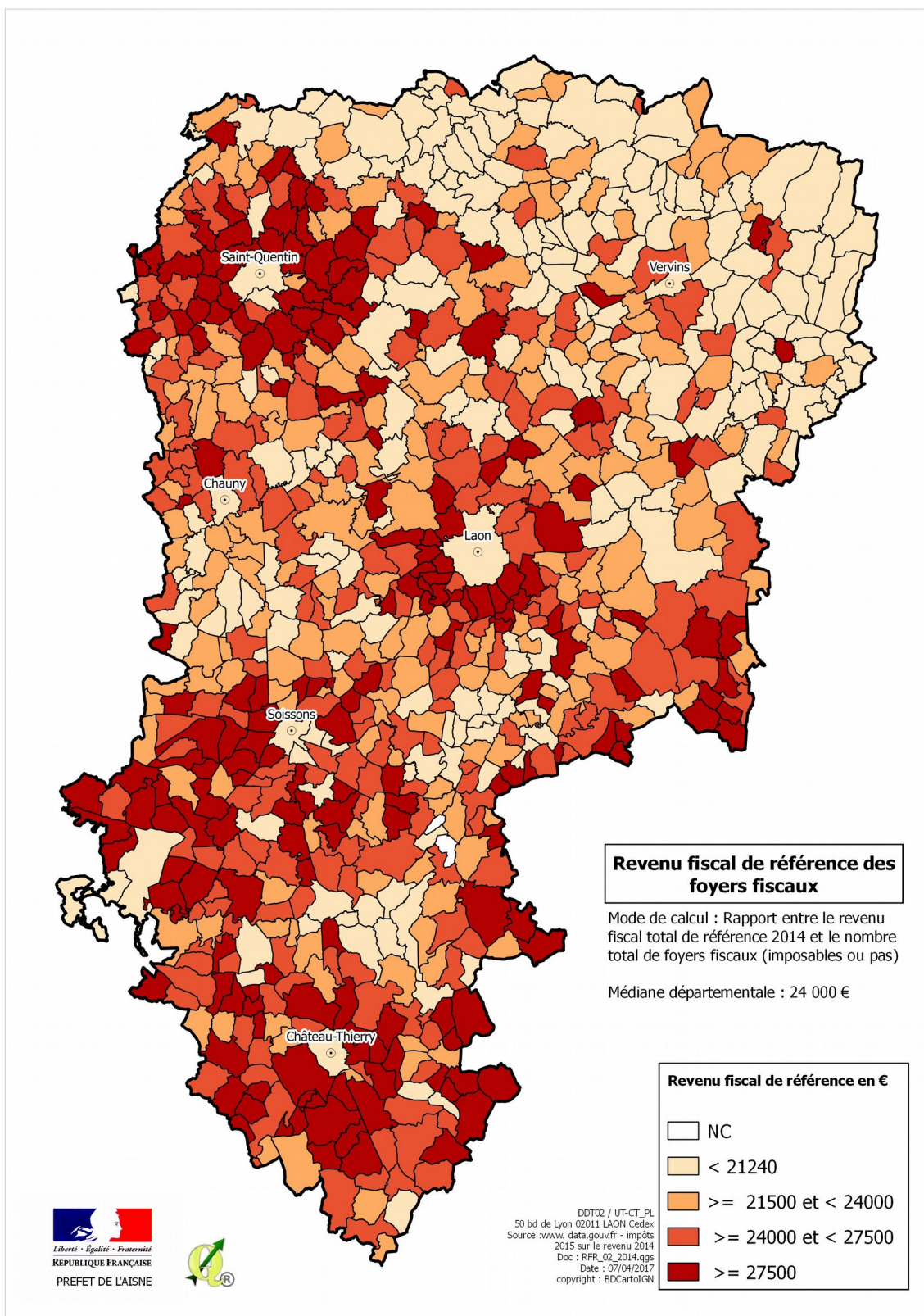
Logements médiocres par commune en 2015



Les logements médiocres sont divisés en 3 catégories :

- les logements **très dégradés** (classement cadastral égal à 8 ou classement cadastral égal à 7 dépourvus de WC et de baignoire/douche)
- les logements **dégradés** (classement cadastral égal à 7 avec WC ou baignoire/douche ou classement cadastral égal à 6 dépourvus de WC et de baignoire/douche)
- les logements **de mauvaise qualité** (classement cadastral égal à 7 avec WC et baignoire/douche ou classement cadastral égal à 6 avec WC ou baignoire/douche).

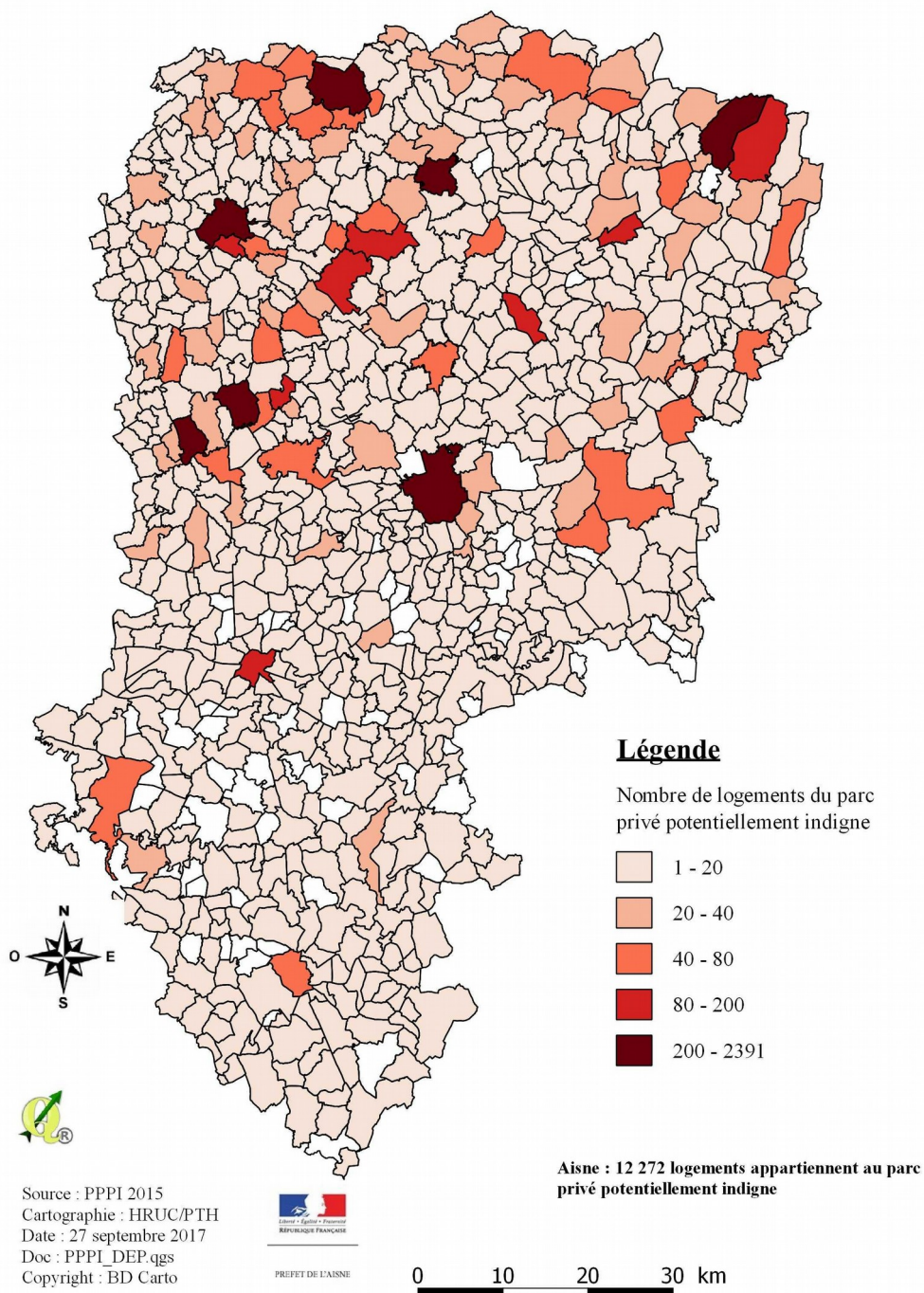
1.3 Les revenus axonais



Les revenus des axonais sont plus faibles au nord du département, en Thiérache notamment.

1.4 Le parc de logements privés potentiellement indigne

Les logements du parc privé potentiellement indigne par commune



Le parc privé est de meilleure qualité dans le sud du département, ce qui peut s'expliquer du fait de revenus plus élevés et du nombre de logements construits avant 1946 plus faible.

1.5 La politique territoriale de l'habitat

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de l'Aisne, validé en novembre 2011 par l'État et le Conseil départemental de l'Aisne, retranscrit les trois grandes orientations suivantes :

Axe n° 1 : cibler les dispositifs envers les populations à besoins spécifiques

- prendre en compte le profil des populations vulnérables et développer une offre de logements répondant à leurs besoins ;
- anticiper le vieillissement et/ou le handicap de la population et proposer des solutions diversifiées ;
- développer des actions en faveur des publics spécifiques.

