



DÉLÉGATION LOCALE DE L' AISNE

Programme d'actions 2019

Le présent programme d'actions s'applique sur le territoire du département de l'Aisne, à l'exception des périmètres de la communauté d'agglomération du Saint-Quentinois et du GrandSoissons agglomération 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 2018.....	12
3 Les orientations nationales et les crédits pour 2019.....	13
3.1 Priorités des interventions 2019 (circulaire C2019/01).....	13
3.2 La déclinaison des objectifs et des dotations.....	14
4 Les priorités locales et les règles particulières pour 2019.....	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 2019 telle que listée au §2 « Priorités des interventions 2019 (circulaire C2019/01) » et sur la base du bilan d'activité 2018 de la délégation locale (territoire non délégué). Outre la présentation du territoire et des orientations politiques en matière d'habitat, cette adaptation 2019 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.

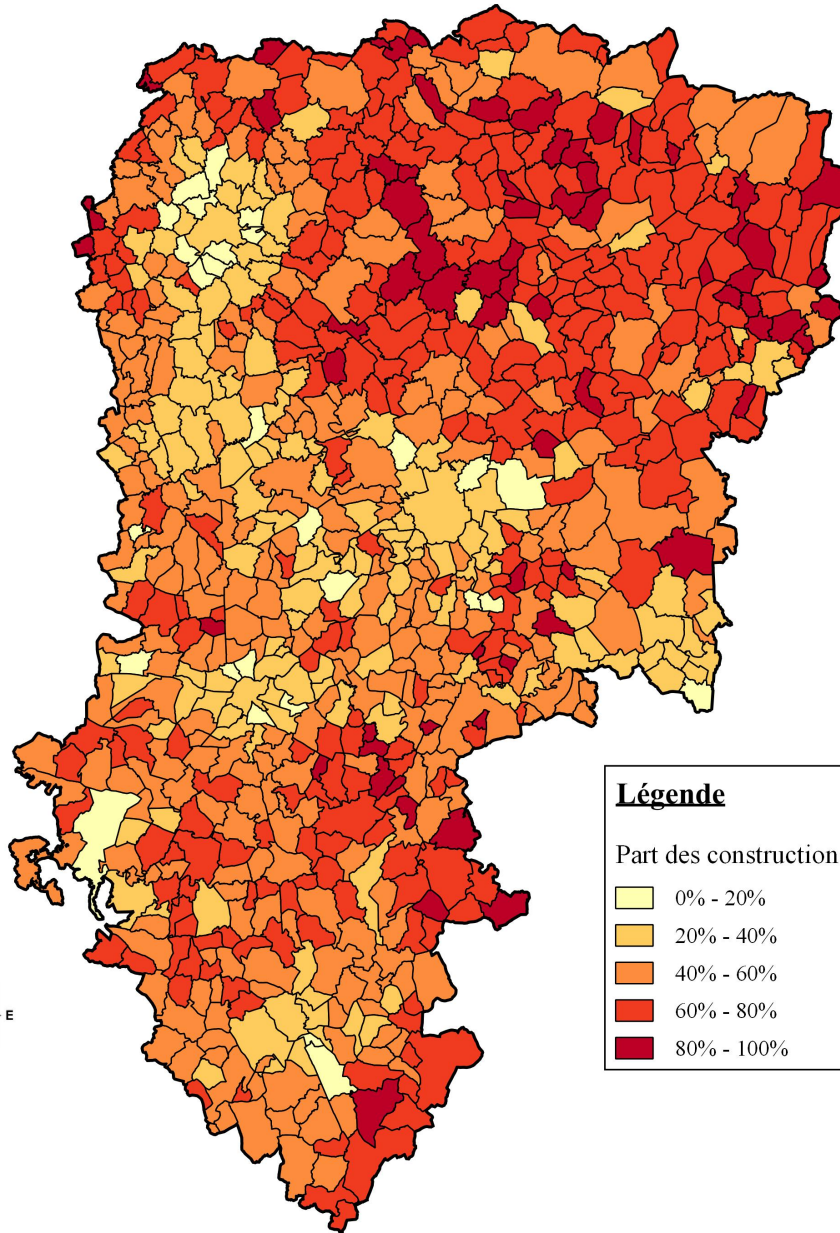
Conformément au règlement général de l'Anah modifié, approuvé par arrêté ministériel en date du 1^{er} août 2014, le programme d'actions ci-après décline les adaptations locales.