Axe n° 2 : favoriser l'application des principes de mixité sociale et de développement durable face à la diversité des besoins des ménages

- poursuivre le développement de l'offre en logements sociaux ;
- développer des actions en vue de la maîtrise des charges notamment énergétiques ;
- répondre au manque de logements à loyers maîtrisés là où la pression de la demande locative sociale est la plus forte ;
- dans le cadre d'un parcours résidentiel diversifié, favoriser l'accession pour tous.

Axe n° 3 : promouvoir la requalification du parc dégradé et la maîtrise du foncier dans une optique de développement durable

- encourager le maintien des populations modestes sur les territoires tendus ;
- favoriser la récupération du patrimoine vacant et la résorption de l'habitat dégradé ;
- prioriser les problèmes afin de cibler les réhabilitations.

Un nouveau PDH est en cours d'élaboration.

2 Délégation locale – bilan de l'activité 2017

Pour ce qui concerne le territoire non délégué, les dotations 2017 ont permis de financer 602 logements au titre de l'Anah dont 453 primes Habiter Mieux (contre 504 logements financés en 2016 et 327 primes Habiter Mieux). Cela représente un montant de subventions octroyées par l'Anah, territoire non délégué, de 4,22 M€ et de 0,72 M€ au titre du FART pour un montant de travaux induits de 11,13 M€.

Les objectifs de l'Anah de l'année écoulée étaient très ambitieux et malgré un programme d'actions largement ouvert, des collectivités locales motivées et la mise en place de partenariats locaux (CAPEB et Réseau Eco-Habitat), les dotations 2017 n'ont pas été entièrement consommées. Le stock de dossiers en fin d'année 2017 se compose d'une quarantaine de dossiers soit, en attente de pièces complémentaires, soit réceptionnés trop tardivement ou après la date limite d'engagement imposée par l'Agence.

Les tableaux suivants indiquent le nombre de logements financés en 2017 par priorité d'intervention, différenciés entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.

	Propriétaires Occupants				
	Logts indignes ^(a) Logts très dégradés ^(b)	Travaux autonomie ^(c)	Travaux économie énergie ^(hors a-b-c)	Total	
				Nbre de log. Financés ^(y compris « autres travaux »)	Dont primes Habiter mieux
Aisne hors délégation	23	123	416	588	439
<i>p.m. CA St Quentin</i>	<i>1</i>	<i>18</i>	<i>53</i>	<i>72</i>	<i>54</i>
<i>p.m. CA Soissons</i>	<i>9</i>	<i>19</i>	<i>37</i>	<i>65</i>	<i>46</i>
<i>Total Aisne</i>	<i>33</i>	<i>160</i>	<i>506</i>	<i>725</i>	<i>539</i>

	Propriétaires Bailleurs				
	Logts indignes ⁽¹⁾ Logts très dégradés ⁽²⁾	Logts dégradés ⁽³⁾	Travaux amélioration perf. Énergétiques ^(hors 1-2-3)	Total	
				Nbre de log. financés	Dont primes Habiter mieux
Aisne hors délégation	7	2	5	14	14
<i>p.m. CA St Quentin</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>p.m. CA Soissons</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
<i>Total Aisne</i>	<i>8</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>17</i>	<i>17</i>

Le tableau ci-dessous montre la consommation finale 2017 (y compris l'ingénierie)

	Anah 2017	FART 2017
Aisne hors délégation	4 581 172 €	949 099 €
<i>p.m. CA St Quentin</i>	<i>451 198 €</i>	<i>75 594 €</i>
<i>p.m. CA Soissons</i>	<i>629 363 €</i>	<i>96 083 €</i>
<i>Total Aisne</i>	<i>5 661 733 €</i>	<i>1 120 776 €</i>

3 Les orientations nationales et les crédits pour 2018

3.1 Les orientations nationales de l'Anah pour 2018 (circulaire C2018-01)

L'Anah a validé les orientations pour la programmation des interventions de l'Agence pour 2018 par délibération du Conseil d'Administration du 29 novembre 2017 et déclinées dans la circulaire de programmation C 2018-01 du 13 février 2018. En 2018, l'Anah est mobilisée pour mettre en œuvre les missions qui lui sont confiées par le gouvernement :

- **la lutte contre le réchauffement climatique s'inscrit dans le plan Climat : le volet « logement » attribue de nouvelles ambitions au programme Habiter Mieux** avec un objectif fixé de 75 000 logements par an, dont 25 000 en copropriété permettant de contribuer durablement à l'éradication des passoires énergétiques occupées par des ménages modestes ;
- **la lutte contre les fractures territoriales se traduit par le plan « action cœur de ville »** qui a pour ambition de requalifier les centres des villes moyennes ainsi que leur territoire d'influence, par les interventions de l'Agence dans la revitalisation des centres-bourgs et des quartiers de la géographie prioritaire de la ville ;
- **la lutte contre les fractures sociales se décline au travers :**
 - **du plan « Logement d'abord »** en favorisant l'accès au logement des personnes en difficulté par le développement d'un parc privé à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs avec un objectif de 5 000 logements et une ambition renforcée pour le développement du conventionnement social et très social ,
 - **de la résorption de la vacance des logements,**
 - **de la réhabilitation des structures d'hébergement** pour 1 000 places,
 - **de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** avec un objectif de 8 950 logements réhabilités et la mise en œuvre d'opérations de résorption de l'habitat indigne et très dégradé,
 - **et de l'aide au maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie par l'adaptation de leur logement,** avec une stabilité de l'objectif à hauteur de 15 000 logements ;
- **la prévention et le redressement des copropriétés en difficulté notamment dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)** avec un objectif de 15 000 logements, afin d'accélérer le traitement des copropriétés.

Pour la mise en œuvre de ses priorités à travers les actions qu'elle conduit, l'Anah bénéficie en 2018 d'une capacité d'engagement de 798,1 M€ destinés aux territoires pour permettre la réhabilitation de 104 000 logements.

Cette enveloppe Anah de 798,1 M€ est décomposée de la manière suivante :

- une dotation de 775,1 M€ en faveur de l'amélioration de l'habitat privé dont 106 M€ de prime Habiter Mieux et 55 M€ pour l'ingénierie ;
- une dotation de 8 M€ en faveur de l'humanisation des structures d'hébergement ;
- une dotation de 15 M€ en faveur de la résorption de l'habitat insalubre.

3.2 La déclinaison des objectifs et des dotations

- ✓ au niveau national (Conseil d'administration du 29 novembre 2017) :

en nombre de logements :

Cible	Aides aux propriétaires bailleurs				Aides aux propriétaires occupants				Copropriétés	
	LHI	LTD	MD	Énergie (hors HI et TD)	LHI	LTD	Auto- nomie	Énergie (hors HI et TD)	Fragiles	En difficulté
Objectifs	5 000 dont 180 MOI				5 000		15 000	54 000	10 000	15 000
Objectif HM	104 000									

Pour l'amélioration du parc privé, l'enveloppe d'aides s'élève à 775,1 M€, addition de 755,1 M€ pour l'amélioration de l'habitat, la prime Habiter Mieux et l'ingénierie et 20 M€ mis en réserve.

- ✓ au niveau régional (Conseil d'administration du 29 novembre 2017) :

en nombre de logements :

Cible	Aides aux propriétaires bailleurs				Aides aux propriétaires occupants				Copropriétés	
	LHI	LTD	MD	Énergie (hors HI et TD)	LHI	LTD	Auto- nomie	Énergie (hors HI et TD)	Fragiles	En difficulté
Objectifs	600 dont 50 MOI				700		1 000	6 220	230	483
Objectif HM	9 233									

Pour l'amélioration du parc privé, le budget régional s'élève à 80,95 M€ au titre de l'Anah pour l'amélioration de l'habitat, la prime Habiter Mieux et l'ingénierie.

- ✓ au niveau départemental (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 2 mars 2018) :

en nombre de logements :

Cible	Aides aux propriétaires bailleurs				Aides aux propriétaires occupants				Copropriétés	
	LHI	LTD	MD	Énergie (hors HI et TD)	LHI	LTD	Auto- nomie	Énergie (hors HI et TD)	Fragiles	Difficulté
Objectifs	42 dont 4 MOI				60		130	825	0	0

Pour l'amélioration du parc privé, la dotation départementale s'élève à 8,90 M€ au titre de l'Anah pour l'amélioration de l'habitat, la prime Habiter Mieux et l'ingénierie.

- ✓ au niveau territorial « hors délégation de compétence » (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 2 mars 2018) :

en nombre de logements :

Cible	Aides aux propriétaires bailleurs				Aides aux propriétaires occupants				Copropriétés	
	LHI	LTD	MD	Energie (hors HI et TD)	LHI	LTD	Autono mie	Energie (hors HI et TD)	HI et TD	Difficulté
Objectifs	27 dont 2 MOI				40		93	671	0	0

Pour l'amélioration du parc privé, la dotation « hors délégation de compétence » s'élève à 6,97 M€ au titre de l'Anah pour l'amélioration de l'habitat, la prime Habiter Mieux et l'ingénierie.

4 Les priorités locales et les règles particulières pour 2018

Hormis les règles particulières édictées ci-après, l'avis préalable de la CLAH est requis avant décision du délégué de l'Agence dans le département dans les conditions fixées par l'article 7 « Détermination des cas où la consultation de la CLAH est requise » du Règlement intérieur de la CLAH de la délégation de l'Aisne (Hors délégation de compétence).

4.1 La priorité sectorielle

Une attention particulière sera portée aux dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat. À cet égard, hormis les demandes de subventions pour des travaux liés à l'autonomie des personnes (et exceptionnellement pour des travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif), le financement des dossiers de demande de subventions pour des logements situés dans un territoire en opération programmée sera privilégié et prioritaire au financement de dossiers qui pourraient être déposés en secteur dit « diffus ». En outre, une priorité supplémentaire sera donnée aux dossiers déposés dans le cadre d'opérations liées à des projets territoriaux où l'effet levier sera significatif (OPAH-RU, OPAH-RR, programme expérimental de revitalisation des centres-bourgs, quartier de la politique de la ville).

Les opérations programmées en cours au 1^{er} janvier 2018 sont listées au §6 « Les dispositifs d'amélioration de l'habitat » et cartographiées en annexe (cf. annexe n° 1).

4.2 Le financement des dossiers

Une subvention n'est jamais de droit, tout dossier déposé ne fait pas systématiquement l'objet d'un accord de subvention. Les subventions seront attribuées selon les moyens financiers disponibles au niveau local pour 2018. Ainsi, il appartient à la délégation locale le droit de rejeter tout dossier, même recevable, si les disponibilités financières mises à disposition durant l'année ne permettent plus leur financement.

Tout dossier déposé en 2018 sera subventionné en application des circulaires de programmation 2018 de l'Agence traduite et affinée selon la stratégie locale de l'habitat, telle que définie dans ce présent programme d'actions.

Les demandes de subvention des PO modestes de GIR 5 ou 6 et dont le logement nécessite uniquement des travaux d'adaptation au vieillissement, ne pourront pas faire l'objet de décisions favorables d'ici la fin de l'année 2018. Les demandes de subvention de ces mêmes PO modestes dont les logements sont en situation d'habitat indigne ou très dégradés, ou relèvent également de travaux d'amélioration de performance énergétique, restent prioritaires (« dossiers mixtes »). Cette orientation s'applique pour tous les nouveaux dossiers déposés.

Les autres priorités sont hiérarchisées sans exclure de public bien que les PO très modestes restent les bénéficiaires prioritaires des aides de l'Agence.

Il est à noter que les aides de l'Agence sont cette année partiellement conditionnées à l'intervention d'entreprises RGE, c'est le cas pour la nouvelle modalité de financement « Habiter Mieux Agilité » qui permet de subventionner les propriétaires occupants de maison individuelle souhaitant réaliser une seule nature de travaux, sans gain énergétique minimal requis, parmi les trois suivantes : isolation de parois opaques verticales, isolation de combles aménagés ou aménageables et changement de chaudière ou de système de chauffage. Les autres modalités de financement seront conditionnées à l'intervention d'entreprises RGE à compter du 1^{er} janvier 2019. Toutefois, le recours, dès à présent, à des entreprises reconnues constitue pour les propriétaires une opportunité pour bénéficier éventuellement en sus du CITE et de l'éco-PTZ.

4.3 Les propriétaires occupants

4.3.1 Rappel du régime général des plafonds et taux de subvention

Subvention Anah ► délibération n°2017-31 du 29 novembre 2017 <i>(applicable aux demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2018)</i>							
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de la subvention	Ménages éligibles <i>(par référence aux plafonds de ressources)</i>	+ Prime Habiter Mieux si gain énergétique d'au moins 25 %			
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logt indigne ou très dégradé <i>(situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation [grille : ID ≥ 0,55] nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré, avec obligation de produire une évaluation énergétique dans tous les cas)</i>	50 000 € HT	50%	Ménages aux ressources très modestes	10% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 2 000 €			
			Ménages aux ressources modestes	10% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 1 600 €			
Projet de travaux d'amélioration <i>(projet visant à répondre à une autre situation)</i>	20 000 € HT	50%	Ménages aux ressources très modestes	10% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 2 000 €			
			Ménages aux ressources modestes	10% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 1 600 €			
			Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitation <i>(travaux de « petite LHI » : insalubrité – péril – sécurité des eqts communs – risque saturnin [grille : CI ≥ 0,30])</i>	50%	Ménages aux ressources très modestes		
			Travaux pour l'autonomie de la personne <i>(pour les personnes autonomes ou relativement autonomes âgées de plus de 60 ans, l'évaluation en GIR peut être faite par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie »)</i>		Ménages aux ressources modestes		
			Travaux d'amélioration de la performance énergétique <i>(définis comme des travaux d'économie d'énergie)</i>	50%	Ménages aux ressources très modestes	10% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 2 000 €	
				35%	Ménages aux ressources modestes	10% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 1 600 €	
			Autres travaux <i>(la délibération précise que, pour les travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, l'aide de l'Anah ne peut être actroyée que de façon complémentaire à celle de l'Agence de l'eau)</i>	35%	Ménages aux ressources très modestes		
				20%	Ménages aux ressources modestes <i>(uniquement dans le cas de travaux en parties communes de copropriétés en difficultés)</i>		

4.3.2 Les coefficients d'insalubrité et de dégradation

	<i>Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</i>	<i>Projets de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</i>
Évaluation de l'insalubrité	À partir de 0,30	
Évaluation de la dégradation	ID ≥ 0,55	Pas de grille

4.3.3 L'évaluation de la performance énergétique

	<i>Dossiers « travaux lourds » pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</i>	<i>Dossiers « Habiter Mieux Sérénité »</i>	<i>Dossiers « Habiter Mieux Agilité »</i>
Évaluation de la performance énergétique	Avant et après travaux, sans règle d'éco-conditionnalité ou de gain de performance minimal (<i>sauf si « dossiers Habiter Mieux Sérénité »</i>)	Avant et après travaux, avec une amélioration de performance énergétique d'au moins 25 %	Pas de gain de performance minimal

4.3.4 Les priorités locales

Les priorités locales suivent les priorités nationales d'intervention de l'Anah pour 2018, et se déclinent au territoire d'action de ce programme selon les dotations financières.

Comme énoncé au §4.2 « La priorité sectorielle », la priorité sera donnée aux territoires en opération programmée.

Sont prioritaires :

- les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé pour les PO aux ressources très modestes et modestes ;
- les projets de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitation pour les PO aux ressources très modestes et modestes ;
- les projets de travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne : prioritaires pour les PO de GIR 1 à 4 aux ressources très modestes et modestes ainsi que pour les PO de GIR 5 ou 6 aux ressources très modestes ;
- les projets de travaux d'amélioration visant à lutter contre la précarité énergétique avec des travaux qui améliorent la performance énergétique du logement d'au moins 25% (« Habiter Mieux Sérénité ») : chauffage, toiture complète avec isolation, isolation, menuiserie, ... pour les PO aux ressources très modestes et modestes.
- les projets de travaux d'amélioration visant à lutter contre la précarité énergétique avec une seule nature de travaux et pas de gain spécifique de la performance énergétique du logement (« Habiter Mieux Agilité ») : isolation de parois opaques verticales, isolation de combles aménagés ou aménageables et changement de chaudière ou de système de chauffage pour les PO aux ressources très modestes et modestes.

Ne sont pas prioritaires et ne donneront pas lieu à l'octroi d'une subvention :

- les projets de travaux d'amélioration destinés exclusivement pour l'autonomie de la personne pour les PO de GIR 5 ou 6 aux ressources modestes ;
- les dossiers de demande de subvention pour des projets de travaux d'amélioration qui ne se rapportent pas aux différents types de travaux prioritaires listés ci-dessus. Ces dossiers ne seront pas financés, à l'exception suivante :
Une aide pourra exceptionnellement être attribuée, dans certaines situations, aux propriétaires occupants de ressources très modestes pour les projets de travaux sous

injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif. Une subvention Anah ne pourra être octroyée que de façon complémentaire à une aide de l'Agence de l'Eau, attribuée directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité (cf. « Travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif » au §4.4.5 « Les règles particulières d'instruction et de financement »).

Tableau synthétique des priorités locales « dossiers travaux PO » (les plafonds de travaux subventionnables et les taux subvention applicables ne sont pas modifiés au niveau local et sont ceux applicables au niveau national)

		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	ASE (si GE > à 25%)
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		Prioritaires	Prioritaires	10 % du montant HT de travaux subventionnables, plafonnée à : 2 000 € PO très modestes 1 600 € PO modestes
Projets de travaux d'amélioration	<i>Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</i>		Prioritaires pour les GIR 1 à 4 et non prioritaires mais finançables en cas de « dossier mixte » pour les GIR 5 et 6	
	<i>Pour l'autonomie de la personne</i>			
	<i>De lutte contre la précarité énergétique</i>			
	<i>Autres situations</i>	Non prioritaires et ne seront pas financés (sauf, à titre exceptionnel et sous conditions, pour des travaux d'ANC)	Non prioritaires et ne seront pas financés	

4.3.5 Les règles particulières d'instruction et de financement

- ✓ Dépôt d'une nouvelle demande dans les 5 ans suivant le dépôt d'une première demande ayant donné lieu, pour le même logement, à l'octroi d'une subvention :

Aucune aide ne peut être attribuée au titre d'une nouvelle demande si, au moment du dépôt de celle-ci, le plafond de travaux précédemment applicable a déjà été atteint, tous types de travaux confondus, dans le cadre du ou des dossiers déposés dans les 5 années précédentes et ayant donné lieu à l'octroi d'une subvention, sous réserve des dispositions ci-après :

- dans le cas où le projet contenu dans le nouveau dossier justifie l'application du plafond de travaux majoré (travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé), c'est ce plafond majoré qui est pris en compte ;
- dans le cas où un premier dossier concerne des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou des travaux pour l'autonomie d'une personne en situation de handicap ou appartenant à un GIR de niveau 1 à 4, le délai de 5 ans ne s'applique pas à un nouveau projet relatif à des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

- ✓ Travaux pour l'autonomie de la personne :

Si une subvention est demandée pour la pose de menuiseries avec volets roulants incorporés dans le cadre de travaux pour l'autonomie de la personne, une part correspondante au 1/3 du montant des travaux correspondants à la partie volets roulants sera subventionnée au titre des travaux pour l'autonomie de la personne selon ses ressources, les 2/3 restants seront subventionnés au titre des autres situations à 35 %.