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



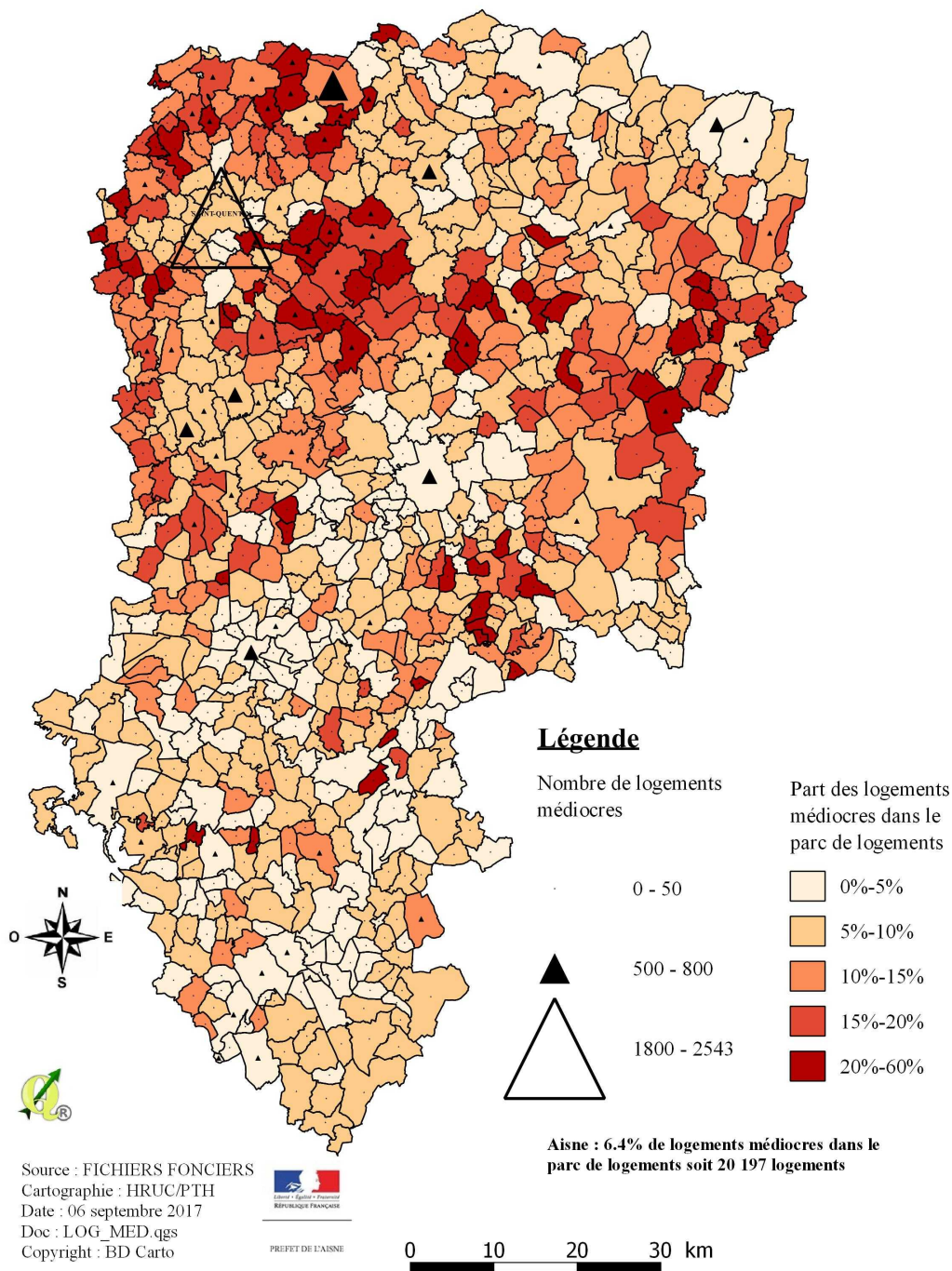
0 10 20 km



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

1.2 Le parc de logements médiocres

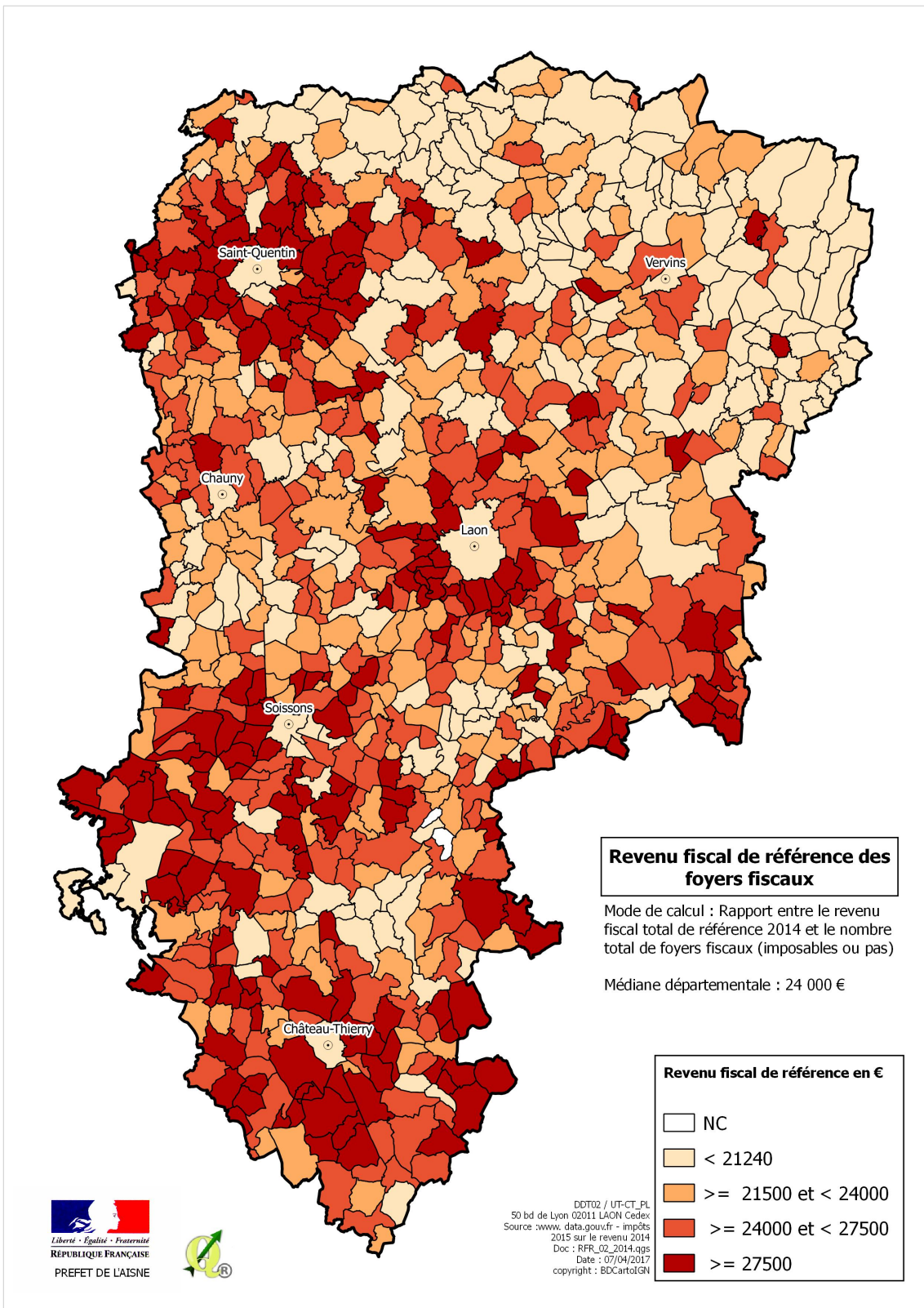
Logements médiocres par commune en 2015



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).