✓ Demande de subvention d'un propriétaire n'occupant pas le logement :

Un propriétaire peut demander une subvention pour effectuer des travaux dans un logement qu'il vient d'acquérir dans le but de l'occuper après travaux.

✓ Modes de chauffage exclus dans cadre du programme Habiter Mieux « Agilité » :

Dans le cadre du programme Habiter Mieux « Agilité » et pour des raisons d'efficacité énergétique locale, il ne sera pas accepté de chauffage électrique sans système de régulation générale de la température (thermostat d'ambiance avec programmateur hebdomadaire et journalier) et de pompe à chaleur air / air.

✓ Aménagement des combles :

Une demande de subvention ne pourra en aucun cas permettre de financer un aménagement de combles en vue de créer une nouvelle surface habitable supérieure à 14 m². Comme pour toute extension de surface habitable, la demande sera recevable si le projet de travaux s'inscrit dans les priorités locales (cf. §4.4.4 « Les priorités locales »), et la limite de 14 m² peut être portée à 20 m² pour adapter un logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement des personnes ou en situation de handicap.

✓ Travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif (uniquement PO très modeste):

(rappel de la réglementation applicable à compter du 1^{er} janvier 2018, en dehors de ces conditions, les travaux relatifs à une installation d'assainissement non collectif ne peuvent pas donner lieu à un financement de l'Anah)

En application de la délibération n° 2017-31 du conseil d'administration du 29 novembre 2017, une aide de l'Anah pourra être exceptionnellement octroyée pour des travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif et de façon complémentaire à une aide de l'Agence de l'Eau.

Conformément à l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux, les conditions d'application de cette mesure demeurent, à savoir :

- le dossier est visé préalablement par le service en charge des missions visées au III de l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales (service public de l'assainissement non collectif – SPANC) ;
- l'obligation de mise en conformité des installations existantes a été notifiée au propriétaire dans le cadre du SPANC (document à joindre au dossier de demande de subvention) ;
- les travaux sont financés par l'Agence de l'eau, directement ou par l'intermédiaire de la collectivité locale (la décision permettant d'attester le montant prévisionnel de l'aide accordée par l'Agence de l'eau ou la collectivité locale est jointe au dossier de demande de subvention) ;
- l'aide de l'Anah ne peut, en tout état de cause, être supérieure au montant de l'aide accordée par l'Agence de l'eau ;
- cas particuliers :
 - x dans le cas où le coût de la mise en conformité de l'installation d'ANC est supérieur au coût du raccordement à un réseau d'assainissement collectif, les travaux de raccordement à ce réseau peuvent être financés dans des conditions identiques à celles indiquées ci-dessus, le cas échéant en prenant en compte l'aide qui aurait pu être attribuée par l'Agence de l'eau si les travaux de mise en conformité d'ANC avaient été réalisés (l'éligibilité à l'aide de l'Agence de l'eau des travaux de mise en conformité et son montant théorique sont alors attestés par tout moyen),
 - x lorsque les travaux de mise en conformité sont réalisés, avec l'accord du propriétaire, dans le cadre du SPANC, l'aide de l'Anah peut être accordée au propriétaire bien que la facture ne soit pas établie au nom de ce dernier ; l'aide de l'Anah est calculée, dans les conditions indiquées ci-dessus, en prenant en compte le coût total HT des travaux de mise en conformité réalisés dans le cadre du SPANC sur l'installation concernée (coût avant imputation de l'aide de l'Agence de l'eau).

4.4 Les propriétaires bailleurs

4.4.1 Rappel du régime général des plafonds et taux de subvention

Subvention Anah ► délibération n°2017-32 du 29 novembre 2017 (applicable aux demandes déposées à compter du 1 ^{er} janvier 2018)								
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de la subvention	+ Primes éventuelles (en complément de l'aide aux travaux)			Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide		
			Prime Habiter Mieux si gain énergétique d'au moins 35 %	Prime de réduction du loyer	Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires	Conventionnement	Évaluation énergétique & éco-conditionnalité	
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logt indigne ou très dégradé <i>(situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation [grille : ID ≥ 0,55] nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré)</i>	1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement	35%	1 500 € par logement		Prime par logement faisant l'objet d'une convention à loyer très social, avec droit de désignation du Préfet, signée en application de l'article L. 321-8 du CCH, octroyée lorsqu'il existe un besoin particulier sur le territoire pour le logement ou le relogement de ménages prioritaires relevant des dispositifs DALO, PDALHPD ou LHI et que le conventionnement très social s'inscrit dans le cadre d'un dispositif opérationnel existant permettant l'attribution effective du logement à un tel ménage	Sauf cas exceptionnels, engagement de conclure une convention en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH	– obligation générale de produire une évaluation énergétique – niveau de performance exigé après travaux (sauf cas exceptionnels) : étiquette « D » en principe (étiquette « E » possible dans des cas particuliers)	
Projet de travaux d'amélioration <i>(projet visant à répondre à une autre situation)</i>	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitation <i>(travaux de « petite LHI » : insalubrité – péril – sécurité des eqts communs – risque saturnin [grille : CI ≥ 0,30])</i>	35%	1 500 € par logement	Conditions cumulatives : – en cas de conventionnement dans le secteur social ou très social (article L. 321-8 du CCH), – uniquement en secteur tendu – et sous réserve de la participation d'un ou plusieurs co-financiers (collectivités ou EPCI) => prime égale au maximum au triple de la participation des autres financeurs, sans que son montant puisse dépasser 150 € / m ² (SHF) dans la limite de 80 m ² par logement	Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires	Sauf cas exceptionnels, engagement de conclure une convention en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH <i>il peut être dérogé à cette règle, à titre exceptionnel, uniquement dans certaines situations : LHI, autonomie, RSD/décence (dérogation dans l'intérêt de l'occupant des lieux, à justifier impérativement)</i>	– obligation générale de produire une évaluation énergétique – niveau de performance exigé après travaux (sauf cas exceptionnels) : étiquette « D » en principe (étiquette « E » possible dans des cas particuliers)	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	0%						
	Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé <i>[grille : 0,35 ≤ ID < 0,55]</i>	25%	1 500 € par logement					
	Travaux d'amélioration de la performance énergétique <i>(travaux d'économie d'énergie dans un logement peu ou pas dégradé : gain énergétique > 35 % et production obligatoire de la grille de dégradation [ID < 0,35])</i>	750 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement	25%					1 500 € par logement
	Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	25%	1 500 € par logement					
	Travaux de transformation d'usage	25%	1 500 € par logement si travaux en OPAH-RU ou ORQAD					

4.4.2 Les coefficients d'insalubrité et de dégradation

	<i>Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</i>	<i>Projets de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</i>	<i>Projets de travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement moyennement dégradé</i>	<i>Projets de travaux d'amélioration des performances énergétiques</i>
Évaluation de l'insalubrité	À partir de 0,30		Pas de grille	
Évaluation de la dégradation	ID ≥ 0,55	Pas de grille	0,35 ≤ ID < 0,55	ID < 0,35

4.4.3 L'évaluation de la performance énergétique

	<i>Dossiers « travaux lourds » pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</i>	<i>Dossiers « travaux d'amélioration »</i>	<i>Pour dossiers « Habiter Mieux »</i>
Évaluation de la performance énergétique	Avant et après travaux, avec une règle d'éco-conditionnalité sur l'atteinte après travaux d'un niveau de performance énergétique correspondant au moins à l'étiquette D		+
			Avant et après travaux, avec une amélioration de performance énergétique d'au moins 35 %

4.4.4 Les priorités locales

✓ En ce qui concerne le conventionnement :

Le développement d'un parc privé de logements locatifs à loyer maîtrisé reste une priorité de l'Agence, tant par le biais du conventionnement avec travaux que du conventionnement sans travaux. Toutefois, l'article 46 de la loi n°2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016 marque la fin du dispositif Borloo dans l'ancien associé au conventionnement pour toutes nouvelles conventions avec travaux ou sans travaux dont la demande a été formulée à compter du 1^{er} février 2017. Ce nouveau dispositif fiscal dit « Cosse dans l'ancien » révisé les niveaux de déduction fiscale en fonction des zones de tension afin de faciliter la remise sur le marché locatif des logements vacants. Il est à noter qu'en dehors de l'intermédiation locative, il n'y aura plus d'avantage fiscal associé au conventionnement en zone détendue (zone C).

La répartition des communes par zone, « zonage Pinel », est disponible en annexe (cf annexe n°2)

Pour chaque dossier de demande de subvention, l'attribution d'une aide aux travaux est subordonnée à un engagement de conclure une convention à loyer maîtrisé avec l'Anah. Cette convention sous conditions, sera impérativement à loyer social ou très social (pour les conditions, cf. §4.5.6 « Les engagements à respecter »).

Étant donné la vocation très sociale de l'intermédiation locative et du taux de défiscalisation des revenus fonciers important du dispositif « Cosse dans l'ancien », le conventionnement Anah avec ou sans travaux conclu dans le cadre de l'intermédiation locative, sera obligatoirement à loyer très social.

Le conventionnement Anah sans travaux à loyer intermédiaire reste proscrit en « zone C » (cette disposition locale a pris effet le 1^{er} mai 2015 et toutes les nouvelles demandes de conventionnement à loyer intermédiaire qui ont été réceptionnées après cette date, n'ont pas été accordées par la délégation locale).

Synthèse des conventionnements possibles

	Conventionnement avec travaux	Conventionnement sans travaux
En zone B1	Impérativement à loyer social ou très social ou à loyer très social en cas d'intermédiation locative	À loyer intermédiaire, social, très social ou à loyer très social en cas d'intermédiation locative
En zone B2		
En zone C		Uniquement à loyer social, à loyer très social (depuis le 1 ^{er} mai 2015) ou à loyer très social en cas d'intermédiation locative

✓ En ce qui concerne les projets de travaux :

La priorité locale suit les principales orientations de l'Anah pour 2018, à savoir, les projets de travaux visant à améliorer les logements privés existants à usage d'habitation qu'un propriétaire loue ou s'apprête à louer. Le réinvestissement du parc ancien reste un enjeu important, notamment en vu d'améliorer les résultats en matière de lutte contre l'habitat indigne. L'action doit être ciblée et sera prioritaire sur les territoires couverts par des programmes opérationnels.

Pour les logements vacants, les dossiers de demande de subvention pour des projets de travaux d'amélioration sont finançables. En revanche, les dossiers de demande de subvention de projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement vacant très dégradé seront finement étudiés ; l'objectif étant d'éviter, d'une part la remise sur le marché locatif des logements en zone détendue ou éloignés des services, et, d'autre part, la remise à neuf de logements pour lesquels une durée importante de la vacance sans travaux d'entretien, et non organisée (arrêtés d'insalubrité, de péril), a accéléré le processus de dégradation.

En tout état de cause, que ce soit pour des travaux d'amélioration ou pour des travaux lourds remédiant à un état « très dégradé », les logements dont la durée de vacance est de plus de 3 ans ne seront pas financés, sauf :

- dans le cadre d'opérations liées à des projets territoriaux où l'effet levier sera significatif (OPAH-RU, OPAH-RR, programme expérimental de revitalisation des centres-bourgs, quartier de la politique de la ville) ;
- pour les propriétaires bailleurs ayant acquis un bien immobilier depuis moins de 3 ans et à condition que le logement se situe en bourg centre et soit à proximité des services (commerces de proximité, transports en commun) et susceptible de bénéficier d'une demande locative suffisante.

Les demandes de subventions pour les transformations d'usage et les divisions d'immeubles seront examinées au cas par cas, dès lors que le bâtiment/logement se situe en « zone B1 ou B2 » (voir classement des communes, cf annexe n° 2 « zonage Pinel »), ou dans le cadre d'opérations liées à des projets territoriaux où l'effet levier sera significatif (OPAH-RU, OPAH-RR, programme de revitalisation des centres-bourgs, quartier de la politique de la ville), et à condition qu'ils s'inscrivent dans les règles locales d'instruction et de financement (cf. « Transformations d'usage / divisions d'immeubles » au §4.5.5 « Les règles particulières d'instruction et de financement »).

Tableau synthétique des priorités locales « dossiers travaux PB »

		Financements des travaux	Prime Habiter Mieux (GE > à 35 %)
Projets de travaux lourds		Prioritaires (sauf, sous conditions pour les logements vacants)	Si gain énergétique suffisant : + 1 500 € par logement
Projets de travaux d'amélioration	<i>Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</i>		
	<i>Pour l'autonomie de la personne</i>		
	<i>Pour réhabiliter un logement dégradé</i>		
	<i>D'amélioration de la performance énergétique (GE > à 35 %)</i>		
	<i>À la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence</i>	Prioritaires	
	<i>Transformations d'usage</i>	Non prioritaires (mais finançables sous conditions en zone B1 et B2, ou dans le cadre d'opérations levier : OPAH-RU, OPAH-RR, prog. de revitalisation centre-bourg, QPV)	

✓ **En ce qui concerne la tension du secteur locatif :**

Le conseil d'administration a fixé des limites claires pour la délimitation des secteurs tendus au niveau local. Au sens de la délibération n° 2010-52 du 22 septembre 2010, un secteur tendu se définit par un écart supérieur ou égal à 5 € mensuels par m² de surface fiscale entre le loyer de marché et le niveau de loyer social défini annuellement, pour chaque zone, par circulaire du ministre en charge du logement.

	Territoire de l'Aisne		
	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer de marché moyen 2018 <i>(CLAMEUR février 2018)</i>	8.00 €	8.00 €	8.00 €
Loyer conventionné social 2018	7.80 €	7.49 €	6.95 €

D'après la base de données CLAMEUR (février 2018), le loyer de marché moyen axonais 2018 s'élève à 8 € / m² de surface fiscale, on obtient des différences s'élevant de 0,20 € à 1,05 € par rapport aux plafonds de loyers conventionnés sociaux 2018.

Au sens de la définition ci-dessus, le territoire de l'Aisne n'est donc pas considéré comme « tendu ». De ce constat, aucune prime de réduction de loyer ne pourra être accordée.

4.4.5 Les règles particulières d'instruction et de financement

✓ Niveau de performance énergétique :

La réglementation générale de l'Anah stipule que le logement doit atteindre après travaux un niveau de performance énergétique correspondant au moins à l'étiquette D. Le DPE réel après travaux est obligatoire lors de la mise en location du logement. Avant le solde d'un dossier PB, cette pièce sera dorénavant systématiquement exigée, sauf pour les maisons individuelles d'avant 1948.

Toutefois, dans des cas d'une impossibilité technique démontrée, d'un risque sanitaire ou d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention, le niveau de performance exigé après travaux peut correspondre à l'étiquette E auquel cas, le taux de subvention applicable aux travaux serait réduit de moitié par rapport au taux maximum applicable aux travaux hors taxes. Si les travaux à réaliser ne permettraient pas d'atteindre au minimum l'étiquette E, le dossier ne serait pas recevable.

✓ Dossiers locataires :

Les locataires qui satisfont aux mêmes conditions de ressources que les propriétaires occupants et qui occupent le logement à titre de résidence principale, pourront être subventionnés uniquement pour des travaux énumérés ci-dessous :

- travaux de mise en décence en application des articles 1 à 4 du décret n° 2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;
- travaux pour l'autonomie de la personne réalisés avec l'accord du bailleur.

✓ Travaux pour l'autonomie de la personne :

Si une subvention est demandée pour la pose de menuiseries avec volets roulants incorporés dans le cadre de travaux pour l'autonomie de la personne, une part correspondante au 1/3 du montant des travaux correspondants à la partie volets roulants sera subventionnée au titre des travaux pour l'autonomie de la personne selon ses ressources, les 2/3 restants seront subventionnés au titre des autres situations à 35 %.

✓ Travaux de décence :

Il s'agit de travaux compris dans un projet de travaux d'amélioration ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré et qui permettent de résoudre :

- une situation de non-conformité au règlement sanitaire départemental (RSD) ayant donné lieu à une prescription des actions utiles à la disparition des causes de non-conformité ;
- une situation de non-décente mise en évidence à la suite d'un contrôle diligenté par la CAF, la MSA ou pour leur compte.

Que la demande soit faite spontanément par le bailleur, ou que la demande soit faite suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décente réalisé par la CAF, la MSA ou pour leur compte avec risque délibéré d'atteinte à la santé des personnes, le taux maximum applicable à ces travaux est de 25 % d'un plafond de travaux de 750 € par m² (SHF) dans la limite de 80 m² par logement.

✓ Système d'assainissement non collectif :

Pour des raisons de maîtrise de charges par des locataires en situation précaire, les frais d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif proposés dans le cadre des projets de travaux seront finement étudiés, et les demandes de subvention de systèmes trop coûteux pourront être rejetées à ce titre.

✓ Mode de chauffage des logements à loyer très social :

Pour des raisons de maîtrise de charges par des locataires en situation précaire, il ne sera pas accepté de chauffage électrique sans système de régulation générale de la température (thermostat d'ambiance avec programmateur hebdomadaire et journalier) dans les logements dont le loyer est très social (LCTS).

✓ Transformations d'usage / divisions d'immeubles (uniquement en zone B1, B2 et en zone d'opérations levier : OPAH-RU, OPAH-RR, prog. de revitalisation centre-bourg, QPV) :

Conformément à l'article R 321-15 du CCH, les travaux pour une transformation d'usage doivent avoir pour objet principal :

- la transformation en logement d'un local autonome dont l'affectation principale d'origine n'est pas à usage d'habitation ;
- ou, la transformation en pièce habitable d'un local attenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que l'habitation.