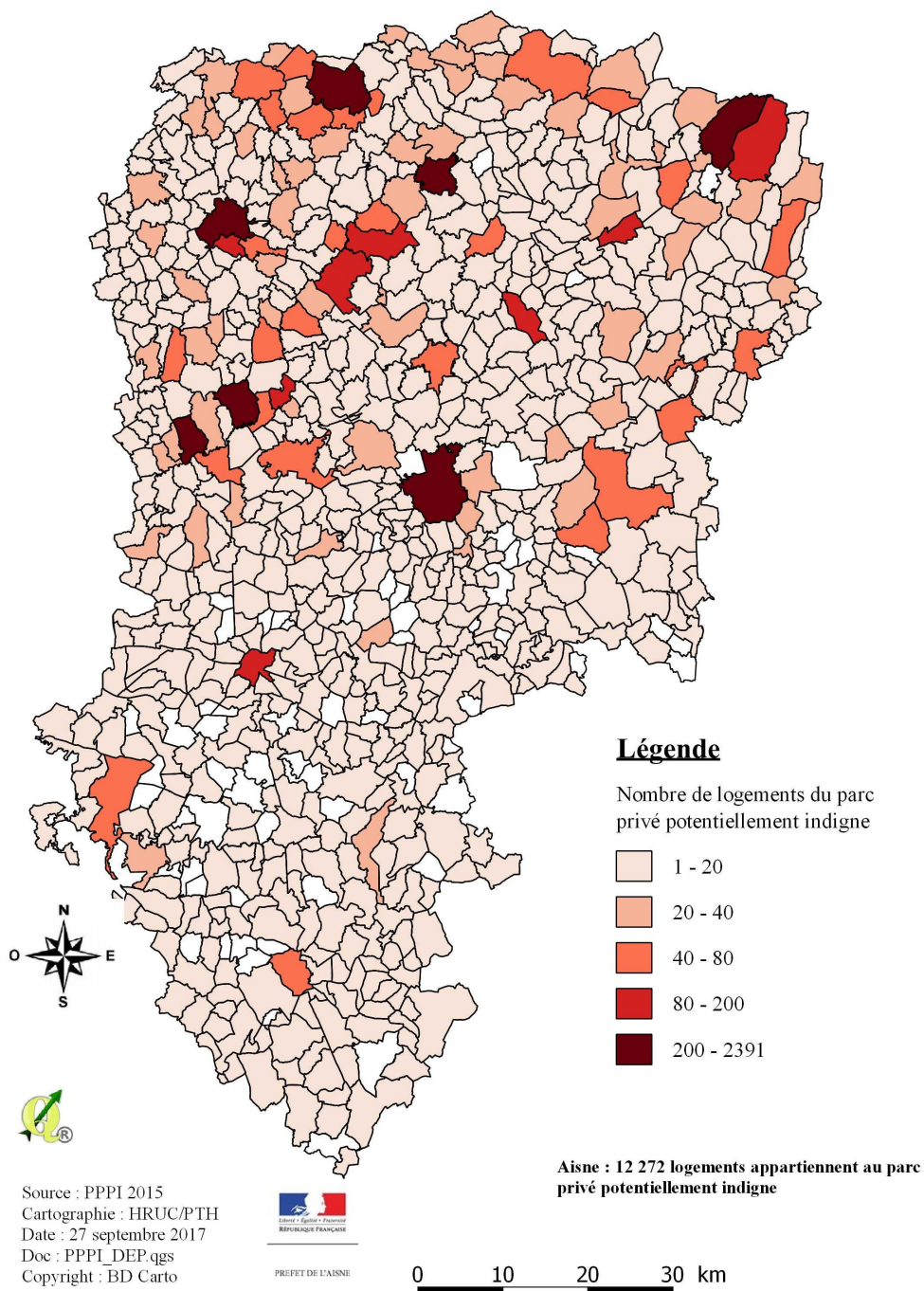
1.3 Les revenus axonais



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 2018

Pour ce qui concerne le territoire non délégué, les dotations 2018 ont permis de financer 517 logements au titre de l'Anah dont 403 dans le cadre du programme « Habiter Mieux » (contre 602 logements financés en 2017 et 453 primes Habiter Mieux). Cela représente un montant de subventions octroyées par l'Anah, territoire non délégué, de 4,43 M€ pour un montant de travaux induits de 11,2 M€.

Les objectifs de l'Anah de l'année écoulée restaient ambitieux, avec un PIG départemental prenant fin au 21 octobre 2017. Les dotations 2018 n'ont donc pas été entièrement consommées malgré un programme d'actions plutôt ouvert. Le stock de dossiers en fin d'année 2018 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 2018 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 programme Habiter mieux
Aisne hors délégation	14	89	377	502	390
<i>p.m. CA St Quentin</i>	3	11	34	48	37
<i>p.m. CA Soissons</i>	12	7	38	57	50
<i>Total Aisne</i>	29	107	449	607	477

	Propriétaires Bailleurs			
	Logts indignes ⁽¹⁾ Logts très dégradés ⁽²⁾ Logts moyennement dégradés ⁽³⁾	Travaux amélioration perf. Énergétiques ^(hors 1-2-3)	Total	
			Nbre de log. financés	Dont primes Habiter mieux
Aisne hors délégation	12	3	15	13
<i>p.m. CA St Quentin</i>	3	1	4	4
<i>p.m. CA Soissons</i>	1	11	12	12
<i>Total Aisne</i>	16	15	31	29

Le tableau ci-dessous montre la consommation finale 2018 (y compris l'ingénierie)

	Anah 2018
Aisne hors délégation	4 430 622 €
<i>p.m. CA St Quentin</i>	479 255 €
<i>p.m. CA Soissons</i>	846 364 €
<i>Total Aisne</i>	5 756 241 €

3 Les orientations nationales et les crédits pour 2019

3.1 Priorités des interventions 2019 (circulaire C2019/01)

L'Anah a validé les orientations pour la programmation des interventions de l'Agence pour 2019 par délibération du Conseil d'Administration du 28 novembre 2018 et déclinées dans la circulaire de programmation C 2019/01 du 13 février 2019. En 2019, l'Anah est mobilisée pour mettre en œuvre les missions qui lui sont confiées par le gouvernement :