Les travaux de transformation d'usage d'un local attenant à un logement existant pourront être subventionnés lorsqu'ils permettent de résoudre les situations suivantes :

- projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ;
- projet de travaux d'amélioration dans lequel la situation nécessite des travaux pour la sécurité et la salubrité, des travaux pour l'autonomie de la personne, des travaux pour réhabiliter un logement dégradé ou à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence.

Premier cas :

Création de surface habitable dans l'enveloppe d'un logement existant (combles) : il s'agit d'une restructuration de logement ou d'une division dans le cadre d'une réhabilitation complète. Dans le cas d'une division, les logements devront être disposés verticalement sur plusieurs niveaux, y compris les combles, et non un par niveau (pas d'unité dans les combles).

Deuxième cas :

Création de surface habitable complémentaire à un logement existant, dans un local attenant non affecté à l'habitation : la surface créée devra être inférieure à la surface habitable existante au sol.

Troisième cas :

Création de logement dans un bâtiment non affecté à l'habitation principale (grange, etc...) :

Les transformations d'usage et création de logements par division, avec production de loyer conventionné, pourront être admises uniquement en centre bourg pour résorber une friche commerciale ou autre. Il est précisé que les loyers des logements issus de ces transformations d'usage ou de ces divisions seront conventionnés social (LCS) ou très social (LCTS), sur tout le territoire non délégué. Le logement créé devra être situé en centre bourg et desservi par tous les services nécessaires et utiles aux futurs locataires (ex : commerces de proximité, transports en commun réguliers, etc...).

✓ Taille des locaux :

L'Anah ne souhaite pas inciter les propriétaires bailleurs à rechercher à accroître leur rendement locatif au détriment du confort des locataires via une division de logement excessive. C'est pourquoi, ne sont pas subventionnés les logements dont la surface habitable serait inférieure à 50 m² après travaux (seuil correspondant à un logement de deux pièces principales) en cas :

- de redistribution de logements dans un immeuble, sauf si après travaux il n'y a pas augmentation du nombre de logements ;
- de transformation d'usage.

✓ Maîtrise d'œuvre :

Dans les cas d'une maîtrise d'œuvre obligatoire (dossiers « insalubrité ou dégradation très importante » et dossiers dont les travaux sont supérieurs à 100 000 € HT, article 4 du RGA et délibération n° 2010-09 du 5 mai 2010), un devis d'honoraires est présenté pour l'agrément de la subvention. En l'absence de facture correspondante présentée au paiement, la subvention pourrait être annulée ou réduite jusqu'à 50 %.

✓ Dispositif de réservation :

Extrait délibération n° 2017-32:

« l'octroi d'une prime de réservation est subordonné aux conditions cumulatives suivantes :

- le logement financé n'est pas occupé et fait l'objet d'une convention à loyer très social (article L. 321-8 du CCH) ;
- avant l'engagement de la subvention, les services compétents du Préfet, à la demande du service instructeur, attestent qu'il existe sur le territoire un besoin d'attribution d'un tel logement à un ménage ou une personne prioritaire relevant des dispositifs DALO (ménages reconnus prioritaires par la commission), PDALHPD (autres ménages prioritaires) ou de lutte contre l'habitat indigne (ménage en situation d'habitat indigne nécessitant un relogement) et indiquent les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement ;
- avant validation de la convention, les services compétents du Préfet, à la demande du service instructeur, attestent que l'attributaire du logement relève des dispositifs précités.

À défaut, l'octroi de la prime est annulé et l'aide recalculée en conséquence.

En application des stipulations de la convention à loyer très social, le bailleur informe le préfet de chaque remise en location.

La prime, d'un montant de 2 000 €, est doublée lorsque le logement est situé en secteur tendu, tel que défini au 5° de la présente délibération. »

L'ensemble du territoire de l'Aisne n'est pas considéré comme « tendu » (cf. « En ce qui concerne la tension du secteur locatif » au §4.5.4 « Les priorités locales »). Le montant de la prime sera de 2 000 € par logement.

4.4.6 Les engagements à respecter

En contrepartie d'une subvention, les propriétaires bailleurs auront l'obligation de conclure une convention à loyer maîtrisé et de louer à des personnes dont les ressources ne devront pas excéder les plafonds définis par l'Anah. Le loyer maîtrisé maximum est révisable au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). Cet indice est publié trimestriellement par l'INSEE.

Depuis le 1^{er} janvier 2011 pour les logements intermédiaires et depuis le 1^{er} janvier 2010 pour les logements sociaux ou très sociaux, l'IRL utilisé pour cette révision est l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année précédente (art. L353-9-2 du CCH).

✓ Indice de référence :

IRL 2^{ème} trimestre 2017 : 126.19 (soit une augmentation de 0,75 % par rapport à l'année précédente, IRL du 2^{ème} trimestre 2016, parue au JO le 13/07/2016 conformément aux conditions prévues à l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée).

✓ Pour le loyer conventionné intermédiaire :

Plafonds de loyer applicables pour 2018

Ces plafonds sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable dite "fiscale" (la surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8 m²), charges non comprises.

	Zone B1 (1)	Zone B2 (1)
Loyer conventionné intermédiaire (LI)	10,15 € (2)	8,82 € (2)

(1) : la répartition des communes par zone, « zonage Pinel », est disponible en annexe (cf. annexe n° 2).

(2) : le plafond de loyer d'un logement donné varie désormais en fonction de sa surface habitable fiscale, par application d'un coefficient multiplicateur. Ce coefficient multiplicateur est calculé selon la formule suivante :

$$0,7 + 19/S \quad (S \text{ étant la surface habitable dite « fiscale » du logement)}$$

Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,20. Il en ressort qu'il n'y a plus un plafond unique pour tous les logements d'une même zone mais un plafond différencié, calculé suivant la surface habitable fiscale des logements. Ce coefficient permet de mieux tenir compte de la réalité du marché locatif, le loyer étant dégressif en fonction de la surface du logement. L'application de ce coefficient multiplicateur conduit à définir des plafonds de loyers « calculés » pour chaque logement considéré. Ils seront ainsi :

- supérieurs aux valeurs de référence nationales de la zone considérée pour les logements dont la surface habitable fiscale est inférieure à 63 m² ;
- inférieurs aux valeurs de référence nationales de la zone considérée pour les logements dont la surface habitable fiscale est supérieure à 64 m².

Le loyer maximal fixé dans 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.

Plafonds de ressources applicable au loyer intermédiaire (LI) pour 2017

(Les plafonds de ressources 2018 se substitueront aux 2017 ci-dessous dès leur parution au BOI)

Composition du ménage du locataire	Zone B1 (1)	Zone B2 (1)
personne seule	30 260 €	27 234 €
couple marié	40 410 €	36 368 €
personne seule ou couple marié ayant 1 personne à charge ^(b)	48 596 €	43 737 €
personne seule ou couple marié ayant 2 personnes à charge	58 666 €	52 800 €
personne seule ou couple marié ayant 3 personnes à charge	69 014 €	62 113 €
personne seule ou couple marié ayant 4 personnes à charge	77 778 €	70 000 €
par personne à charge supplémentaire	8 677 €	7 808 €

Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage à l'année N-2 (avis d'impôt 2016 – impôt sur les revenus de l'année 2015). Toutefois, si les revenus du ménage locataire ont baissé entre 2015 et 2016, il est possible d'examiner les ressources de 2016 (N-1) à condition d'être en mesure de produire l'avis d'imposition correspondant (avis d'impôt 2017 – impôt sur les revenus de l'année 2016).

(b) Personnes à charge : enfants à charge au sens du Code des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

- ✓ Pour les loyers conventionnés social et très social :

Plafonds de loyer applicables pour 2018

Ces plafonds sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable dite "fiscale" (la surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8 m²), charges non comprises.

	Zone B1 (2)	Zone B2 (2)	Zone C (2)
Loyer conventionné social (LCS)	7,80 €	7,49 €	6,95 €
Loyer conventionné très social (LCTS)	6,07 €	5,82 €	5,40 €

Plafonds de ressources applicables aux loyers conventionnés sociaux (S&TS) pour 2018

Composition du ménage du locataire	Conventionné social	Conventionné très social
une personne seule	20 304 €	11 167 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge ^(b) à l'exclusion des jeunes ménages ^(a)	27 114 €	16 270 €
3 personnes ou personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	32 607 €	19 565 €
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	39 364 €	21 769 €
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	46 308 €	25 470 €
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	52 189 €	28 704 €
par personne à charge supplémentaire	5 821 €	3 202 €

Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage à l'année N-2 (avis d'impôt 2017 – impôt sur les revenus de l'année 2016). Toutefois, si les revenus du ménage locataire ont baissé entre 2016 et 2017, il est possible d'examiner les ressources de 2017 (N-1) à condition d'être en mesure de produire l'avis d'imposition correspondant (avis d'impôt 2018 – impôt sur les revenus de l'année 2017).

Arrêté du 22 décembre 2015 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif.