- **la lutte contre la précarité énergétique : Atteindre l'objectif de 75 000 logements rénovés dans la cadre du programme « Habiter Mieux »**, objectif qui a vocation à être installé durablement sur la période du quinquennat ;
- **la lutte contre les fractures territoriales : Action Cœur de Ville et programme Centres-bourgs** dont l'intervention dans les quartiers anciens et les centres à revitaliser fait appel à la requalification et la sortie de l'indignité des logements dégradés et au développement du parc locatif privé à loyer maîtrisé ;
- **la lutte contre les fractures sociales :**
 - **la lutte contre l'habitat indigne est très dégradé** est maintenue à la même hauteur que l'année précédente avec une mobilisation des procédures coercitives chaque fois que nécessaire ;
 - **le maintien à domicile des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap** dont les objectifs ont doublé suite à la mise en place du plan « Grand Age et autonomie » ;
 - **le plan « Logement d'abord »** pour faciliter l'accès au logement des ménages les plus fragiles et favoriser la sortie des structures d'hébergement en mobilisant le parc privé adossé à l'intermédiation locative ;
 - **l'humanisation des structures d'hébergement** en lien avec les DDSCS dont le montage des projets nécessitent un accompagnement des associations gestionnaires ;
- **la prévention et le redressement des copropriétés :**
 - **le Plan « Initiative Copropriétés »** est un large plan de mobilisation sur 10 ans qui a pour but d'accélérer la prévention des difficultés et le traitement des copropriétés ;
 - **le registre d'immatriculation des copropriétés** constitue un outil de référence qui permet de mieux caractériser le parc actuel et la mise en place des politiques d'intervention adéquates.

Pour la mise en œuvre de ses priorités à travers les actions qu'elle conduit, l'Anah bénéficie en 2019 d'une capacité d'engagement de 873 M€ destinés aux territoires pour permettre la réhabilitation de 120 000 logements.

Cette enveloppe Anah de 873 M€ est décomposée de la manière suivante :

- une dotation de 850 M€ en faveur de l'amélioration de l'habitat privé dont 75 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 28 novembre 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	En difficulté
Objectifs	5 000 dont 255 MOI				5 000		30 000	52 000	12 000	16 000
Objectif HM	75 000									

Pour l'amélioration du parc privé, l'enveloppe d'aides s'élève à 850 M€, addition de 750 M€ pour l'amélioration de l'habitat et la prime Habiter Mieux, 75 M€ pour l'ingénierie et 25 M€ mis en réserve.

- ✓ au niveau régional (Conseil d'administration du 28 novembre 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	En difficulté
Objectifs	445 dont 75 MOI				580		4 065	5 930	285	90
Objectif HM	7 050									

Pour l'amélioration du parc privé, le budget régional s'élève à 83,28 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 11 mars 2019) :

en nombre de logements :

	Aides aux propriétaires bailleurs				Aides aux propriétaires occupants				Copropriétés	
Cible	LHI	LTD	MD	Énergie (hors HI et TD)	LHI	LTD	Auto- nomie	Énergie (hors HI et TD)	Fragiles	Difficulté
Objectifs	57				80		300	617	0	0

Pour l'amélioration du parc privé, la dotation départementale s'élève à 8,82 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 11 mars 2019) :

en nombre de logements :

	Aides aux propriétaires bailleurs				Aides aux propriétaires occupants				Copropriétés	
Cible	LHI	LTD	MD	Energie (hors HI et TD)	LHI	LTD	Autono- mie	Energie (hors HI et TD)	HI et TD	Difficulté
Objectifs	42				60		200	514	0	0

Pour l'amélioration du parc privé, la dotation « hors délégation de compétence » s'élève à 6,94 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 2019

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 2019 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 2019. 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 2019 sera subventionné en application des circulaires de programmation 2019 de l'Agence traduite et affinée selon la stratégie locale de l'habitat, telle que définie dans ce présent programme d'actions.

Les 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 encore partiellement conditionnées à l'intervention d'entreprises RGE, c'est le cas pour la 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 2021. 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 €
		50%	Ménages aux ressources très modestes	
		35%	Ménages aux ressources modestes	
		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 €
		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>	
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>				
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>				
Travaux d'amélioration de la performance énergétique <i>(définis comme des travaux d'économie d'énergie)</i>				
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>				

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>
<i>Évaluation de l'insalubrité</i>	CI ≥ 0,40	0,30 ≤ CI < 0,40
<i>Évaluation de la dégradation</i>	ou 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>
<i>Évaluation de la performance énergétique</i>	Avant et après travaux, sans règle d'éco-conditionnalité ou de gain de performance minimal (sauf si « dossiers Habiter Mieux Sérénité »)	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 2019, 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 pour les PO aux ressources très modestes et 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 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	Prime Habiter Mieux (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>			
	<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 <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	+ 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>	750 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement	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 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 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 <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)
		35%					
		25%	1 500 € par logement				
		25%	1 500 € par logement				
		25%	1 500 € par logement				
		25%	1 500 € par logement si travaux en OPAH-RU ou ORQAD				
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				
Travaux pour l'autonomie de la personne		35%					
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>		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		Montant : 2 000 €, doublé en secteur tendu		

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>
<i>Évaluation de l'insalubrité</i>	$CI \geq 0,40$	$0,30 \leq CI < 0,40$	Pas de grille	
<i>Évaluation de la dégradation</i>	ou $ID \geq 0,55$	Pas de grille	$0,35 \leq ID < 0,55$	$ID < 0,35$

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>
<i>Évaluation de la performance énergétique</i>	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 :

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 »).

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 et ne seront pas accordées par la délégation locale).

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

Dispositif « Louer Abordable » avec ou sans travaux

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. Le dispositif « Louer Abordable » est en vigueur depuis le 1^{er} février 2017 et a été modifié depuis le 1^{er} janvier 2019. Afin de faciliter la remise sur le marché locatif des logements vacants, il définit les niveaux de déduction fiscale en fonction des zones de tension et de l'existence ou non de travaux subventionnés par l'Anah.

Par ailleurs, étant donné la vocation très sociale de l'intermédiation locative et du taux de défiscalisation des revenus fonciers important, le conventionnement Anah avec ou sans travaux conclu dans le cadre de l'intermédiation locative, sera obligatoirement à loyer très social.

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 2019, 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 (arrêté 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 devenus propriétaires (acquisition, succession...) d'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-décence 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 décence 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 à l'entretien 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 35 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 2018 : 127.77 (soit une augmentation de 1,25 % par rapport à l'année précédente, IRL du 2^{ème} trimestre 2017, parue au JO le 16/07/2017 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 2019

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 :

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

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 2019

Les plafonds de ressources appliqués sont automatiquement ceux parus au BOI. Pour information, les plafonds de ressources appliqués ce jour sont :

Composition du ménage du locataire	Zone B1 (1)	Zone B2 (1)
personne seule	30 572 €	27 515 €
couple marié	40 826 €	36 743 €
personne seule ou couple marié ayant 1 personne à charge ^(b)	49 097 €	44 187 €
personne seule ou couple marié ayant 2 personnes à charge	59 270 €	53 344 €
personne seule ou couple marié ayant 3 personnes à charge	69 725 €	62 753 €
personne seule ou couple marié ayant 4 personnes à charge	78 579 €	70 721 €
par personne à charge supplémentaire	8 766 €	7 888 €

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 2018 – impôt sur les revenus de l'année 2017). Toutefois, si les revenus du ménage locataire ont baissé entre 2017 et 2018, il est possible d'examiner les ressources de 2018 (N-1) à condition d'être en mesure de produire l'avis d'imposition correspondant (avis d'impôt 2019 – impôt sur les revenus de l'année 2018).

(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 2019

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)	7,86 €	7,55 €	7,00 €
Loyer conventionné très social (LCTS)	6,12 €	5,86 €	5,44 €

Plafonds de ressources applicables aux loyers conventionnés sociaux (S&TS) pour 2019

Les plafonds de ressources appliqués sont automatiquement ceux parus au BOI. Pour information, les plafonds de ressources appliqués ce jour sont :

Composition du ménage du locataire	Conventionné social	Conventionné très social
une personne seule	20 623 €	11 342 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge ^(b) à l'exclusion des jeunes ménages ^(a)	27 540 €	16 525 €
3 personnes ou personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	33 119 €	19 872 €
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	39 982 €	22 111 €
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	47 035 €	25 870 €
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	53 008 €	29 155 €
par personne à charge supplémentaire	5 912 €	3 252 €

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 2018 – impôt sur les revenus de l'année 2017). Toutefois, si les revenus du ménage locataire ont baissé entre 2017 et 2018, il est possible d'examiner les ressources de 2018 (N-1) à condition d'être en mesure de produire l'avis d'imposition correspondant (avis d'impôt 2019 – impôt sur les revenus de l'année 2018).

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 2019 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. La dernière politique de contrôle tri-annuelle est arrivée à échéance fin 2018. Une nouvelle politique locale de contrôle, redéfinie pour une durée de trois ans (2019 – 2021), 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	21/12/2020	Citémétrie
OPAH de la Communauté d'agglomération du Soissonnais	28	01/06/2016	01/06/2016	31/05/2019	« en régie »
OPAH de la Communauté de communes Picardie des Châteaux	39	19/12/2017	01/12/2017	30/11/2020	« en régie »
OPAH de la Communauté de communes du Val de l'Oise	32	13/09/2018	17/09/2018	16/09/2021	Soliha Aisne
OPAH-RU de revitalisation du centre-bourg de la ville de Guise	1	14/12/2016	15/06/2017	14/06/2023	« en régie »
OPAH-RU de revitalisation du centre-bourg de la ville de Bohain	1	30/01/2017	03/04/2017	02/04/2023	Soliha Aisne
OPAH-RU du centre-ville de Château-Thierry	1	30/10/2018	05/11/2018	04/11/2023	Urbam Conseil
OPAH-RU multi-sites sur 30 quartiers de 6 communes de la Communauté d'agglomération de Chauny Tergnier La Fère	6	23/01/2019	01/03/2019	29/02/2024	Page 9
PIG du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural de Thiérache	160	25/04/2014	25/04/2014	24/04/2019	« en régie »
PIG de la Communauté d'agglomération de Chauny Tergnier La Fère	48	23/01/2019	01/03/2019	29/02/2024	Soliha Aisne