(a) Jeune ménage : couple marié (ou concubins cosignataires du bail), sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

(b) Personnes à charge : enfants à charge au sens du Code des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

4.5 Les syndicats des copropriétaires

Des subventions peuvent être accordées sous conditions aux syndicats de copropriétaires, uniquement pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs à l'immeuble.

4.5.1 Rappel du régime général des plafonds et taux de subvention

Subvention Anah ► délibération n°2017-37 du 29 novembre 2017 <i>(applicable aux demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2018)</i>			
Cas dans lesquels le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une subvention	Plafond des travaux subventionnables <i>(montants HT)</i>	Taux maximal de la subvention	+ Prime Habiter Mieux si gain énergétique d'au moins 35 %
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées », d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD	150 000 € par bâtiment+ 15 000 € par lot d'habitation principale avec, dans certaines situations, possibilité de déplafonnement <i>(si dégradation très importante [ID ≥ 0,55] ou si désordres structurels particulièrement importants ou si gain énergétique supérieur à 50 %)</i>	35 % ou 50 % dans certaines situations	1 500 € par lot d'habitation principale ou 2 000 € par lot d'habitation principale si cofinancement par une collectivité territoriale
Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde <i>(y compris travaux à réaliser en urgence dans la phase d'élaboration du plan de sauvegarde)</i>	Pas de plafond	50 %	
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne <i>(insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)</i>	Pas de plafond – Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50 %	
Administration provisoire et administration provisoire renforcée (articles 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond – Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50 %	1 500 € par lot d'habitation principale ou 2 000 € par lot d'habitation principale si cofinancement par une collectivité territoriale
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50 %	

Dans le cadre de l'ouverture du programme Habiter Mieux pour la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles (cf délibération n°2016-28 du 5 octobre 2016 du Conseil d'administration de l'Agence), des subventions peuvent être également accordées aux syndicats de copropriétaires, pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, pour des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires. Ces copropriétés doivent présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance : organes de gestion présents (conseil syndical et syndic de copropriété), règlement de copropriété publié, taux de présence / représentation d'au moins 50 % des tantièmes à la dernière assemblée générale et devront répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique ;
- un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15 % du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et 8 et 25 % du budget voté pour les autres copropriétés, ce taux d'impayés étant appréhendé sur la base du compte de gestion général de l'exercice clos de l'année N-2 par rapport à la demande de subvention ;
- le ou les bâtiments concernés doivent être achevés depuis le 1^{er} juin 2001 (aucune dérogation possible) et doivent être affectés de manière prépondérante à usage d'habitation principale (au minimum de 75 % des lots ou à défaut 75 % des tantièmes) ;
- le syndicat de copropriétaires doit être immatriculé au nouveau registre immatriculation des copropriétés dont l'Agence a été désignée comme teneur

Tableau synthétique des aides « dossiers copropriétés fragiles »

Cas dans lesquels le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une subvention	Plafond des travaux subventionnables <i>(montants HT)</i>	Taux maximal de la subvention	+ Prime Habiter Mieux <i>si gain énergétique d'au moins 35 %</i>
Travaux d'amélioration de la performance énergétique des copropriétés présentant des signes de fragilité sur le plan technique, financier, social ou juridique, identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostics	15 000 € HT par lot d'habitation principale	25%	1 500 € par lot d'habitation principale
Assistance à maîtrise d'ouvrage	600 € HT par lot d'habitation principale	30%	-

4.5.2 Les priorités locales

Aucune priorité locale spécifique, autre que celles d'intervention de l'Anah pour 2018 à ce titre, n'est définie. Toutefois, l'intervention sur les copropriétés en difficultés en centres anciens est notamment l'un des éléments essentiels de la politique de lutte contre l'habitat indigne et l'intervention sur les copropriétés fragiles est l'un des éléments essentiels de la politique de lutte contre la précarité énergétique.

5 Les contrôles

Conformément aux directives de l'Agence, la délégation mène une politique de contrôle depuis 2013. Une première politique de contrôle tri-annuelle est arrivée à échéance fin 2015. Une nouvelle politique locale de contrôle, redéfinie pour une durée de trois ans (2016 – 2018), s'inscrit dans la continuité des contrôles précédemment diligentés. Cette nouvelle politique doit constituer l'engagement annuel de la délégation locale à mener un nombre de contrôles prédéfini chaque début d'année. Pour ce faire, un plan de contrôle doit être arrêté annuellement en début d'année. Pour chaque type de contrôle (premier niveau, hiérarchique, visites et contrôles sur place...), le plan comprend un objectif chiffré en proportion du nombre de dossiers traités et des moyens mis en œuvre pour les diligenter. Le « volet externe » du plan de contrôle doit être présenté à la CLAH et le bilan de ce volet de l'année N doit faire l'objet d'une présentation à la CLAH chaque début d'année N+1 (et envoyé à l'agence pour le 31 mars de chaque année).

6 Les dispositifs d'amélioration de l'habitat

✓ Liste des dispositifs en phase opérationnelle :

Désignation	Nbre de com.	Date de signature	Date de début	Date de fin	Opérateur
OPAH de la Communauté de communes du Pays du Vermandois	54	22/12/2015	22/12/2015	21/12/2018	Citémétrie
OPAH de la Communauté d'agglomération du Soissonnais	28	01/06/2016	01/06/2016	31/05/2019	« en régie »
OPAH-RU de revitalisation du centre-bourg de la ville de Guise	1	14/12/2016	15/06/2017	14/06/2023	« en régie » (en cours de recrutement)
OPAH-RU de revitalisation du centre-bourg de la ville de Bohain	1	30/01/2017	03/04/2017	02/04/2023	Soliha Aisne
PIG du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural de Thiérache	160	25/04/2014	25/04/2014	24/04/2019	« en régie »
OPAH de la Communauté de communes Picardie des Châteaux	39	19/12/2017	01/12/2017	30/11/2020	« en régie »

Ces opérations programmées sont cartographiées et détaillées en annexe (cf. annexe n° 1).

✓ Liste des dispositifs en études pré-opérationnelles :

- Communauté de communes du Val de l'Oise (OPAH)
- Communauté d'agglomération de Chauny Tergnier La Fère (OPAH)
- Ville de Château-Thierry (OPAH-RU)
- Conseil départemental (PIG)

7 La publication et la date d'effet

Sur demande de la délégation locale, certaines opérations importantes devront apposer, pour la phase des travaux, une affiche stipulant le financement de l'Anah.

Le présent programme d'actions fixe les conditions d'attribution des aides de l'Agence. Il sera communiqué aux différents monteurs de dossiers et aux collectivités, maîtres d'ouvrage de dispositifs d'amélioration de l'habitat.

Le présent programme d'actions prend effet à compter de sa date de signature. Il sera publié au recueil des actes administratifs et sera mis en ligne sur le site des services de l'État dans l'Aisne (site internet de la Préfecture de l'Aisne, www.aisne.pref.gouv.fr).

Il est établi par le délégué de l'Agence et validé après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat qui s'est tenue le 29 mars 2018.