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

✓ Liste des dispositifs en études pré-opérationnelles :

- Conseil départemental (PIG)
- Pôle d'Équilibre Territorial et Rural de Thiérache (PIG)
- OPAH-RU multi-sites sur Condé-en-brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front
- OPAH-RU sur la ville de Laon
- OPAH-RU sur la ville de Soissons
- OPAH-RU sur la ville de Saint-Quentin

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 14 mars 2019.

18 MARS 2019

A Laon, le

La déléguée adjointe de l'Agence dans le département,



Isabelle MESNARD

ANNEXES

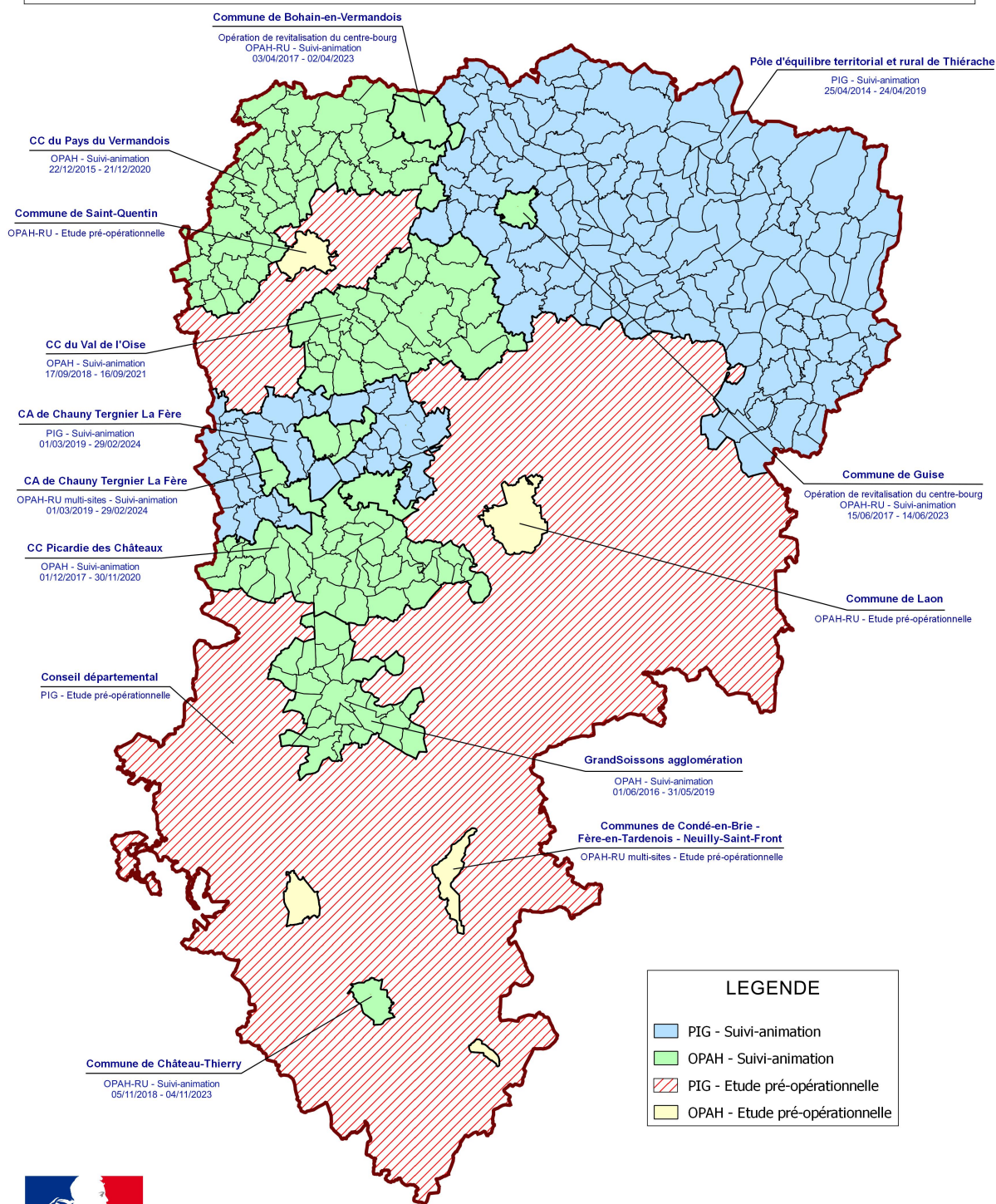
Annexe n° 1 : cartographie des opérations programmées

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

Cartographie des opérations programmées

Les interventions de l'Anah dans l'Aisne

Les opérations programmées vivantes ou en étude pré-opérationnelle



LEGENDE

- PIG - Suivi-animation
- OPAH - Suivi-animation
- PIG - Etude pré-opérationnelle
- OPAH - Etude pré-opérationnelle



PREFET DE L'AISNE

Source : SHRUC / HL
Copyright : Bdi-Carto IGN
Cartographie : SHRUC / HL
Document : ANAH_DISPOSITIFS_OPERATIONNELS_MARS2019.ggs



Mise à jour : 11 mars 2019

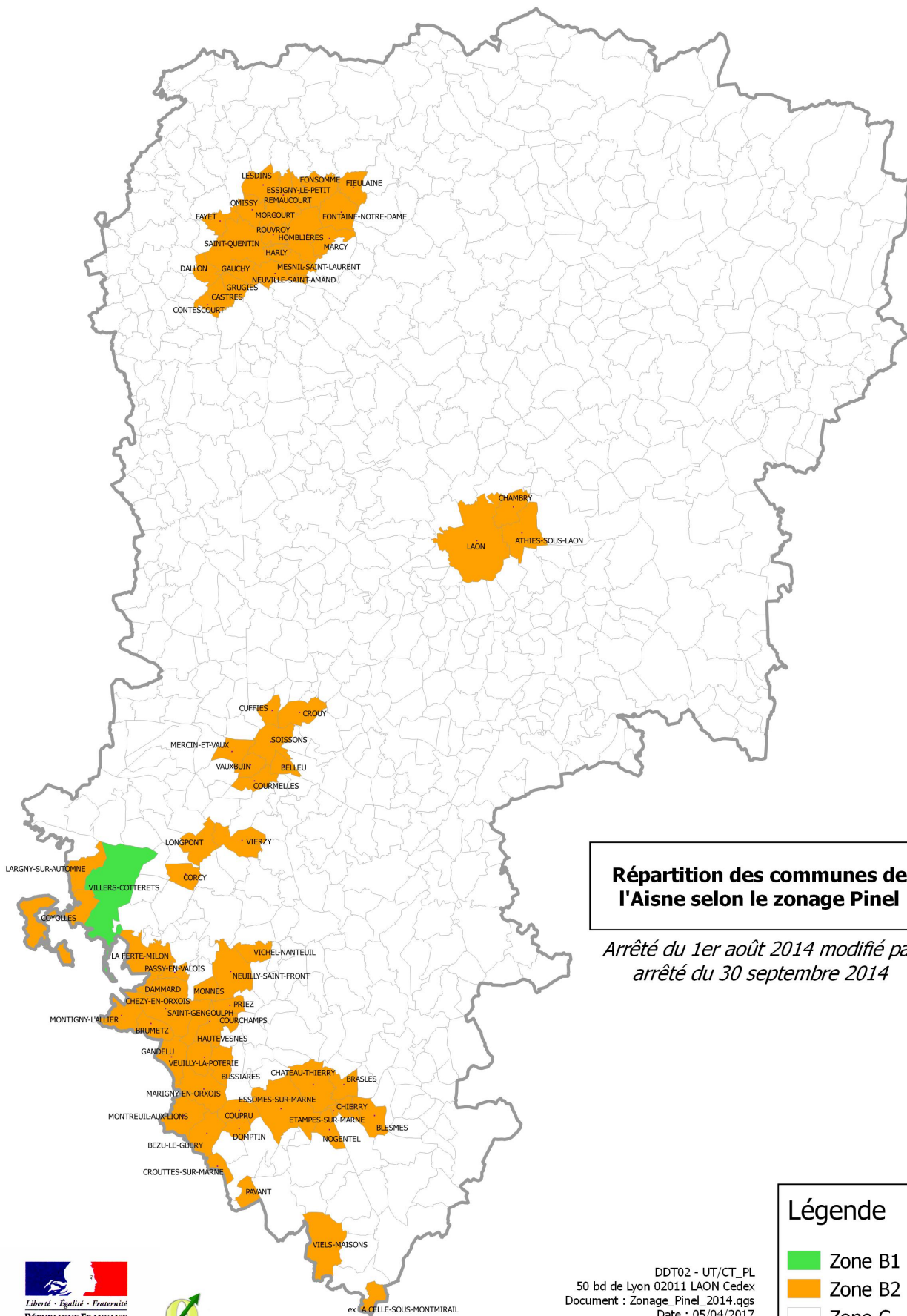
Répartition des communes en zones A, B, C (zonage Pinel)

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, Veully-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 : BDCarthIGN



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
CST	Convention sans travaux
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
IML	Intermédiation locative
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