A Laon, le **19 AVR. 2018**

La déléguée adjointe de l'Agence dans le département,



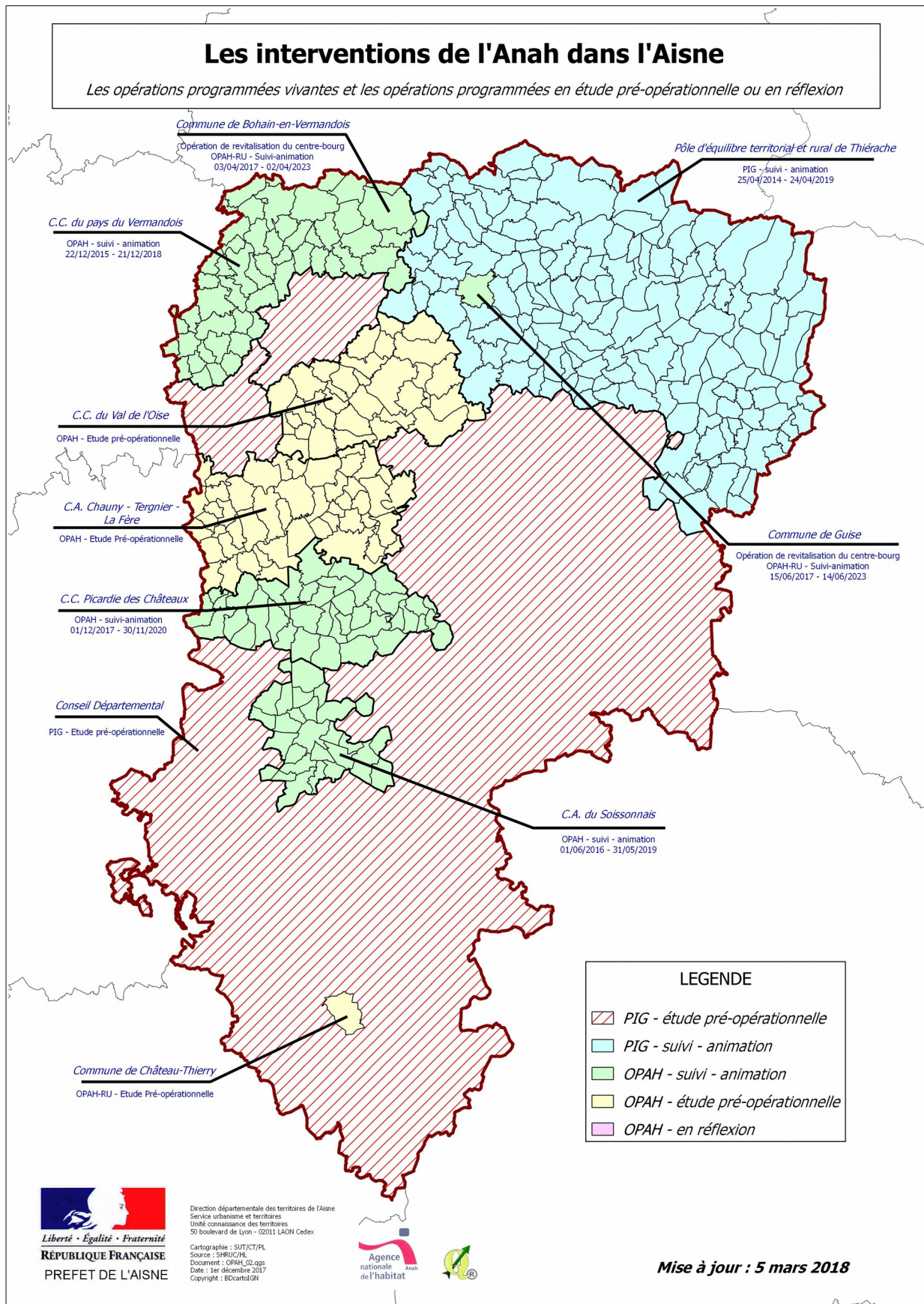
Isabelle MESNARD

ANNEXES

Annexe n° 1 : cartographie des opérations programmées

Annexe n° 2 : répartition des communes en zones A, B, C (zonage Pinel)

Cartographie des opérations programmées



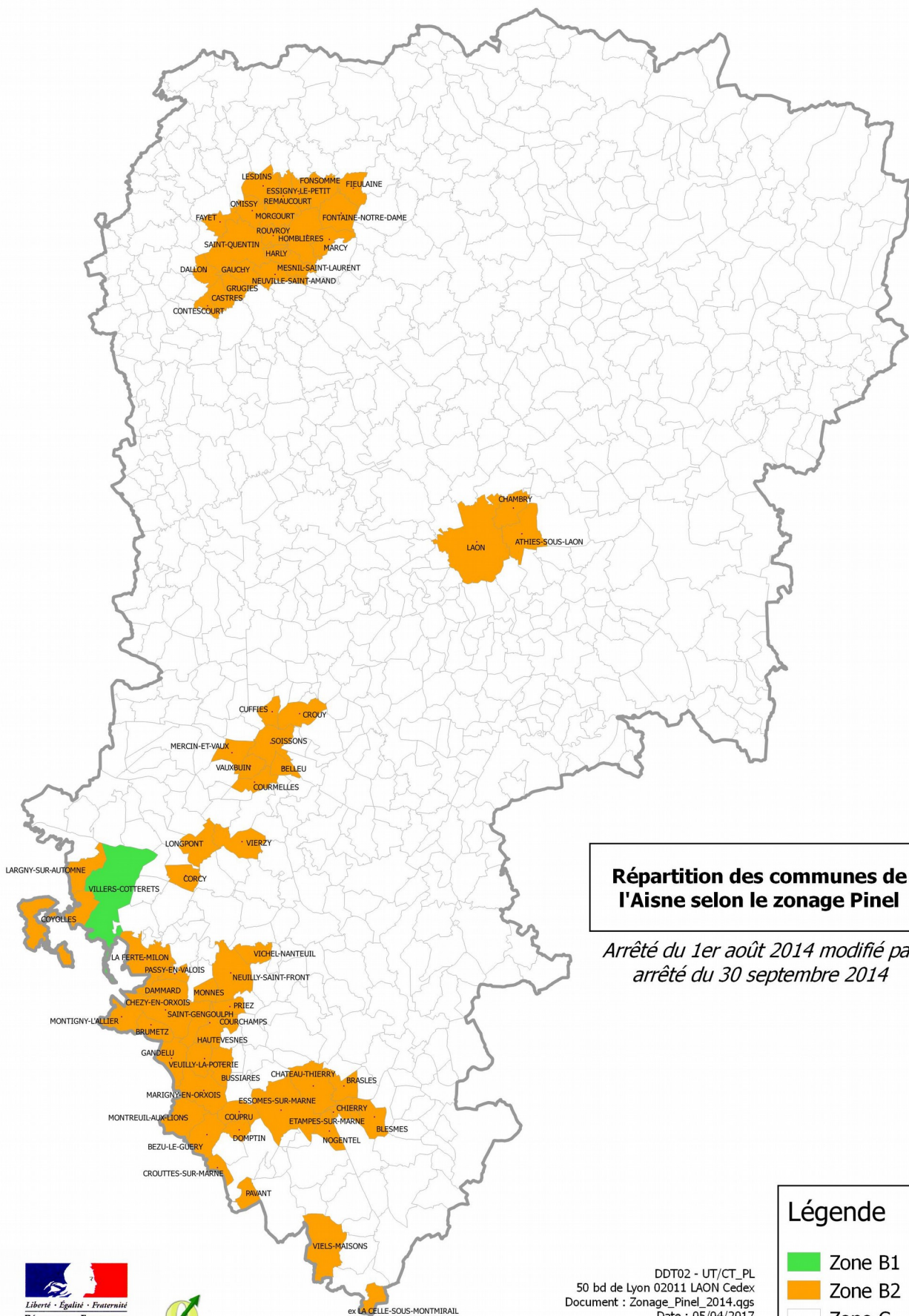
Répartition des communes en zones A, B, C (zonage Pinel)

Pour le département de l'Aisne, zones géographiques selon l'arrêté du 1^{er} août 2014, dont l'annexe a été modifiée par l'arrêté du 30 septembre 2014, qui abroge l'arrêté du 29 avril 2009 et met en place un nouveau classement des communes dans cinq zones (A bis, A, B1, B2 et C), tenant compte du degré de tension de leur marché immobilier local (aucune commune du département de l'Aisne n'est classée en zone A bis et A) :

Zone B1 : Villers-Cotterêts

Zone B2 : Athies-sous-Laon, Belleu, Bézu-le-Guéry, Blesmes, Brasles, Brumetz, Bussiares, Castres, La Celle-sous-Montmirail, Chambry, Château-Thierry, Chézy-en-Orxois, Chierry, Contescourt, Corcy, Coupru, Courchamps, Courmelles, Coyolles, Crouettes-sur-Marne, Crouy, Cuffies, Dallon, Dammard, Domptin, Essigny-le-Petit, Essômes-sur-Marne, Étampes-sur-Marne, Fayet, La Ferté-Milon, Fieulaine, Fonsomme, Fontaine-Notre-Dame, Gandelu, Gauchy, Grugies, Harly, Hautevesnes, Homblières, Laon, Largny-sur-Automne, Lesdins, Longpont, Marcy, Marigny-en-Orxois, Mercin-et-Vaux, Mesnil-Saint-Laurent, Monnes, Montigny-l'Allier, Montreuil-aux-Lions, Morcourt, Neuilly-Saint-Front, Neuville-Saint-Amand, Nogentel, Omissy, Passy-en-Valois, Pavant, Priez, Remaucourt, Rouvroy, Saint-Gengoulph, Saint-Quentin, Soissons, Vauxbuin, Veuilly-la-Poterie, Vichel-Nanteuil, Viels-Maisons, Vierzy, Villeneuve-Saint-Germain

Zone C : le reste du territoire départemental.



Répartition des communes de l'Aisne selon le zonage Pinel

Arrêté du 1er août 2014 modifié par arrêté du 30 septembre 2014

Légende

- Zone B1
- Zone B2
- Zone C

DDT02 - UT/CT_PL
 50 bd de Lyon 02011 LAON Cedex
 Document : Zonage_Pinell_2014.qgs
 Date : 05/04/2017
 Copyright : BDCarthoIGN



GLOSSAIRE

ABF	Architecte des Bâtiments de France
Anah	Agence nationale de l'habitat
ASE	Aide de solidarité écologique
CAF	Caisse d'allocations familiales
CC	Communauté de communes
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CDAPH	Commission de Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées
CLAH	Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat
CLE	Contrat Local d'Engagement
DGALN	Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature
DPE	Diagnostic de Performance Énergétique
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
FART	Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique
ID	Indice de Dégradation
IRL	Indice de Référence des Loyers
JO	Journal Officiel
LC	Loyer Conventionné
LCTS	Loyer Conventionné Très Social
LHI	Lutte contre l'Habitat Indigne
LI	Loyer Intermédiaire
MDPH	Maison Départementale des Personnes Handicapées
MOI	Maîtrise d'ouvrage d'insertion
MSA	Mutualité Sociale Agricole
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH RU	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement urbain
PA ou PAT	Programme d'Actions ou Programme d'Actions Territorial
PB	Propriétaires Bailleurs
PO	Propriétaires Occupants
PIG	Programme d'Intérêt Général
PNRQAD	Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
PST	Programme Social Thématique
RBA	Réglementation Bâtiment Accessibilité
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
RGA	Règlement Général de l'Anah
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
UDAP	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
SH	Surface Habitable
SU	Surface Utile
THIRORI	Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière