



## **PROGRAMME D' ACTIONS 2019**

# **DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE DE LA VILLE DE PARIS**

**Le programme d'actions territorial constitue un support opérationnel pour la gestion des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé par le département de Paris.**

**Il est applicable au 7 juin 2019**

# SOMMAIRE

<b>Introduction.....</b>	<b>3</b>
I- Quelques caractéristiques du logement parisien.....	3
II- Les aides à l'amélioration de l'habitat privé en 2018.....	3
<b>Chapitre I : Les interventions de la ville de Paris en matière d'habitat privé.....</b>	<b>6</b>
I- Le PIG « habitat dégradé ».....	7
II- La rénovation énergétique et environnementale des copropriétés parisiennes.....	8
<b>Chapitre II : Les aides à l'habitat privé.....</b>	<b>10</b>
I- Dotations et objectifs 2019.....	12
II- Les propriétaires occupants.....	13
III- Les propriétaires bailleurs.....	18
IV- Les aides aux copropriétés.....	27
V- Les hôtels meublés.....	34
<b>Chapitre III : Les autres actions en matière d'habitat privé.....</b>	<b>36</b>
I- Les observatoires.....	36
II- L'information à l'attention des Parisiens.....	36
III- Le guichet unique pour la rénovation énergétique.....	37
<b>Chapitre IV : Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre dans le cadre du programme d'actions.....</b>	<b>39</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>40</b>
Annexe 1 - Mise en œuvre des programmes nationaux.....	41
Annexe 2 - Liste des travaux recevables par l'Anah.....	45
Annexe 3 - Plafonds de ressources.....	49
Annexe 4 - Glossaire.....	51
Annexe 5 - Contexte législatif et réglementaire.....	54

---

# Introduction :

---

## I. - QUELQUES CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT PARISIEN

Le diagnostic de territoire réalisé en 2018 dans le cadre du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH - source APUR) permet de donner les éléments de cadrage suivants :

Nombre d'habitants	2 206 488
Nombre de logements	1 366 438
<i>Dont nombre et pourcentage de logements vacants</i>	<i>110 909 soit 8,1%</i>
<i>Dont nombre et pourcentage de résidences secondaires ou logements occasionnels</i>	<i>112 651 soit 8,2%</i>

### Le parc parisien par statut d'occupation

La part de résidences principales en	
Propriétaires	33,2%
Locataires du secteur privé ou parc social	51,6%

Une caractéristique du parc de logements parisiens est sa structuration en copropriété. Les logements individuels font figures d'exceptions puisqu'ils ne représentent que 0,9 % du parc de logements.

Selon les données de la Chambre des Notaires (2017), c'est à Paris que le prix de vente médian des appartements anciens est le plus élevé: il dépasse 9 040 €/m<sup>2</sup>. Dans tous les arrondissements (sauf dans le 19<sup>e</sup> arrondissement). Le loyer moyen mensuel hors charges au 1<sup>er</sup> janvier 2018 est de 22,9 €/m<sup>2</sup> pour un logement de 50 m<sup>2</sup>.

*(Source : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne - OLAP)*

## II. - LES AIDES À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ EN 2018

En 2018, les aides (Anah + Ville de Paris) attribuées ont concerné 3 866 logements (dont 2 106 au titre de la délégation des aides à la pierre et 1 760 sur les aides spécifiques de la ville de Paris). Parmi les 2 106 logements subventionnés ayant bénéficié des aides de l'Anah et de la ville de Paris, 915 ont bénéficié du programme Habiter Mieux. Le montant des travaux aidés a atteint 19,3M€. Les dossiers aidés ont bénéficié de 8,9 M€ de subventions de l'Anah et 7,1 M€ de la Ville, soit un total de 16 M€ de subventions. 410 K€ ont également été attribués en matière d'ingénierie en suivi-animation pour des opérations programmées.

Une majorité des logements subventionnés par la Ville et l'Anah l'ont été dans les dispositifs opérationnels (OPAH et PIG). Parmi eux 12,6% des logements subventionnés ont concerné des propriétaires occupants (PO), 1,7% des propriétaires bailleurs (PB) et 85,7% à des syndicats de copropriétaires (SDC). En cumulant les aides propres de la Ville allouées dans le cadre des programmes de rénovation énergétique (OPATB 19 et Eco-rénovons Paris), les bénéficiaires sont répartis comme suit :

- 7% propriétaires occupants
- 1% propriétaires bailleurs
- 92% des syndicats de copropriétaires.

Il convient par ailleurs de souligner l'émergence du nouveau dispositif de l'Anah des copropriétés fragiles Habiter Mieux, destiné à accompagner des copropriétés ayant des difficultés de trésorerie dans la réalisation de leurs projets de travaux de rénovation énergétique.

## **1-la lutte contre l'habitat indigne et dégradé**

En 2018, l'Anah et la Ville de Paris ont subventionné des travaux relatifs à la lutte contre l'habitat dégradé pour 1 481 logements dont 1 112 dans le cadre de l'OAH. Le montant des travaux subventionnés s'élève à 10,4 M€, et celui des subventions allouées à 6,7 M€. Ainsi, sur les 16,38M€ de subventions totales allouées en 2018, 42% l'ont été au titre de l'habitat dégradé.

## **2-les actions en faveur du Plan Climat de Paris dans le parc privé et le programme Habiter Mieux**

### **•Le Plan Climat :**

Le PIG 1000 immeubles - « Eco rénovons Paris » lancé sur tout Paris en 2016, et l'OPATB 19, portant sur les copropriétés du 19<sup>ème</sup> arrondissement (lancée préalablement à titre expérimental), sont les deux outils mis en place par la Ville de Paris pour œuvrer aux objectifs de son plan Climat. Fin décembre 2018, 535 immeubles, soit 1093 bâtiments, équivalant à 32 846 logements étaient ainsi engagés dans l'un des 2 dispositifs.

En 2018, plus de 8,8 M€ ont été consacrés à la rénovation énergétique à Paris :

- 1,1 M€ de subvention a été alloué dans le cadre des aides Anah abondées par la Ville de Paris (724 K€ de l'Anah, abondées par 361 K€ de la Ville de Paris) pour 109 logements.
- 3 M€ de subventions Anah pour Habiter Mieux dont « Copropriétés fragiles » ont également été engagées.
- Les aides spécifiques de la Ville de Paris aux syndicats de copropriétaires et aux propriétaires occupants se sont élevées à 4,7 M€ pour 2194 logements.

### **•Le programme Habiter Mieux :**

La prime Habiter Mieux a pour objet d'aider les ménages propriétaires occupants à faibles revenus à mener à bien des travaux améliorant la performance énergétique de leur logement. L'objectif général de ce programme est de traiter au niveau national, sur la période 2018-2022, 375 000 logements.

Cette prime participe à la mise en œuvre du plan de rénovation énergétique des bâtiments avec l'ensemble des partenaires impliqués dans la lutte contre la précarité énergétique au travers du schéma opératoire suivant : repérage, diagnostic énergétique et financier, financement des travaux, accompagnement des propriétaires.

En 2018, 915 logements ont été subventionnés dans le cadre du programme Habiter Mieux pour un montant de subventions de 4,5M€.

Une conférence sur la rénovation énergétique en copropriété a été organisée le 3 décembre 2018 par l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) de Paris, la délégation locale de l'Anah et l'Agence parisienne du climat (APC).

Elle s'adressait aux syndics de copropriétés parisiennes et aux copropriétaires. Le but était de les informer sur les dispositifs d'aide à la décision de travaux et sur les aides financières, notamment celles de l'Anah dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Par ailleurs, a été financée, en décembre 2018, une formation d'une journée, animée par l'APC, à destination d'une douzaine de syndicats, sur la même thématique.

## **1-l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement**

En 2018, 51 logements de propriétaires occupants ont été rendus accessibles pour 357 K€ de subventions, couvrant 75% du montant des travaux, dont 265 K€ de l'Anah et 92 K€ de la Ville de Paris.

La conférence des financeurs sur la perte d'autonomie, à laquelle participe la délégation locale Anah de Paris, est l'instance partenariale pour promouvoir des synergies d'actions techniques avec l'ensemble des partenaires. Ce partenariat est recherché notamment avec la CNAV Ile-de-France en matière d'aide à l'habitat.

## **2-l'intervention auprès de propriétaires bailleurs**

L'attribution de subventions à un propriétaire bailleur est conditionnée au conventionnement de son logement (cf. chapitre II, point III).

En 2018, 208 logements ont fait l'objet d'une convention signée entre leur propriétaire et l'Anah : 204 à loyer intermédiaire et 4 à loyer social, avec ou sans travaux. Sur les 208 conventions, 177 sont des nouvelles conventions, 37 sont des avenants de prorogation.

# Chapitre I

## Les interventions de la Ville de Paris en matière d'habitat privé

La Ville de Paris mène une politique d'amélioration de l'habitat privé dont l'objectif est d'aider les propriétaires à maintenir un parc de logements privés décents, sécurisés et adaptés.

Elle est délégataire des aides à la pierre, ce qui signifie qu'elle attribue, pour l'habitat privé, les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour le compte du département. En contrepartie, la Ville s'engage à mettre en œuvre les dispositifs nécessaires pour aider les propriétaires privés à financer la réhabilitation ou l'adaptation de leur logement. C'est pourquoi elle a créé un ensemble d'aides financières et techniques à destination des propriétaires privés pour les inciter à réaliser des travaux d'amélioration pérennes dans leur logement et dans leur immeuble.

La Ville dispose de deux catégories de dispositifs pour intervenir dans l'habitat privé et définir ainsi ses priorités d'intervention :

### **-les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

La Ville de Paris, l'État et l'Anah signent pour chaque opération une convention d'OPAH, qui définit les rues ou portions de rues concernées par le dispositif, les aides mises en place et fixe la durée (de 3 à 5 ans) et les objectifs de l'opération. À l'exception de l'OPATB 19 (détaillée plus loin), plus aucune OPAH n'est en vigueur à Paris.

### **-les programmes d'intérêt général (PIG)**

Contrairement aux OPAH, les programmes d'intérêt général ne visent pas un quartier particulier mais l'ensemble du territoire parisien sur une thématique précise d'actions. Depuis fin 2016, La politique d'intervention parisienne se structure principalement autour de 2 PIG : le PIG Habitat dégradé visant à prévenir la dégradation du bâti et lutter contre l'insalubrité (l'opération d'amélioration de l'Habitat Dégradé - OAHD 4), et le PIG Eco-rénovons Paris, relatif à la rénovation énergétique et environnementale des copropriétés parisiennes.

**La Ville missionne un opérateur, qui anime ces dispositifs et apporte aux propriétaires une assistance technique et administrative.** Cette assistance porte sur tous les sujets liés à l'amélioration de l'habitat (informations techniques, juridiques, réglementaires). Plus particulièrement, cette équipe de professionnels (architectes, conseillers habitat...) est là pour :

- accompagner une copropriété dans l'élaboration d'un programme de travaux concernant les parties communes et sa mise en œuvre ;
- accompagner un copropriétaire dans la réalisation de travaux afin d'améliorer le confort de son logement voire de traiter les situations d'insalubrité et d'habitat indigne ;
- établir un plan de financement personnalisé en recherchant des aides financières adaptées ;
- constituer des dossiers de demande de subventions et les suivre jusqu'à l'obtention des aides ;
- accompagner et orienter les occupants en difficulté, vers les services sociaux compétents.

Les immeubles et les logements qui sont visés par ces dispositifs (OPAH et PIG) ou qui rentrent dans le cadre du règlement d'attribution des subventions de la Ville de Paris bénéficient des subventions de l'Anah à l'amélioration de l'habitat et d'une aide supplémentaire de la Ville de Paris.

Pour les logements et les immeubles qui se situent en dehors de ces dispositifs, des aides de l'Anah restent mobilisables (sous réserve de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet).

## I.- LE PIG « HABITAT DÉGRADÉ »

Le PIG « habitat dégradé » établit une liste d'immeubles dégradés repérés par la Ville de Paris notamment grâce à l'observatoire de la prévention de la dégradation du bâti parisien ou via des sollicitations directes venant de copropriétés en difficulté.

La décision d'intégration d'un immeuble d'habitat privé est prise à la suite d'une visite effectuée sur place par le Service Technique de l'Habitat (STH) de la Ville de Paris puis d'un diagnostic multicritère de la situation globale de l'immeuble réalisé par un opérateur (en termes de gestion, occupation sociale, et état du bâti).

Peuvent bénéficier des aides financières :

- les propriétaires occupants (sous conditions de ressources),
- les propriétaires bailleurs pratiquant du loyer maîtrisé en conventionnant leur logement
- les syndicats de copropriétaires pour des travaux en parties communes et privatives au regard du programme de travaux et du profil socio-économique des copropriétaires.

L'outil d'intervention sur ces immeubles est l'opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD 4)

Les principaux objectifs qualitatifs sont :

- le traitement des immeubles repérés en état dégradé ou insalubre ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'accompagnement des copropriétés dans leur gestion ;
- l'intervention auprès des hôtels meublés

Les opérateurs missionnés par la ville

- accompagnement pour la réalisation d'un programme global de réhabilitation: SOLIHA et URBANIS
- redressement de la gestion et du fonctionnement d'une copropriété : l'association des responsables de copropriétés (ARC).

Les (co)propriétaires souhaitant obtenir plus de renseignements concernant ce dispositif doivent contacter le bureau de l'habitat privé de la Direction du Logement et de l'Habitat :

BHP/DLH

103 avenue de France

75013 PARIS

mail : [arnaud.chevreux@paris.fr](mailto:arnaud.chevreux@paris.fr)

## II. - LA RENOVATION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES COPROPRIÉTÉS PARISIENNES

Dans le cadre de son Plan climat, la Ville de Paris a décidé d'orienter une partie de sa politique d'amélioration de l'habitat privé vers la rénovation énergétique.

En 2019, deux dispositifs sont toujours en cours : l'OPATB 19 et le PIG « Eco-rénovons Paris ». Il convient de noter qu'à ce jour, il n'y a plus d'appels à candidatures permettant aux copropriétés d'accéder à ces dispositifs.

Cependant, la Ville de Paris poursuit sa mobilisation des copropriétés. Depuis le 3 avril 2019, celles-ci peuvent bénéficier d'une subvention exceptionnelle de 5 000€ pour financer la réalisation de leur audit global, avec pour objectif d'encourager les copropriétés à se lancer dans un projet de rénovation énergétique pour réduire leur facture d'énergie, améliorer le confort des occupants, lutter contre la précarité énergétique et diminuer l'impact énergétique de l'immeuble.

Pour toute information sur l'amélioration énergétique et le financement de l'audit global, les propriétaires parisiens sont invités à contacter l'Agence Parisienne du Climat (3, rue François Truffaut, Pavillon du Lac, Parc de Bercy 75012 Paris) :

Sur le site internet : [www.apc-paris.com](http://www.apc-paris.com)

Par mail : [info-conseil@apc-paris.com](mailto:info-conseil@apc-paris.com)

Par téléphone : [01 58 51 90 20](tel:0158519020) (du lundi au vendredi de 8h à 20h)

### 1- L'OPATB 19

L'opération programmée d'amélioration thermique des bâtiments (OPATB) du 19<sup>e</sup> arrondissement concerne tous les immeubles d'habitat privé (copropriétés ou monopropriétés) situés dans le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Cette opération est en vigueur jusqu'à fin décembre 2019, et vise à accompagner les copropriétés déjà « lauréates » du dispositif.

Au 31 décembre 2018, 109 copropriétés et 9 pavillons avaient été retenus dans le cadre des deux appels à candidature successifs ouverts depuis le lancement de l'OPATB 19. 47 adresses sont encore accompagnées dans le cadre de l'OPATB 19. 22 copropriétés sont en phase de conception de projet, 8 copropriétés réalisent leurs travaux et 14 copropriétés ont terminé leur chantier.

Les copropriétés accompagnées portent majoritairement des projets de rénovation énergétique globale. 55% des programmes de travaux affichent un gain énergétique supérieur à 40%. Ces projets nécessitent un temps de maturation important de l'ordre de 5 ans en moyenne.

L'OPATB 19 a installé une dynamique forte en matière d'éco-rénovation sur le territoire du 19<sup>e</sup> arrondissement. C'est en effet le territoire qui a recruté le plus en 2018 dans le dispositif Éco-rénovons Paris, avec 15 nouveaux lauréats.

Les coordonnées de l'opérateur : SOLIHA

courriel : [contact@opatb19.fr](mailto:contact@opatb19.fr)

## 2- Le PIG Ecorénovons Paris - Objectif 1000 immeubles -

Le PIG a pour objectif prioritaire d'aider les immeubles d'habitat privé à réaliser un projet de rénovation énergétique le plus global possible, concourant ainsi à la lutte contre la précarité énergétique. Les projets comportant, en plus de la rénovation énergétique, une amélioration environnementale et/ou une surélévation visant à créer du logement sont également encouragés.

Cette opération est en vigueur jusqu'à fin décembre 2020, et vise à accompagner les copropriétés déjà « lauréates » du dispositif.

Le périmètre du PIG « Eco-rénovons Paris - objectif 1000 immeubles » concerne l'ensemble du territoire parisien. Les immeubles concernés sont les lauréats d'appels à candidature, et sont ensuite accompagnés par des opérateurs :

Pour les arrondissements 1 à 4, 8 à 10, 17 et 18 : URBANIS

Pour les arrondissements 5 à 7, 11 à 16, 19 et 20 : SOLIHA

Au 31 décembre 2018, 418 lauréats avaient été retenus dans le cadre des trois appels à candidature successifs ouverts depuis le lancement du dispositif Eco Rénovons Paris. 346 adresses sont encore accompagnées dans le cadre d'Éco-rénovons Paris. 183 copropriétés sont en phase de conception de projet, 18 sont en cours de chantier ou l'ont terminé. Le gain moyen des programmes de travaux projetés est de 44%.

# Chapitre II

## Les aides à l'habitat privé

Pour bénéficier d'une aide de l'Anah, les immeubles ou les logements dans lesquels les travaux sont réalisés doivent, sauf exception, être achevés depuis quinze ans au moins à la date de la notification de la décision d'octroi de subvention. Par ailleurs, les travaux, pour pouvoir être subventionnés, ne doivent pas avoir commencé avant le dépôt du dossier. Enfin, les propriétaires occupants doivent s'engager à occuper le logement pendant au moins 6 ans. Quant aux propriétaires bailleurs, la durée minimale de la convention est de 9 ans (conventions avec travaux) ou 6 ans (conventions sans travaux).

Les aides à l'habitat privé sont soumises à l'**avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH)**, instance partenariale réunissant des personnalités qualifiées dans le domaine du logement, sous l'égide de la cheffe du service du logement et de son financement de la direction du logement et de l'habitat de la **Ville de Paris, qui en assure la présidence.**

Ainsi, la CLAH est composée :

- a) du délégué de l'agence dans le département ou son représentant ;
- b) d'un représentant des propriétaires ;
- c) d'un représentant des locataires ;
- d) d'une personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine du logement ;
- e) de deux personnes qualifiées pour leurs compétences dans le domaine social ;
- f) d'un représentant des associés collecteurs de l'Union d'économie sociale du logement.

La CLAH se prononce collégalement sur l'opportunité des décisions de subvention et peut moduler le taux de subvention en fonction de l'intérêt économique, technique, social et environnemental du projet.

La **Direction Régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL)** instruit les dossiers de demande de subvention et renseigne sur les aides auxquelles les propriétaires sont potentiellement bénéficiaires. En tant que délégation locale Anah de Paris, elle est située dans les locaux de la préfecture de Paris au 5 rue Leblanc 75015 Paris.

Téléphone : 01-82-52-50-00 du lundi au vendredi de 14h00 à 16h00

Accueil des usagers du lundi au vendredi de 10h00 à 12h30 sur rendez-vous pris au moins 24h00 à l'avance.

Elle dispose en outre d'une boîte courriel fonctionnelle pour répondre aux demandes des usagers : [information.anahparis@developpement-durable.gouv.fr](mailto:information.anahparis@developpement-durable.gouv.fr)

## Les priorités

Afin de prendre en compte les principaux objectifs fixés par la Maire de Paris, tout en respectant les orientations fixées par l'Anah pour l'année 2019 dans la circulaire C 2019-01 relative aux orientations pour la programmation 2019 des actions et des crédits d'intervention de l'Anah, l'affectation de la dotation budgétaire pour l'habitat privé tiendra compte des priorités mises en avant dans ce programme d'actions, qui sont :

- 1-la lutte contre la précarité énergétique ; l'objectif national est d'atteindre 75 000 logements rénovés dans le cadre du programme « Habiter Mieux » ;
- 2-la lutte contre les fractures sociales incluant la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et le maintien à domicile des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap ;
- 3-le plan « Logement d'abord » qui consistera pour l'Anah à accentuer la mobilisation du parc privé à vocation sociale à travers l'activité « Propriétaires Bailleurs », une humanisation des structures d'hébergement ;

4-la prévention et le redressement des copropriétés fragiles ou en difficulté à travers la mise en œuvre des Plans « Initiatives Copropriétés » et l'incitation des syndicats de copropriétaires à s'immatriculer ;  
5-le renforcement du financement de l'ingénierie de maîtrise d'ouvrage des opérations programmées à l'exclusion des programmes menés sur des quartiers de priorité nationale relevant du NPNRU

Par ailleurs, un chantier de simplification et de « dématérialisation » des demandes de subventions Anah accompagnées a été lancé à l'été 2018. L'exercice 2019 doit permettre d'atteindre 100 % de dématérialisation pour les dossiers de demandeurs accompagnés par un opérateur. A noter : le module « propriétaires bailleurs » devrait être opérationnel au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 (conventions sans travaux) et à l'automne 2019 (conventions avec travaux). Le site internet pour les demandes en ligne est le suivant : [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr)

Conformément à l'article 11 du règlement général de l'agence (RGA), le délégataire apprécie l'opportunité de la prise en compte des travaux envisagés en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet, des orientations générales fixées par le conseil d'administration et des crédits alloués à la délégation. Des refus motivés peuvent être notifiés sur ces bases.

## Les subventions

L'octroi des subventions dépend notamment du statut d'occupation du logement, de la nature des travaux et de l'appartenance du logement à un dispositif ou non, mais aussi du niveau de ressources pour les occupants et du niveau de loyers pour les bailleurs. En fonction de ces facteurs, les subventions (éligibilité, taux et plafonds de travaux) varient. Les subventions sont présentées par statut des propriétaires :

- Propriétaires occupants ;
- Propriétaires bailleurs ;
- Syndicat des copropriétaires ;
- Gestionnaires ou exploitants d'hôtels meublés.

La circulaire C-2019-01 du 13 février 2019 relative aux orientations pour la programmation 2019 des actions et des crédits de l'Anah rappelle la nécessité de recourir, autant que faire se peut, au mixage des aides. Ce mixage doit permettre de diminuer les quotes-parts des propriétaires occupants modestes et très modestes et inciter les propriétaires bailleurs à pratiquer les loyers conventionnés.

Par ailleurs, dans les copropriétés mixtes incluant la présence de bailleurs sociaux, quel que soit le nombre de lots appartenant au bailleur social, celui-ci doit être incité à céder tout ou partie de sa quote-part de subvention afin qu'elle puisse bénéficier aux propriétaires les plus modestes.

\*\*\*\*\*

NB : Par la suite, les aides attribuées dans le cadre de la délégation de compétence et qui sont abondées par la Ville de Paris seront appelées « aides Anah ». L'objectif est qu'il n'y ait pas de confusion avec l'aide spécifique de la Ville de Paris pour la rénovation énergétique financée pour le programme Eco-rénovons Paris, qui vient s'ajouter aux aides de la délégation de compétence.

Quel que soit le financeur public, les travaux sont aussi soumis aux mêmes conditions d'exigence de recours à des professionnels du bâtiment ou à un maître d'œuvre que celles retenues par l'Anah.

Un contrôle des travaux réalisés et des engagements pris par l'ensemble des parties est susceptible d'être effectué tout au long de la vie administrative des dossiers, ceci afin de s'assurer du bon emploi et de la bonne mise en œuvre des financements publics alloués (Anah et Ville de Paris).

## I. - DOTATIONS ET OBJECTIFS 2019

La dotation initiale de crédits Anah est de 12,9 M€, et celle de la Ville de Paris de 11,9M€.

Par ailleurs, les objectifs 2019 validés en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 7 mars 2019 et proposés pour la Ville de Paris dans le cadre de la nouvelle Délégation de compétence 2017 - 2022, sont les suivants, en nombre de logements aidés :

		Objectifs 2019
Logements indignes et très dégradés traités (hors aides aux syndicats)		
dont indignes et TD PO		15
Logements PB		
Total logements PB		13
Intermédiation locative		
Total intermédiation locative		130
Logements PO (hors LHI* et TD**)		
dont aides pour l'autonomie		171
dont PO énergie avec gain énergétique supérieur à 25%		315
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires		
Syndicat de copropriétés en difficulté (nombre de logements)		766
Syndicat de copropriétés fragiles (nombre de logements)		1032
Habiter Mieux		
Total Habiter Mieux		1566

\*LHI : lutte contre l'habitat indigne

\*\*TD : très dégradés

## II. - LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

### Les règles d'attribution des subventions

#### Les dossiers prioritaires

Les dossiers prioritaires concernent les logements et immeubles, qu'ils soient visés ou non par un dispositif d'OPAH ou de PIG, dont les travaux répondent aux priorités définies précédemment.

\*\*\*

#### Le cas des propriétaires occupants acquéreurs récents de moins d'un an :

Les demandes déposées par des propriétaires occupants ayant acquis le bien depuis moins d'un an ne sont pas considérées comme prioritaires.

Il est rappelé que les aides de l'Anah n'ont pas vocation à être intégrées au plan de financement de l'achat récent d'un bien à réhabiliter et acquis en connaissance de cause.

Dans le secteur diffus, la CLAH examinera au cas par cas, sous forme d'avis préalable individuel, l'opportunité de financer des travaux projetés par un propriétaire occupant d'un bien acquis il y a moins d'un an à la date du dépôt du dossier.

RAPPEL : cette disposition ne s'applique pas aux travaux en parties communes.

\*\*\*

Les propriétaires les plus modestes peuvent bénéficier de subventions, uniquement pour des travaux en parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté. Une copropriété est dite en « difficulté » en fonction du diagnostic multi-critères permettant d'identifier l'ensemble des caractéristiques de la copropriété au travers de son fonctionnement/gestion, de l'état du bâti et de son occupation sociale.

Les travaux réalisés en auto-réhabilitation peuvent bénéficier de subventions, dès lors qu'ils sont accompagnés par un organisme d'auto-réhabilitation habilité par les services de l'État compétents sur le département.

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

- les travaux en partie privative visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à subvention individuelle dans le cas de copropriétés en difficulté,
- les travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté afin de faciliter les prises en compte de décisions collectives.

En matière d'autonomie, l'Anah encourage fortement le couplage des travaux de rénovation énergétique et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

#### Les conditions de ressources

Les revenus pris en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-1 de toutes les personnes qui occupent le logement. L'avis d'impôt sur le revenu de l'année N-2 peut être pris en compte dès lors que celui de l'année N-1 n'est pas encore disponible. Il est possible de justifier de ses ressources par un avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu (ASDIR).

## Les subventions pour les propriétaires occupants

Type d'intervention	Taux maximum Anah	Taux maximum Ville en secteur opérationnel et réglementation spécifique Ville*	Plafond de travaux HT
<b>Propriétaires occupants très modestes</b>			
<b>Habiter Serein :</b> travaux lourds habitat indigne et très dégradé (cf. annexe 4)	60%	20%	62 500 €
<b>Habiter Sain :</b> travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat « petite LHI » (cf. annexe 4)	60%	20%	25 000 €
<b>Habiter Facile :</b> travaux pour l'autonomie de la personne	60%	20%	25 000 €
travaux permettant 25% gain énergie (Habiter Mieux Sérénité)	60%	20%	25 000 €
travaux simples d'économie d'énergie (Habiter Mieux Agilité)	60%	20%	25 000 €
Autres travaux	45%	20%	25 000 €
<b>Propriétaires occupants modestes</b>			
<b>Habiter Serein :</b> travaux lourds habitat indigne et très dégradé (cf. annexe 4)	60%	20%	62 500 €
<b>Habiter Sain :</b> travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat « petite LHI » (cf. annexe 4)	60%	20%	25 000 €
<b>Habiter Facile :</b> travaux pour l'autonomie de la personne	45%	20%	25 000 €
travaux permettant 25% gain énergie (Habiter Mieux Sérénité)	45%	20%	25 000 €
travaux simples d'économie d'énergie (Habiter Mieux Agilité)	45%	20%	25 000 €
Autres travaux	30%	20%	25 000 €

\*par thématique (précarité énergétique, dégradation, conventionnement, adaptation au handicap)

NB : en application de l'article R 321-21-1 du CCH, la convention de gestion signée entre le Département de Paris et l'Anah prévoit une majoration du taux national de subvention maximum des aides sur crédits délégués Anah de 10 points et une majoration du montant et du plafond de 25 %.

## Les compléments de subventions pour les propriétaires occupants au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

Type d'intervention	Anah	Ville
Projet de travaux lourds (avec ou sans prime Habiter Mieux)	859 €	430 € si prime Habiter Mieux
Projet de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité "petite LHI"	/
	Travaux pour l'autonomie de la personne	/
	Travaux d'amélioration de la performance énergétique avec prime Habiter Mieux*	430 €
	Autres situations (autres travaux PO / RSD Décence, transformation d'usage PB)	/

	Travaux simples d'amélioration de la performance énergétique sans prime Habiter Mieux*	153 €	/
--	--	-------	---

\*travaux permettant un gain de 25% d'énergie.

En cas de projet de travaux lourds, une évaluation énergétique avant et après travaux est obligatoire, conformément à l'instruction de l'Anah du 8 janvier 2013.

## •Les aides du programme « Habiter Mieux »

Il existe deux types d'aides « Habiter Mieux » :

### ➤Habiter Mieux Sérénité

Dans le cadre du programme **Habiter Mieux Sérénité**, l'attribution de l'aide aux travaux et de la prime Habiter Mieux aux propriétaires occupants éligibles est conditionnée à un gain énergétique de 25 % après travaux et à un accompagnement du propriétaire par un opérateur agréé dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

En secteur opérationnel, l'opérateur est missionné pour mener cet accompagnement.

Dans le secteur diffus, l'Anah et la Ville ont mis en place une aide au titre de l'accompagnement (AMO) dont les montants sont détaillés dans le tableau ci-dessus.

Le montant de la prime Habiter Mieux est calculé selon les modalités suivantes :

-10 % du montant hors taxes des travaux subventionnables, avec une subvention plafonnée à 1 600€ dans le cas des ménages aux ressources modestes ;

-10 % du montant hors taxes des travaux subventionnables, avec une subvention plafonnée à 2 000€ dans le cas des ménages aux ressources très modestes.

Dans ce cadre, le propriétaire occupant s'engage à céder les certificats d'économie d'énergie (CEE) générés par ses travaux, de manière exclusive à l'Anah.

Le recours obligatoire à une entreprise reconnue garante de l'environnement (RGE) par les demandeurs envisageant des travaux dans le cadre du programme « Habiter Mieux Sérénité » a été différé au 01/01/2021.

### ➤Habiter Mieux Agilité

Il s'agit d'une offre complémentaire à destination des maisons individuelles. L'objectif est de faciliter la mise en œuvre du plan d'éradication des passoires énergétiques prévues dans le plan Climat. Il s'agit de favoriser la combinaison des offres de rénovation tout en finançant les travaux les plus performants.

Dans le cadre du programme **Habiter Mieux Agilité**, un propriétaire occupant d'une **maison individuelle** comprenant un seul logement peut solliciter une subvention de l'Anah pour des travaux simples répondant à des situations d'urgence. Les travaux doivent permettre un gain énergétique significatif, bien qu'aucun seuil ne soit requis. Il convient de noter que ce dispositif ne permet pas d'obtenir la prime Habiter Mieux, quel que soit le gain énergétique. Pour bénéficier de l'offre Habiter Mieux Agilité, le demandeur doit réaliser un type de travaux exclusivement parmi les trois suivants :

- changement de chaudière ou de système de chauffage,
- isolation des parois opaques verticales,
- isolation des combles aménagés ou aménageables (exclusion des combles perdus).

A noter : un propriétaire occupant pourra solliciter plusieurs fois l'Anah pour le financement d'un de ces trois travaux, sous réserve des règles applicables au plafond de travaux.

Ces travaux simples doivent obligatoirement être réalisés par une entreprise labellisée RGE (reconnue garante de l'environnement). Dans ce cadre, l'Anah ne récupère pas les CEE générés par les travaux et le demandeur peut les valoriser où il le souhaite.

Enfin, l'accompagnement par un opérateur agréé n'est pas obligatoire. Mais si le propriétaire occupant fait le choix d'y recourir, il pourra prétendre à un remboursement du forfait d'AMO détaillé dans le tableau ci-dessus.

Depuis le début de l'année 2019, le gouvernement propose le dispositif de prime « Coup de pouce », qui peut être associé à l'offre Habiter Mieux Agilité. Ce dispositif, qui s'appuie sur les CEE, se décline en deux volets :

- l'offre « Coup de pouce chauffage » : il s'agit d'une prime à la conversion des chaudières ; l'objectif est de remplacer les chaudières peu performantes ;

- l'offre « Coup de pouce isolation » : elle cible l'isolation des planchers bas et des combles de toitures.

Ces offres, qui sont proposées par les fournisseurs d'énergie (Engie, Total, EDF...), leurs délégataires ou leurs prestataires, s'inscrivent dans les ambitions de la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) qui sont : la baisse des consommations d'énergie et celle du recours aux énergies fossiles, le développement des énergies renouvelables et de récupération, la maîtrise de la facture énergétique des Français.

Seuls les signataires des chartes d'engagement « Coup de pouce » sont habilités à distribuer les primes « Coup de pouce ». Ces signataires sont référencés sur les sites du Ministère de la Transition Écologique et solidaire et sur le site Faire.fr.

Les règles de cumul sont les suivantes :

	HM agilité	Coup de pouce Chauffage	Coup de pouce Isolation
Changement de système de chauffage	X	X <sup>1</sup>	
Isolation des murs extérieurs et/ou intérieurs	X		
Isolation des combles aménagés et aménageables	X		X
Isolation des combles non-aménageables			X
Isolation des toitures et des planchers bas			X

<sup>1</sup> Uniquement dans le cas de remplacement d'une vieille chaudière fioul ou gaz par l'un des systèmes vertueux suivants : Chaudière biomasse performante, Pompe à chaleur air/eau ou eau/eau, Système solaire combiné, Pompe à chaleur hybride, le raccordement à un réseau de chaleur EnR&R, Chaudière au gaz à très haute performance énergétique, appareil de chauffage au bois très performant.

Plus de renseignements sont disponibles sur le site : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/coup-pouce-economies-denergie-2019-2020>

## •Les aides aux travaux de suppression de l'accessibilité au plomb des peintures

Les travaux de saturnisme sont subventionnables dans les cas suivants (sauf cas particuliers) :

- existence d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) de moins de deux ans, avec :

- \* l'ensemble des locaux présentant au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3 ;

- \* ou au moins un local présentant 50 % d'unités de diagnostic de classe 3.

- OU existence d'un diagnostic de risque d'intoxication par le plomb des peintures (DRIPP) dans le cadre d'une injonction préfectorale.

L'aide pourra être proratisée en fonction de l'intervention nécessaire pour supprimer l'accessibilité au plomb.

## •Subventions accordées à titre exceptionnel

À titre exceptionnel peuvent également bénéficier des aides de l'Anah et de la Ville de Paris :

- les personnes assurant la charge effective des travaux dans les logements occupés par leurs ascendants ou leurs descendants ou ceux de leur conjoint ;
- les propriétaires d'un logement occupé, à titre gratuit, par un ménage de ressources modestes ;
- les locataires qui souhaitent réaliser des travaux de mise aux normes de décence de leur logement ou en améliorer l'accessibilité ou l'adapter au handicap. Cette exception est conditionnée à l'accord express du bailleur.

Pour les 3 cas listés ci-dessus, les règles d'attribution sont les mêmes que pour les propriétaires occupants. Toutefois, l'occupant et le bénéficiaire de la subvention doivent chacun justifier d'un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds « modestes ».

### III. - LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

## Les règles d'attribution des subventions Dispositif Louer Mieux

#### La nature des travaux à réaliser

Les règles d'attribution des aides de l'Anah en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 permettent de subventionner les propriétaires bailleurs, soit pour réaliser des travaux dans des logements ou des immeubles dont la situation de dégradation est « moyenne » ou très importante, soit pour réaliser des travaux pour l'autonomie de la personne.

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2013, les travaux d'amélioration énergétique dans un logement non dégradé permettant un gain énergétique de 35% sont également subventionnables.

Le niveau de dégradation pourra être établi de deux manières : la réalisation d'une grille de dégradation de l'Anah ou d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat (en parties communes ou parties privatives) ou l'existence d'une procédure administrative (procédure RSD, contrôle de décence, arrêté d'insalubrité ou de péril).

#### Les conditions à remplir

Les logements des propriétaires bailleurs doivent répondre aux caractéristiques de décence définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. La loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte prévoit que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement respectant les critères de performance énergétique minimale.

Le décret n°2017-312 du 9 mars 2017 modifie le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Le logement est ainsi qualifié d'énergétiquement décent pour des raisons intrinsèques à sa conception (étanchéité à l'air et aération correctes) et indépendamment de son mode d'occupation et du coût de l'énergie. Le décret précise un calendrier de mise en œuvre échelonné au 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour l'étanchéité à l'air et au 31 juillet 2018 pour une aération suffisante par un dispositif de ventilation.

L'octroi des aides aux travaux est conditionné à la signature d'une convention à loyer maîtrisé entre le propriétaire bailleur et l'Anah. Cette convention peut être à loyer intermédiaire, social ou très social.

Le bailleur s'engage à respecter les conditions suivantes :

- la convention avec travaux est signée pour une durée minimale de 9 ans à partir de la date de réception de demande de paiement soldant la subvention de travaux ;
- le logement doit être loué à des personnes physiques l'occupant à titre de résidence principale, pendant toute la durée de la convention. En cas de départ du locataire, le propriétaire remet en location son logement dans les mêmes conditions ;
- le logement doit respecter les critères de décence définis ci-dessus.

#### Subventions accordées à titre exceptionnel

À titre exceptionnel, peuvent également bénéficier des aides de l'Anah et de la Ville de Paris les locataires qui souhaitent réaliser des travaux de mise aux normes de décence de leur logement ou en améliorer l'accessibilité ou l'adapter au handicap. Cette exception est conditionnée à l'accord express du bailleur.

Les règles d'attribution sont les mêmes que pour les propriétaires occupants. A l'issue des travaux, un maintien dans les lieux de l'occupant est nécessaire.

#### A) Le dispositif Cosse dit « Louer abordable »

L'article 46 de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016 marque la fin progressive du dispositif fiscal Borloo dans l'ancien associé au conventionnement pour toutes les nouvelles conventions avec travaux (CAT) ou sans travaux (CST). A la demande du propriétaire bailleur, une convention de ce type ne peut être prorogée qu'une fois pour une durée unique de 3 ans. A l'expiration de la convention prorogée ou non, le propriétaire bailleur est invité à contracter une convention dans le cadre du dispositif « Louer abordable ».

Ce dispositif de conventionnement repose sur une différenciation des niveaux de la déduction fiscale en fonction du zonage géographique basé sur la tension du marché locatif (A, Abis, B1, B2, C) et du type de conventionnement, alors qu'auparavant la différenciation s'opérait uniquement sur le type de conventionnement (loyer intermédiaire (LI), social (LCS), et très social (LCTS)) quelle que soit la zone d'implantation du logement.

En 2019, les loyers plafonds fixés dans le dispositif « Louer abordable » sont les suivants pour Paris :

a)conventionnement à loyer intermédiaire : le plafond de référence du loyer intermédiaire varie en fonction de la surface habitable fiscale du logement :

- pour les logements dont la surface habitable fiscale est inférieure ou égale à 38,38 m<sup>2</sup>, le loyer intermédiaire mensuel maximal s'élève à 20,60 €/m<sup>2</sup> charges non comprises.
- pour les logements dont la surface habitable fiscale S est strictement supérieure à 38,38 m<sup>2</sup>, le loyer intermédiaire mensuel maximal L est fixé par la formule suivante :  
 $L = 17,17 * (0,7 + 19/S)$ . Le coefficient de structure  $(0,7 + 19/S)$  est arrondi à la deuxième décimale et ne peut excéder 1,20.

b)conventionnement à loyer social : 12,01 €/m<sup>2</sup> ;

c)conventionnement à loyer très social : 9,35 €/m<sup>2</sup>.

A Paris, les taux de défiscalisation s'appliquent comme suit :

	Zone où existe un déséquilibre important Zone Abis : PARIS
Très social	70%
Social	70 %
Intermédiaire	30%
Intermédiation locative	85 % <i>quel que soit le type de conventionnement, en mandat de gestion (type AIVS®) et en location avec sous-location avec un organisme agréé pour des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale (article L.365-4 du CCH)</i>

Ont été introduites des exonérations de reprise de l'avantage fiscal en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès du contribuable en cas de non-respect du conventionnement.

#### Précisions sur les règles fiscales de non cumul

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

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

- la réduction d'impôt en faveur des résidences hôtelières à vocation sociale (CGI, art. 199 *decies* l) ;
- la réduction d'impôt en faveur du secteur du logement en outre-mer (CGI, art. 199 *undecies* A) ;
- la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier » prévue à l'article 199 *septvicies* du CGI ;
- les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » ;
- les dispositifs « Périssol » (CGI, art. 31-I-1° f), « Besson neuf » (CGI, art. 31-I-1° g), « Robien » (CGI, art. 31-I-1° h), en cas de mobilité professionnelle du bailleur (CGI, art. 31-I-1° i), « Besson ancien » (CGI, art. 31-I-1° j), « Robien et Scellier » en ZRR (CGI, art. 31-I-1° k) et « Borloo populaire » (CGI, art. 31-I-1° l) ;
- le régime du micro-foncier (CGI, art. 32).

#### Durée d'application du dispositif

Pour les demandes de conventionnement (CAT et CST) réceptionnées par l'Anah jusqu'au 31 décembre 2019, le nouveau dispositif Cosse s'applique pleinement.

### **B) Les dispositifs parisiens de conventionnement**

#### **• Le dispositif parisien « Louez Solidaire et sans risque »**

Dans le cadre de l'intermédiation locative, le dispositif « Louez Solidaire et sans risque » vise au premier chef à améliorer les conditions de vie des familles parisiennes hébergées à l'hôtel. Il a été ouvert à titre expérimental aux personnes venant de l'Est de l'Europe, aux réfugiés statutaires, et aux personnes discriminées en raison de leur orientation sexuelle.

Le propriétaire bailleur réserve son logement parisien de plus de 25 m<sup>2</sup> pour une durée de 3 à 6 ans à la Ville de Paris. Des dérogations sont possibles pour les petites surfaces d'au moins 14 m<sup>2</sup> sous conditions. La Ville de Paris assure le financement de ce dispositif en garantissant le paiement du loyer, la remise en état du logement en cas de dégradations, ainsi que la gestion locative par un organisme agréé. Des aides aux travaux sont également possibles en signant une convention avec travaux avec l'Anah pour une durée d'au moins 9 ans.

Le dispositif offre également des conditions de défiscalisation jusqu'à 85 % en cas d'intermédiation locative (location - sous-location) avec un organisme agréé.

Contact : SOLIHA au **0 800 50 05 45**

#### **• Les réservations de logements**

L'aide complémentaire de la Ville sera systématiquement conditionnée par la réservation d'un logement pour toute demande de subvention portant sur moins de 5 logements et sur 20% des logements pour toute demande de subvention portant sur 5 logements et plus.

Les logements réservés à la Ville de Paris doivent être libres de toute occupation au moment de l'engagement vis-à-vis de la Ville de Paris. Les propriétaires seront incités à confier la gestion du ou des logements réservés au dispositif « Louez solidaire et sans risque® » ou en désignation directe par la Ville de Paris.

#### **• MULTILOC**

Multiloc est un dispositif qui permet de remettre sur le marché locatif des appartements vacants de plus de 14m<sup>2</sup> avec un loyer inférieur d'au moins 20% au loyer médian du quartier grâce à des aides financières accordées par la Ville de Paris.

Ce dispositif est ouvert à la location nue, meublée ou à la colocation, et s'appuie sur la contractualisation d'un mandat de gestion entre un professionnel de l'immobilier (ayant passé une convention de partenariat

avec la Ville de Paris) et un propriétaire. Les locataires de ces logements doivent remplir des conditions de ressources qui sont indiquées en annexe du présent document.

A noter qu'une déduction de 85% sur les revenus fonciers bruts est possible dans le cadre de MULTILOC, pour les propriétaires signant un mandat de gestion avec une agence immobilière sociale disposant de l'agrément en application de l'art. L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation relatif aux activités d'intermédiation locative et de gestion sociale.

**Contact : SOLIHA au 0 800 50 05 45**

**Tableau récapitulatif**

	<b>Multiloc</b>	<b>Louez Solidaire</b>	<b>Louer abordable dit « Cosse »</b>
<b>Financier</b>	Ville de Paris	Ville de Paris	Etat
<b>Conditions de recevabilité</b>	Louer un logement vacant depuis au moins un mois, de plus de 14 m2 dans le cadre d'un mandat de gestion de 3 ans avec possibilité de conventionnement Anah	Louer un logement d'habitation à un loyer modéré selon le type de conventionnement social, très social, intermédiaire avec réservation ville de Paris	Louer un logement récent ou ancien, loué nu à titre de résidence principale du locataire à un loyer conventionné avec l'Anah
<b>Entrée en vigueur du dispositif</b>	Depuis le 01/03/2015	Depuis le 01/10/2006	A compter du 01/02/2017 jusqu'au 31/12/2019
<b>Taux de défiscalisation</b>	Identique à Louer abordable	Identique à Louer abordable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Loyer intermédiaire</u> : 30 % si propriétaire bailleur physique</li> <li>• <u>Loyer social</u> : 70 % si propriétaire bailleur physique</li> <li>• <u>loyer très social</u> : 70 % si propriétaire bailleur physique</li> </ul> <p><b>Pour les trois types de loyer, le taux de défiscalisation est de 85 % en cas d'intermédiation locative (location/sous-location ou mandat de gestion)</b></p>

Des primes complémentaires sont mobilisables dans le cadre du dispositif Multiloc notamment pour les logements dont la vacance est supérieure à 6 mois. Des renseignements complémentaires peuvent être pris auprès de la Mairie de Paris - Direction du logement et de l'habitat - Bureau de l'intermédiation locative 103 avenue de France 75013 Paris. Ces primes sont cumulables avec les aides de l'Anah et rentrent dans le plan de financement.

Mail : dlh-multiloc@paris.fr

### ▪Dérogation saturnisme (suppression de l'accessibilité au plomb des peintures)

Par exception, le conventionnement du logement peut ne pas être exigé lorsqu'il s'agit de travaux visant à la résorption du risque saturnin.

Les travaux de saturnisme sont subventionnables dans les cas suivants (sauf cas particuliers) :

- existence d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) de moins de deux ans, avec :
  - \* l'ensemble des locaux présentant au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3 ;
  - \* ou au moins un local présentant 50 % d'unités de diagnostic de classe 3.

Par ailleurs, la présence d'enfants mineurs et/ou de femmes enceintes doit être constatée.

-OU existence d'un diagnostic de risque d'intoxication par le plomb des peintures (DRIPP) dans le cadre d'une injonction préfectorale.

L'aide pourra être proratisée en fonction de l'intervention nécessaire pour supprimer l'accessibilité au plomb.

A noter : la subvention ne sera pas accordée pour les logements dont le loyer dépasse les 30 €/m<sup>2</sup>, charges non comprises. Si le logement est occupé, le bail en cours devra rester le même avant et après travaux.

### •Dérogation « travaux d'adaptation »

Des dérogations au conventionnement sont également possibles pour les travaux d'adaptation du logement au handicap et à la mobilité réduite sous réserve de maintien dans les lieux de l'occupant en titre au terme de l'opération.

### •L'éco-conditionnalité

Les logements accédant au régime d'aides des propriétaires bailleurs doivent atteindre un niveau de performance après travaux correspondant à l'étiquette « D » (consommation énergétique inférieure à 230 kWhép/m<sup>2</sup>.an), sauf lorsque les travaux portent sur les parties communes.

Toutefois, dans les cas qui le justifient et notamment ceux mentionnés dans la délibération n° 2013-08 du Conseil d'administration de l'Anah du 13 mars 2013, le niveau de performance après travaux peut correspondre à l'étiquette « E », par exemple en cas d'impossibilité technique démontrée, d'un risque sanitaire ou encore d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention.

De plus, l'autorité décisionnaire a la faculté d'accorder des dérogations à la règle d'éco-conditionnalité, lorsque les occupants en titre du logement restent dans les lieux après la réalisation des travaux. Le champ d'application et les possibilités de dérogation à la règle d'éco-conditionnalité sont prévus au 8° de la délibération du Conseil d'administration n° 2013-08 du 13 mars 2013. Ils concernent les travaux pour l'autonomie de la personne, ou faisant suite à une procédure RSD, à un contrôle de décence, ou à une procédure administrative (insalubrité, péril, plomb).

L'atteinte de ces objectifs est constatée au moyen d'une évaluation permettant de mesurer la consommation conventionnelle du ou des logements en kWhép/m<sup>2</sup>/an et leur « étiquette énergie et climat » avant et telle que projetée après la réalisation des travaux.

### ➤Le cas particulier des propriétaires bailleurs uniques (monopropriétés)

Les dossiers de propriétaires bailleurs uniques (monopropriétés) feront l'objet d'un traitement spécifique pour fixer les taux de subvention, selon le type de loyers maîtrisés produits. Les demandes de subventions sont examinées en CLAH.

## Les subventions

### TAUX DE SUBVENTIONS MAXIMUM PROPRIETAIRES BAILLEURS

Type d'intervention	Taux Anah	Taux Ville**	Plafond de travaux HT	AMO Anah (hors PIG HD et OPAH)
<b>Propriétaires bailleurs pratiquant du loyer libre</b>				
travaux de résorption du risque saturnin	45%	-	937,50 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 75 000€	307 € par logement
travaux pour l'autonomie de la personne	45%	-		
<b>Propriétaires bailleurs pratiquant du loyer intermédiaire</b>				
travaux lourds habitat indigne et très dégradé (cf. annexe 4) sans prime Habiter Mieux	45%	10%**	1250 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 100 000€	859 € par logement
travaux lourds habitat indigne et très dégradé (cf. annexe 4) avec prime Habiter Mieux	45%	10 %**	1250 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 100 000€	859 € par logement
travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat « petite LHI » (cf. annexe 4)	45%	10%**	937,50 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 75 000€	307 € par logement
travaux pour l'autonomie de la personne	45%	20%**		
travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	35%	10%**		
travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	35%	10%**		
Travaux pour l'amélioration énergétique avec gain de 35 %	35%	10%**		
Travaux de transformation d'usage	35%	10%**		
<b>Propriétaires bailleurs pratiquant du loyer conventionné social</b>				
travaux lourds habitat indigne et très dégradé (cf. annexe 4) sans prime Habiter Mieux	45%	20%**	1250 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 100 000€	859 € par logement
travaux lourds habitat indigne et très dégradé (cf. annexe 4) avec prime Habiter Mieux	45%	20%**	1250 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 100 000€	859 € par logement
travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat « petite LHI » (cf. annexe 4)	45%	20%**	937,50 €/m dans la limite de 75 000€	307 € par logement
travaux pour l'autonomie de la personne	45%	20%**		
travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	35%	20%**		
travaux suite à une procédure RSD ou décence	35%	20%**		
Travaux pour l'amélioration énergétique avec gain de 35 %	35%	20%**		
Travaux de transformation d'usage	35%	10%**		

Propriétaires bailleurs pratiquant du loyer conventionné très social				
travaux lourds sans prime Habiter Mieux (cf. annexe 4)	45%	30%**	1250 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 100 000€	859 € par logement
travaux lourds avec prime Habiter Mieux (cf. annexe 4)	45%	30 %**	1250 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 100 000€	859 € par logement
travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat « petite LHI »	45%	30%**	937,50 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 75 000€	307 € par logement
travaux pour l'autonomie de la personne	45%	20%**		
travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé (cf. annexe 4)	35%	30%**		307 € par logement
travaux suite à une procédure RSD ou décence	35%	30%**		153 € par logement
Travaux pour l'amélioration énergétique avec gain de 35 %	35%	30%**		573 € par logement
Travaux de transformation d'usage	35%	10%**		153 € par logement

\*\* Taux de subvention maximum sous réserve de respecter les conditions du chapitre « les réservations de logements » (cf p. 20-21)  
 NB : en application de l'article R 321-21-1 du CCH, la convention de gestion signée entre le Département de Paris et l'Anah prévoit une majoration du taux national de subvention maximum des aides sur crédits délégués Anah de 10 points et une majoration du montant et du plafond de 25 %.

Le complément de subvention au titre de l'AMO est majoré de 511 € en cas de prime de réservation à la ville de Paris au profit des publics prioritaires.

Les **transformations d'usage** s'appliquant à la transformation de locaux à usage autre que d'habitation en logement, sont éligibles aux subventions de l'Anah.

NB : la notion de transformation d'usage (aménagement de locaux annexes ou isolés) est distincte de celle d'extension (création de surface bâtie).

Au préalable, le projet d'extension doit rentrer dans l'une des priorités du programme d'actions territorial (autonomie, travaux lourds, petite LHI). La surface créée doit être inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup> ou 20 m<sup>2</sup> pour accessibilité si accord de la CLAH. Si l'extension par addition de surface est supérieure ou égale à 14 m<sup>2</sup> (ou 20 m<sup>2</sup> en cas d'accessibilité), l'Anah ne financera que le logement existant.

## Les primes

### ➤ La prime liée à un dispositif de réservation

Une prime Anah d'un montant de 4 000€ par logement est attribuée si les deux conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- le logement n'est pas occupé et fait l'objet d'une convention à loyer très social,
- le logement est attribué à une personne prioritaire relevant des dispositifs DALO (ménages reconnus prioritaires par la commission), PDALPD (autres ménages prioritaires) ou de lutte contre l'habitat indigne (ménage en situation d'habitat indigne nécessitant un relogement).

Les services compétents du Préfet indiquent les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement.

### ➤ La prime de réduction de loyer

Une prime de réduction du loyer s'élevant à 250 €/m<sup>2</sup> de surface habitable fiscale, dans la limite de 80 m<sup>2</sup>/logement (150€/m<sup>2</sup> de l'Anah et 100€/m<sup>2</sup> de la Ville), est attribuée dans le cas d'un logement faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L. 321-8 du CCH, secteur social ou très social.

### ➤ La prime en faveur de l'intermédiation locative

Une prime de 1000 €, en faveur de l'intermédiation locative, a été mise en place. Elle s'adresse aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à loyer social ou très social, sous condition de recours, pour une durée d'au moins 3 ans, à un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé.

### ➤ Primes Multiloc pour la remise en location de logement vacant

Une prime de remise en état de 7 000 € est notamment mobilisable pour les logements vacants depuis plus de 6 mois. Une majoration de 1 000 € est possible si l'étiquette énergétique du logement après travaux est inférieure ou égale à D.

### ➤ La prime du programme « Habiter Mieux »

Lorsque les travaux réalisés permettent un gain énergétique de 35 % (travaux privatifs ou travaux communs), les propriétaires bailleurs bénéficient d'une prime Habiter Mieux d'un montant de 1 500 € par logement. Il convient de noter que cette prime ne peut être perçue dans le cadre de travaux de transformation d'usage.

Le recours obligatoire à une entreprise reconnue garante de l'environnement (RGE) par les demandeurs envisageant des travaux dans le cadre du programme « Habiter Mieux Sérénité » a été différé au 01/01/2021.

Les certificats d'économie d'énergie (CEE) générés par les travaux seront valorisés exclusivement par l'Anah.

## Partenariat Action Logement

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

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

L'avantage pour le propriétaire bailleur est de bénéficier des garanties d'Action Logement en termes de paiement du loyer, de vacance du logement et de remise en état.

Tout renseignement peut être obtenu auprès de la référente régionale d'Action Logement en Ile-de-France :

Contact Mme Sylvie SUSTAR au 01 64 71 72 33

Mail : [sylvie.sustar@actionlogement.fr](mailto:sylvie.sustar@actionlogement.fr)

## IV. - LES AIDES AUX COPROPRIÉTÉS

### Les règles d'attribution des subventions

#### Le registre national d'immatriculation des copropriétés

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a prévu la création d'un registre d'immatriculation des copropriétés qui vise plusieurs objectifs :

- mieux connaître le parc existant des copropriétés ;
- permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender les processus de fragilisation des copropriétés ;
- sécuriser les démarches des syndicats et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés ;
- donner une meilleure visibilité à la personne morale qu'est le syndicat des copropriétaires.

La date limite d'enregistrement avait été fixée au 31 décembre 2018. Il est impératif que l'ensemble des copropriétés se soient immatriculées d'ici la fin de l'année 2019. Seules les copropriétés immatriculées pourront bénéficier de subventions. Le respect de cette condition s'apprécie à la date d'engagement de la subvention.

En cas de questions / difficultés, les copropriétés peuvent se connecter à l'adresse suivante : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/aide>

#### La nécessité d'établir un diagnostic multicritère

L'octroi de l'aide est conditionné, de manière générale à la réalisation préalable d'un diagnostic complet de la copropriété intégrant les facteurs endogènes (organisation foncière, technique et juridique, état du bâti, difficultés de gestion et de fonctionnement, profil socio-économique, capacités financières et stratégie patrimoniale des copropriétaires) et exogènes (insertion dans le contexte urbain...) ayant un impact sur la situation de la copropriété et la stratégie de redressement

Par dérogation, l'aide peut toutefois être octroyée sans présentation préalable d'un diagnostic et d'une stratégie, pour une première tranche de travaux dont la réalisation présente un caractère d'urgence avéré, en raison d'un danger imminent pour la santé ou la sécurité des personnes, ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété. Cette disposition est également applicable dans le cas où, après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), un plan de sauvegarde est en cours d'élaboration.

Pour justifier du caractère d'urgence des travaux, le demandeur joint à sa demande une note d'explication, accompagnée de tous les documents utiles (arrêtés, injonction, rapport technique...).

Par dérogation également, ce diagnostic multicritère ne sera pas demandé dans les cas suivants :

- travaux d'accessibilité ;
- travaux de suppression de l'accessibilité au plomb des peintures si présence d'enfants mineurs et/ou de femmes enceintes.

**Les situations dans lesquelles un syndicat de copropriétaires peut solliciter une subvention sont les suivantes :**

## 1 - Les copropriétés en difficulté

Des aides renforcées sous forme de l'attribution d'une aide au syndicat peuvent être attribuées aux copropriétés dégradées en difficulté sur le territoire parisien. Cette modalité de financement en aide au syndicat s'applique sous réserve de la réalisation d'un diagnostic multicritère de la copropriété :

- en opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- en programme d'intérêt général (PIG) habitat dégradé (cas pour Paris avec l'OAHD 4) ;
- en plan de sauvegarde ou sous administration provisoire ;
- lorsque la copropriété fait l'objet d'une procédure administrative (arrêté d'insalubrité, de péril ou de travaux de sécurité des équipements communs) ;
- en cas d'injonction de travaux visant à supprimer le risque saturnin.

Hormis pour les travaux de saturnisme, l'attribution de l'aide au syndicat est conditionnée à la réalisation d'une évaluation énergétique avant et après travaux, selon les conditions précisées dans l'instruction de l'Anah du 8 janvier 2013.

La subvention est versée au syndicat des copropriétaires sur un compte travaux au nom de la copropriété. L'ensemble des copropriétaires peut ainsi en bénéficier, quels que soient leur statut, leurs ressources et le montant des loyers. Le syndic calcule le reste à charge et le répartit selon les tantièmes.

L'attribution d'une aide au syndicat des copropriétaires peut être cumulée, pour les mêmes travaux, avec des aides individuelles aux copropriétaires dans le cadre d'un mixage des aides. Le cumul des aides individuelles et de l'aide directe au syndicat de copropriétaires ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat de copropriétaires. Si les travaux financés permettent un gain de performance énergétique d'au moins 25%, les copropriétaires occupants éligibles aux aides individuelles peuvent bénéficier de la prime Habiter Mieux.

Extension de l'aide aux syndicats en cas de placement de l'immeuble sous administration judiciaire renforcée : ce financement est conditionné à la situation financière de la copropriété ne lui permettant pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et à la mise en sécurité de l'immeuble, à la protection des occupants, à la préservation de leur santé et à la rédaction des charges de copropriété permettant son redressement financier.

Extension des possibilités d'intervention en matière de portage ciblé de lots en copropriétés : cette extension est destinée à :

- de nouveaux dispositifs opérationnels (en plus des Plans de sauvegarde) : OPAH-CD, OPAH avec volet copropriétés dégradées, ORCOD,
- de nouveaux bénéficiaires (en plus des SEM et organismes HLM) : sociétés publiques locales (SPL) et sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA).

Dans le cas des copropriétés « mixtes » incluant la présence de bailleurs sociaux publics, quel que soit le nombre de lots concernés, le bailleur social sera incité à céder tout ou partie de sa quote-part de subvention aux travaux afin qu'elle puisse bénéficier aux propriétaires les plus modestes.

## 2 - Les travaux d'accessibilité

Les travaux d'accessibilité à l'immeuble en parties communes, hors création d'ascenseur, peuvent être subventionnés sous forme d'aide au syndicat. Les créations d'ascenseurs, leur maintenance et leur entretien courant ne sont pas subventionnés.

Dans le cas d'un programme global de travaux, l'avis de la CLAH peut être sollicité sur l'opportunité de tels financements.

### **3 - Les travaux de suppression de l'accessibilité au plomb des peintures (saturnisme)**

Les travaux de saturnisme sont subventionnables dans les cas suivants (sauf cas particuliers) :

- existence d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) de moins de deux ans, avec :
  - \* l'ensemble des locaux présentant au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3 ;
  - \* ou au moins un local présentant 50 % d'unités de diagnostic de classe 3.

Par ailleurs, la présence d'enfants mineurs et/ou de femmes enceintes doit être constatée.

- OU existence d'un diagnostic de risque d'intoxication par le plomb des peintures (DRIPP) dans le cadre d'une injonction préfectorale.

L'aide pourra être proratisée en fonction de l'intervention nécessaire pour supprimer l'accessibilité au plomb.

### **4 - Le financement de l'ingénierie**

Le périmètre de l'ingénierie pour études s'applique tant en secteur opérationnel que diffus.

L'Anah subventionne des études globales ou spécifiques d'ingénierie pour rechercher les causes des désordres de l'immeuble et permettre d'engager les travaux les plus appropriés. La seule condition est que les études ne doivent pas avoir été réalisées avant la date du dépôt du dossier de demande de subvention, les factures ne doivent donc pas être antérieures à la date de notification de l'octroi de subvention.

L'Anah et la Ville de Paris sont en droit d'exiger la remise des études globales ou spécifiques avant tout versement des subventions accordées comme justificatif de la réalisation de la prestation mais aussi pour apprécier par la suite la cohérence du programme de travaux proposé

Eu égard à la tension identifiée sur le territoire francilien, sont garantis en priorité les financements de l'ingénierie relative :

- aux opérations programmées relevant des programmes nationaux : chefs de projet, études préalables, mesures nouvelles d'ingénierie pour les copropriétés en difficultés, suivi-animation.
- aux opérations programmées complexes nécessitant un chef de projet.

### **5 - Les travaux de rénovation énergétique en copropriété**

Par délibération du 5 octobre 2016, l'Anah a lancé un nouveau dispositif d'aides en faveur des copropriétés fragiles afin d'élargir le programme Habiter Mieux aux copropriétés présentant des critères de fragilité et favoriser ainsi la rénovation énergétique des copropriétés.

Le dispositif répond à 3 enjeux :

- favoriser l'extension du programme en zone urbaine afin de faciliter la rénovation énergétique des logements collectifs dans les quartiers anciens ou les quartiers d'habitat collectif périphériques des centre-villes ;
- lutter contre la précarité énergétique dans l'habitat collectif : risque notable de déqualification et soutien aux ménages en leur proposant des modalités d'accompagnement adapté ;
- compléter les outils à disposition de l'Anah pour l'accompagnement des copropriétés.

#### **La fragilité de la copropriété :**

Les copropriétés visées sont celles présentant des signes de premières fragilités, identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostic et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification.

Pour être qualifiée de « copropriété fragile », il faut :

- une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G ;

- un taux d'impayé en N-2 par rapport à la demande de subvention (dérogation à N-3 possible dans certains cas) compris entre :

- 8% et 15% du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots
- 8% et 25% pour les autres copropriétés

A noter : le taux d'impayés en N-1 ne doit pas dépasser le plafond (de 15 % ou 25 % selon les cas)

- présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance.

Pour pouvoir bénéficier du dispositif « copropriété fragile », un gain énergétique après travaux de 35 % minimum est nécessaire.

Pour identifier les signes de fragilité des copropriétés, l'Anah a défini les critères de priorisation suivants :

- occupation de la copropriété : part des propriétaires occupants et bailleurs pratiquant un loyer modéré par rapport au nombre total de lots d'habitation

- montant élevé des charges de chauffage collectif par rapport au budget ;

- localisation de la copropriété (ex : quartier en politique de la ville figurant dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)) ;

- une enquête sociale avec un taux de réponse d'au moins 50% ;

- que la copropriété soit immatriculée

### **Deux financements sont possibles :**

- le **financement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)** pour les copropriétés « en diffus » portant sur l'accompagnement technique, social et financier de la copropriété, en appui notamment de l'action du syndic (600€/lot d'habitation principale, dans la limite de 30% du montant total HT), soit 180 € par lot d'habitation principal

- une **aide aux travaux** au syndicat des copropriétaires, complétée par une prime Habiter Mieux de 1500 €/lot. L'octroi de l'aide est conditionné à la réalisation d'un audit et sur la base du gain projeté. Elle consiste en :

➤ une subvention plafonnée à 25% du montant HT des travaux subventionnables au titre des performances énergétiques, pris en compte dans la limite de 15.000 HT par lot d'habitation principale, soit 3 750 € par lot d'habitation principal ;

➤ la possibilité d'accorder des aides mixtes permettant d'aider plus fortement les copropriétaires modestes dans la limite du plafond de 25% du montant HT des travaux subventionnables.

Les travaux d'intérêt collectif (TIC) réalisés sous maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires qui visent à économiser l'énergie sont finançables au titre de l'aide aux syndicats. Ils peuvent notamment concerner la mise en place de fenêtres isolantes, la pose ou le remplacement d'organes de régulation sur les émetteurs de chaleur ou de froid ou l'installation d'équipement de comptage des quantités d'énergie consommées.

Sont exclus de ce dispositif :

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

### **Les primes du programme « Habiter Mieux »**

Lorsque les travaux réalisés permettent un gain énergétique de 35%, une prime d'un montant de 1 500 € par lot d'habitation principale est accordée au syndicat des copropriétaires bénéficiaires d'une aide de l'Anah.

Lorsque la Ville de Paris subventionne également le syndicat des copropriétaires, cette prime est portée à 2 000 € par lot d'habitation principale dans le cadre d'une copropriété en difficulté (cas pour Paris avec l'OAHD 4).

## Les subventions aux syndicats de copropriétaires

Pour bénéficier d'une aide au syndicat des copropriétaires, un diagnostic multicritères est nécessaire (sauf exceptions).

### TAUX MAXIMUM DE SUBVENTION SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES

Types d'intervention	Taux Anah (max)	Taux Ville (max)	Plafonds travaux
<b>Travaux parties communes</b>			
En secteur opérationnel (OAHD) avec un indicateur de dégradation entre 0,35 et 0,55	35%	15 %	15 000 €/lot d'habitation + 150 000 € /bâtiment  Déplafonnement possible en cas de gain énergétique > à 50 % mais uniquement pour les travaux nécessaires à ce gain énergétique
En secteur opérationnel (OAHD) avec des désordres structurels inhabituels sur le bâti (cf. annexe 4)	50% pour les travaux nécessaires pour résoudre les désordres structurels inhabituels sur le bâti	20%	Déplafonnement mais uniquement pour les travaux nécessaires pour résoudre les désordres structurels inhabituels sur le bâti
Pour les cas suivants : •en secteur opérationnel (OAHD) avec un indicateur de dégradation égal ou supérieur à 0,55 ; •arrêté de péril ou d'insalubrité ; •injonction pour les travaux de lutte contre le saturnisme ; •arrêté équipements communs	50%	20%	Déplafonnement  NB : dans le cas d'un arrêté, déplafonnement uniquement pour les travaux nécessaires pour lever la procédure
Pour des travaux de rénovation énergétique au bénéfice des copropriétés fragiles (Habiter Mieux - copropriété)	25%	/	15 000€ / lot d'habitation
Plan de sauvegarde	50%	20%	Pas de plafond
Administration provisoire	50%	20%	Pas de plafond - Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété
En cas de travaux d'accessibilité de l'immeuble	50%	20%	20 000€ / accès
Ingénierie d'études globales ou spécifiques seulement pour les copropriétés en situation d'éligibilité décrite au 7° I de l'article R.321-12 du CCH	50%	20%	Pas de plafond

Les taux qui figurent dans le tableau ci-dessus sont des taux maximum. Conformément au paragraphe A du chapitre 1er du règlement général de l'Anah, alinéas 1° et 2°, et à son article 11, les taux peuvent être minorés en fonction du profil socio-économique de la copropriété et de l'état du bâti.

Par ailleurs, les taux de l'aide aux syndicats de copropriétaires peuvent être définis en fonction des engagements de conventionnement de la part des propriétaires bailleurs.

## L'aide de la Ville de Paris pour la rénovation énergétique

Le Conseil de Paris a voté en novembre 2015 la création d'une nouvelle aide au syndicat pour les travaux d'amélioration thermique et environnementale des bâtiments. Pour être éligible à cette aide, le syndicat des copropriétaires doit être accompagné dans l'un des 2 dispositifs opérationnels : OPATB 19 ou Eco-Rénovons Paris.

Cette aide est indépendante des aides de l'Anah. Elle peut toutefois se cumuler avec l'aide au syndicat des « copropriétés fragiles » dès lors que les critères propres à chaque aide sont respectés (détail infra). Les cas de cumul de subvention entre les deux aides feront l'objet d'une analyse d'opportunité en CLAH, l'aide de la Ville pouvant être alors modulée à la baisse, pour être adaptée à l'enjeu du projet et à la situation financière de la copropriété.

Les critères suivants seront examinés :

- 75% des lots principaux de la copropriété doivent être destinés à l'habitation ;
- Part des propriétaires occupants (PO) de la copropriété éligible aux aides de l'Anah (avec un niveau de référence de 20%) ;
- Niveau des loyers pratiqués par les propriétaires bailleurs (PB - au regard du niveau des loyers de référence définis dans le dispositif expérimental d'encadrement des loyers).

La subvention est attribuée pour financer les travaux de rénovation énergétique et environnementale s'ils permettent d'obtenir un gain énergétique minimum de 15%. À partir de ce seuil, quatre niveaux d'aide différents pourront être mobilisés, selon le gain énergétique obtenu.

Niveau d'aide	Gain énergétique	Taux d'aide	Plafond de travaux par lot (copropriété bâtie jusqu'en 1948)	Plafond de travaux par lot (copropriété bâtie après 1948)
<b>N1</b>	15% ≤ gain < 25%	10%	15 000 €	5 000 €
<b>N2</b>	25% ≤ gain < 35%	20%	15 000 €	10 000 €
<b>N3</b>	35% ≤ gain < 40%	20%	20 000 €	15 000 €
<b>N4</b>	40% ≤ gain	30%	25 000 €	20 000 €

L'ensemble des travaux permettant d'atteindre ces objectifs est donc subventionnable, mis à part le coût lié à la modernisation des systèmes de production de chauffage, de refroidissement et d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) qui n'est pas intégré au calcul des aides (à l'exception des équipements destinés à valoriser les énergies renouvelables et de récupération - EnR et R). Toutefois, le gain énergétique que procurent ces investissements est, dans tous les cas, pris en compte dans la détermination du niveau d'aide.

Des primes spécifiques peuvent être attribuées concernant l'utilisation de matériaux ou l'atteinte d'objectifs spécifiques.

### Synthèse des critères propres à chaque aide au syndicat :

Eco-rénovons Paris / Opatb19	Copropriétés fragiles
75 % des lots principaux à usage d'habitation	Classement énergétique de la copropriété compris entre D et G

Proportion de 20 % de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah	<p>Un taux d'impayé en N-2 par rapport à la demande de subvention (dérogation à N-3 possible dans certains cas) compris entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8% et 15% du budget voté pour 200 lots et plus;</li> <li>- 8% et 25% pour les autres copropriétés.</li> </ul> <p>Le taux d'impayés en N-1 ne doit pas dépasser le plafond (de 15 % ou 25 % selon les cas)</p>
Niveau des loyers pratiqués	Un fonctionnement sain en termes de gouvernance
	Montant élevé des charges de chauffage collectif r/p au budget

## V. - LES HÔTELS MEUBLÉS

### Les règles d'attribution des subventions

Dans le cadre de l'OAHD 4, les exploitants d'hôtels meublés peuvent choisir entre :

- le dispositif « de base » soit le conventionnement d'au moins 50 % des chambres à des loyers mensuels allant de 439 € à 569 € ;
- et le dispositif « réhaussé » soit le conventionnement d'au moins 50% des chambres à des loyers mensuels supérieurs au dispositif « de base » (549€ à 823 €) en contrepartie d'une diminution de 10 points du taux de subvention Anah.

### Les subventions et plafonds de loyer

#### Dispositif « de base »

##### ➤Taux de subvention

Le propriétaire des murs ou l'exploitant d'un établissement commercial de locaux meublés peut bénéficier, à titre exceptionnel, d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat pour réaliser des travaux sur l'ensemble des parties communes et privatives de l'immeuble affecté à cette activité, égale à 45 % maximum du montant HT de la dépense subventionnable dans la limite d'un plafond de 16 250€ par chambre.

Ce plafond peut être porté à 22 500€ par chambre lorsque la chambre est mise aux normes de décence au sens du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié.

% minimum de chambres conventionnées	Loyer	Taux d'aide Anah	Taux d'aide Ville
50%	plafonné	45%	5%

##### ➤Plafonds de loyers à respecter sur les chambres conventionnées

Les tarifs maximum autorisés pour l'occupation d'au minimum 50% des chambres, révisibles annuellement dans la limite de l'indice de révision des loyers, ne peuvent excéder les valeurs reportées dans la grille tarifaire donnée ci-dessous.

Valeurs applicables à partir du 1er janvier 2019 :

	Absence d'équipement	Sanitaire ou cuisine	Sanitaire + cuisine
Chambre simple	439 €	472 €	505 €
Chambre double	505 €	538 €	569 €

Ces valeurs sont actualisées au 1er janvier de chaque année en fonction de l'IRL (référence : IRL du 3ème trimestre 2018).

En application de la délibération 2008-22 du 16 octobre 2008, le pourcentage de chambres conventionnées pourra être réduit jusqu'à 30% (au lieu de 50%), au vu de conditions particulières d'exploitation (notamment si les tarifs pratiqués sont inférieurs à ceux de la grille ou au regard de la capacité d'investissement).

#### Dispositif « rehaussé »

En application de la délibération 2008-22 du 16 octobre 2008, le plafond de loyer par chambre pourra être majoré en contrepartie d'une baisse du taux de subvention pratiqué. Les conditions appliquées seront alors les suivantes :

➤ Subvention

Le propriétaire des murs ou l'exploitant d'un établissement commercial de locaux meublés, répondant aux critères fixés par le RGA et les délibérations de l'Anah visées par le présent protocole, peut bénéficier à titre exceptionnel, d'une subvention de l'Agence pour réaliser des travaux sur l'ensemble des parties communes et privatives de l'immeuble affecté à cette activité, égale à 35% maximum du montant HT de la dépense subventionnable dans la limite d'un plafond de 16 250€ par chambre. Ce plafond peut être de 22 500€ par chambre lorsque la chambre est mise aux normes de décence au sens du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié.

% minimum de chambres conventionnées	Loyer	Taux d'aide Anah	Taux d'aide Ville
50%	majoré	35%	5%

➤ Plafonds de loyers à respecter sur les chambres conventionnées

Les tarifs maximum autorisés pour l'occupation d'au minimum 50% des chambres, révisables annuellement dans la limite de l'indice de révision des loyers, ne peuvent excéder les valeurs reportées dans la grille tarifaire donnée ci-dessous.

Valeurs applicables à partir du 1er janvier 2019 :

	Absence d'équipement	Sanitaire ou cuisine	Sanitaire + cuisine
Chambre simple	549 €	604 €	659 €
Chambre double	659 €	713 €	823 €

Ces valeurs sont actualisées au 1er janvier de chaque année en fonction de l'IRL (référence : IRL du 3ème trimestre 2018).

# Chapitre III

## Les autres actions en matière d'habitat privé

### I. - LES OBSERVATOIRES

Pour éviter que de nouveaux immeubles ne basculent dans l'insalubrité, la Ville de Paris a mis en place, depuis 2007, un **Observatoire de la prévention de la dégradation du bâti des immeubles anciens** à Paris, dont l'objectif est de repérer de manière précoce les situations à risque. Toutes les adresses repérées grâce à cet observatoire sont visitées par le Service technique de l'habitat de la Direction du logement et de l'habitat afin de définir les mesures adaptées. Cet exercice est renouvelé chaque année.

Une orientation vers le dispositif OAHD 4 peut ainsi être envisagée au regard du constat technique du bâti pour réaliser dans un premier temps un diagnostic multicritères de l'immeuble permettant d'apprécier l'opportunité d'un accompagnement opérationnel et financier pour la réalisation d'un programme global de réhabilitation.

La DRIHL a créé un Observatoire Régional des Copropriétés Fragiles. Il est conçu pour constituer un socle préalable de connaissance des copropriétés en amont d'études « habitat » plus générales (par exemple les Programmes Locaux de l'Habitat »), pour alimenter les diagnostics préalables aux dispositifs locaux de suivi et d'accompagnement des copropriétés (VOC et POPAC / Anah), et pour renseigner les phases amont des études pré-opérationnelles portant sur les copropriétés.

### II. - L'INFORMATION À L'ATTENTION DES PARISIENS

La Ville de Paris subventionne des associations pour leurs actions d'information sur le logement à l'attention des parisiens. Trois associations interviennent plus particulièrement dans la mise en œuvre de la politique d'habitat privé au service des ménages parisiens : l'Agence Parisienne du Climat, SOLIHA et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL).

#### 1 - L'Agence Parisienne du Climat - APC

L'Agence Parisienne du Climat (APC) a été créée en mars 2011, sous la forme d'une association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, afin d'accompagner la mise en œuvre du Plan Climat de Paris adopté en octobre 2007 et de répondre ainsi à une demande forte des Parisiens de disposer d'un lieu d'information et de conseil indépendant sur le climat et l'efficacité énergétique.

Dans le domaine de l'habitat, l'APC dispense une information générale concernant la rénovation énergétique des bâtiments aux parisiens, notamment dans le cadre de son statut de plate-forme territoriale de la rénovation énergétique, porté à la connaissance des Parisiens sous la plateforme « Coach Copro ».

Téléphone : 01 58 51 90 20

Site internet : [www.apc-paris.com](http://www.apc-paris.com)

#### 2 - SOLIHA

L'association SOLIHA a pour objet depuis 1952 de contribuer à l'amélioration du confort et de l'accessibilité des logements et parties communes des immeubles privés au profit des catégories les moins favorisées de la population. A cet égard, SOLIHA exerce auprès des parisiens de revenus modestes ou défavorisés, ne disposant pas de moyens suffisants pour procéder eux-mêmes aux études, démarches et

opérations nécessaires pour améliorer le confort et l'accessibilité de leur logement ou immeuble, une action d'information, de conseil, d'orientation, d'accompagnement, et d'aide au montage des dossiers de financement. Un service de l'association « le service social aux particuliers » y est dédié.

SOLHA assure des permanences dans 9 arrondissements parisiens.

Pour plus d'informations sur les lieux et les horaires :

[http://75-92-95.soliha.fr/images/stories/Permanences75\\_280817.pdf](http://75-92-95.soliha.fr/images/stories/Permanences75_280817.pdf)

Tel : 01 42 66 35 98

Site internet : <http://www.75-92-95.soliha.fr/>

### 3 - L'Agence Départementale d'Information sur le Logement - ADIL de Paris

L'Association Départementale d'Information sur le Logement de Paris (ADIL de Paris), créée en 1979, est une association régie par la loi de 1901 et les dispositions de l'article L366-1 du code de la construction et de l'habitation. Elle est agréée par l'ANIL, Association Nationale pour l'Information sur le Logement.

La mission de l'ADIL de Paris est d'informer gratuitement et objectivement les usagers (propriétaires, locataires, accédants à la propriété) sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les rapports locatifs (relations propriétaires et locataires), sur les conditions d'accès au parc locatif, sur le fonctionnement de la copropriété et les droits des copropriétaires ainsi que sur les aspects juridiques et financiers de tout projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial.

A Paris, les missions de l'ADIL de Paris s'exercent principalement dans le cadre des permanences gratuites pour les usagers tenues par des juristes spécialisés de l'association dans les mairies d'arrondissement et par téléphone.

L'ADIL de Paris assure des permanences dans l'ensemble des arrondissements (hormis dans le 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> arrondissement).

Pour plus d'informations sur les lieux et les horaires (mairie d'arrondissement ou point d'accès au droit)

<https://www.adil75.org/ladil-de-paris/nos-permanences>

Tel : 01 42 79 50 50

Site internet : <http://www.adil75.org/>

### III. - Le guichet unique pour la rénovation énergétique

L'État a lancé en juillet 2017 le Grand Plan d'Investissement 2018-2022, avec comme objectif de rénover 375 000 logements existants d'ici 2022. Un service public d'information dénommé « Rénovation info service » permet l'accès à un guichet unique d'information et de conseil indépendant pour la rénovation énergétique.

Un numéro azur national a été créé en septembre 2013, et permet d'être mis en relation avec un conseiller. La plate-forme nationale renvoie à des plates-formes locales, les points rénovation info service (PRIS).

A Paris, les partenaires locaux se sont organisés pour tenir le rôle de PRIS. Les demandeurs habitant Paris ayant composé le n° azur sont réorientés vers :

- la **DRIHL**, s'ils sont propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah ainsi que les propriétaires bailleurs ;
- l'**Agence Parisienne du Climat**, si la personne souhaite une information technique, ou bien souhaite un accompagnement pour sa copropriété dans le cadre d'une rénovation énergétique de son immeuble ;
- l'**ADIL**, si la personne souhaite une information de nature juridique.

## Chapitre IV

# Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre dans le cadre du programme d'actions

### Modalités de suivi des actions

Le suivi de la mise en œuvre des priorités et des mesures particulières adoptées au programme d'actions (PA) sera effectué à périodicité régulière de façon à en mesurer les effets sur la consommation des crédits.

Le PA pourra faire l'objet d'un avenant à tout moment, pour s'adapter notamment, en tenant compte des moyens disponibles, aux modifications de la réglementation Anah pouvant intervenir après sa validation, ou pour prendre en compte de nouveaux engagements.

Le PA est un document opposable aux tiers. Il fait donc l'objet d'une publication au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris, ainsi que ses avenants.

### Le suivi des dispositifs opérationnels

Les dispositifs opérationnels en cours sont suivis dans le cadre de comités spécifiques qui se réunissent de manière mensuelle ou bimestrielle selon les opérations. Les comités, composés de l'ensemble des partenaires impliqués pour chacune des opérations, examinent l'avancement du dispositif, le traitement des immeubles concernés et les stratégies à mettre en œuvre pour les accompagner.

Un bilan annuel, pour chaque dispositif opérationnel, est présenté en comité de pilotage en présence de l'ensemble des partenaires institutionnels et financiers.

### Évaluation et bilan des actions en faveur de la rénovation de l'habitat privé

Un bilan détaillé des actions mises en œuvre en faveur de la rénovation de l'habitat privé est élaboré annuellement dans le cadre de la délégation de compétence, renouvelée à compter de 2017, et jusqu'en 2022.

Le bilan présente les résultats financiers (consommations des enveloppes d'aides, par type de bénéficiaires, de programme, etc.), les résultats par secteurs programmés avec une analyse qualitative de ces résultats, ainsi que l'état de la réalisation des objectifs de la convention de délégation.

Ce bilan annuel est transmis à la DRIHL Paris ainsi qu'à la DRIHL Île-de-France, et fait l'objet d'une présentation au cours du premier trimestre au plus tard avant l'adoption du PA

### Politique de contrôle

La politique de contrôle 2019 définissant les modalités de contrôle par la délégation locale de Paris est formalisée dans un document spécifique, assorti d'éléments de doctrine sur le contrôle et d'objectifs quantitatifs. Un bilan annuel est présenté à la Clah au cours du premier trimestre de l'année suivante permettant également de présenter les objectifs pour l'année à venir.

---

# Annexes :

---

**Annexe 1 : Mise en œuvre des programmes nationaux**

**Annexe 2 : Liste des travaux recevables**

**Annexe 3: Plafonds de ressources des propriétaires occupants recevables et des locataires en cas de loyer conventionné**

**Annexe 4 : Glossaire**

**Annexe 5 : Contexte législatif et réglementaire**

# ANNEXE 1

## Mise en œuvre des programmes nationaux

### I. - Plan Initiative Copropriétés

Le PIC ne s'applique pas, à ce jour, au territoire parisien, dans la mesure où il concerne uniquement les dispositifs suivants :

- OPAH copropriété dégradée ;
- OPAH volet CD ;
- opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) ;
- plan de sauvegarde ;
- programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC).

### Principales orientations à retenir

- Plan partenarial annoncé par le Ministre le 10 octobre 2018 avec la mobilisation, sur 10 ans, de 3 milliards d'euros dont 2 milliards de l'Anah
- Un plan concernant l'ensemble du territoire avec une priorisation sur les 14 sites nationaux
- Mise en place d'un suivi national et régional
- Des premières mesures améliorant les modalités d'intervention de l'Anah sont applicables depuis le 1er janvier 2019.

### Orientations et instructions 2019

**Axe 1 : Élaboration d'un nouveau régime d'aides de l'Anah pour le financement des déficits d'opérations des copropriétés en état de carence**

En cours de validation par l'Anah.

**Axe 2 : Mise en œuvre des nouvelles mesures en faveur des copropriétés en difficulté**

Dans le cadre des dispositifs de redressement des copropriétés en difficulté que sont les OPAH CD, Plan de Sauvegarde, « volet copropriété dégradée » d'une OPAH, ORCOD, les nouvelles mesures, issues des délibérations n°2018-34 à 36 du conseil d'administration du 28 novembre 2018 sont applicables aux dossiers engagés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Conformément à la délibération n°2010-10 du 19 mai 2010 portant détermination des bénéficiaires ou des interventions pouvant bénéficier d'un financement à 100% d'aides publiques directes, le montant total des aides aux travaux pourra être porté à 100% du coût global T.T.C. de l'opération lorsque cette dernière est réalisée sur un immeuble faisant l'objet d'un plan de sauvegarde (PDS) ou est située dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat pour les copropriétés en difficulté (OPAH-CD) et par analogie lorsqu'elle est prévue dans le volet "copropriétés dégradées" d'une opération programmée.

**Axe 3 : Poursuite du développement de dispositifs d'observation et de prévention à travers :**

- Les outils de Veille et Observation des Copropriétés (VOC)
- Les dispositifs d'accompagnement et de prévention des copropriétés fragiles (POPAC)
- Le développement de l'offre Habiter Mieux Copropriétés pour lutter contre la précarité énergétique

## II. - Plan Logement d'abord

### Principales orientations à retenir

- Définir une politique de loyers cohérente à l'échelle locale
- Élaborer une programmation de l'intermédiation locative
- Développer des actions permettant la résorption de la vacance des logements
- Accompagner la déclinaison locale de partenariats nationaux notamment celui avec Nexity

### Orientations et instructions 2019

**Définir des niveaux de loyers conventionnés et intermédiaires adaptés au marché local pour faciliter la mobilisation des logements sur les territoires à enjeux**

- Sensibiliser les territoires à la connaissance accrue de la réalité de leur marché immobilier à l'utilisation et, le cas échéant, le développement d'outils d'observation des loyers.

**Élaborer une programmation de l'intermédiation locative (IML) et des outils de suivi**

**Veiller à recourir à l'ensemble des outils financiers et opérationnels en faveur d'une offre d'intermédiation locative adaptée.**

Les délégations/délégués, à l'horizon de la fin du premier semestre 2019, doivent renseigner sur « Op@l » :

- chaque dossier IML financé par le BOP 177 depuis l'année 2016
- pour chacun de ces dossiers l'organisme agréé IML (qu'il soit gestionnaire ou locataire) et le type d'IML (mandat de gestion ou Location/sous location).

**Développer des actions permettant la résorption de la vacance des logements**

- Favoriser la remise sur le marché des biens vacants afin de produire une offre de logements dans les centres villes et bourgs.

**Accompagner la déclinaison locale de partenariats nationaux**

L'Anah est engagée dans des partenariats nationaux pour favoriser la production de logements abordables. La convention signée par le ministre en charge de la ville et du logement avec « Nexity Non Profit » le 11 juillet 2018, vise à accompagner Nexity dans ses démarches et ses conseils d'administrateurs de biens auprès de propriétaires bailleurs privés confrontés à des difficultés de mise en location des logements qu'ils détiennent, et les orienter vers la location à des fins sociales.

Il conviendra d'animer localement ce partenariat en lien avec les correspondants locaux de Nexity.

## III. - Programme Habiter Mieux

Les aides au titre de HM sérénité et agilité sont de même rang de priorité.

### Principales orientations à retenir

- Soutenir le développement (contractualisations nouvelles ou renouvellement) des opérations programmées, principal vecteur des opérations de travaux ;
- Accompagner la montée en puissance du dispositif Habiter Mieux Agilité en s'appuyant sur l'effet de levier de la revalorisation du dispositif des certificats d'énergie « Coup de pouce » ;
- Poursuivre le déploiement des actions en faveur des copropriétés ;

- Animer l'écosystème territorial du programme Habiter Mieux mettant en avant les partenariats nationaux et la mobilisation des partenaires locaux.

## Orientations et instructions pour 2019

### **Soutenir le développement des opérations programmées dédiées au programme Habiter Mieux :**

- Promouvoir les opérations programmées dans le cadre des missions d'appuis aux collectivités locales dans le cadre du suivi de la planification (élaborations des PLH/PLUI, Plan Climat-air-Energie territorial - PCAET).
- Poursuivre la veille des opérations programmées arrivant à échéance dans les 12 à 18 prochains mois en portant une attention particulière aux périodes décisives d'élaboration budgétaire des collectivités locales (deuxième trimestre en particulier) afin de s'assurer que les collectivités anticipent les besoins budgétaires liées aux opérations programmées.
- Conseiller les collectivités locales dans le calibrage des opérations programmées en cohérence avec les éléments de diagnostics et leur traduction dans les marchés de suivi-animation.
- Les discussions locales sur la mise en place de PTRE et d'opérations programmées par les collectivités locales, ne doivent pas retarder la finalisation des conventions et le démarrage des missions de suivi animation.

### **Poursuivre le déploiement des actions en faveur des copropriétés dégradées ou fragiles :**

- Poursuivre les actions de promotion du dispositif auprès des prescripteurs locaux aussi bien publics (collectivités locales, ADIL, réseaux de conseillers FAIRE -ex PRIS et PTRE, agences locales de l'énergie) que privés (organisations locales de syndicats, d'acteurs de l'ingénierie technique, FFB).
- Organiser le suivi et la relance des copropriétés ayant fait appel aux financements d'assistance à maîtrise d'ouvrage et qui ne sont pas encore engagées dans une démarche de travaux.
- Sensibiliser les collectivités locales en mobilisant les outils de pré-repérage et le traitement des données issues du Registre National des Copropriétés.
- Impliquer les SACICAP le plus en amont des dossiers de copropriétés engagées dans une démarche d'accompagnement pour faciliter le recours au préfinancement des aides et aux financements du reste-à-charge (pour les copropriétés dégradées uniquement).
- Inscrire dans le suivi local et régional du Plan Initiatives copropriétés l'utilisation d'Habiter Mieux dans le cadre la lutte contre la précarité énergétique.
- Promouvoir et mettre en œuvre le programme « Engager la Transition Énergétique dans l'Habitat privé Collectif » : l'Anah prépare le déploiement d'une offre de financements (lancement prévue pour le second semestre 2019) pour promouvoir la rénovation énergétique des petites copropriétés en territoires Action Cœur de Ville et dans les villes de la Reconstruction (financement d'action d'information, de formation et de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage).

### **Accompagner la montée en puissance du dispositif Habiter Mieux Agilité en s'appuyant sur l'effet de levier des certificats d'économie d'énergie (CEE) :**

- Décliner et informer sur les nouvelles offres de services et de financement des partenaires membres de la « Team Pro Habiter Mieux » ou signataires des chartes d'engagement « Coup de pouce » : le développement des aides Habiter Mieux Agilité vient compléter l'activité du programme en permettant la mobilisation de nouveaux acteurs et en sensibilisant des publics qui ne sont pas toujours sensibilisés ou identifiés dans le cadre des actions traditionnelles de repérages ou d'information.
- Les signataires des chartes « Coup de pouce » sont référencées sur les sites du Ministère de la Transition Énergétique et sur le site Faire.fr. De son côté, l'Anah diffusera au cours du premier trimestre de l'année des éléments d'information :
  - a) à destination du grand public et des artisans et professionnel potentiellement concernés par ces dispositifs sur son site Internet Anah.fr
  - b) à destination des services (PRIS et délégations locales) pour être en capacité de répondre aux sollicitations externes et pour aider à l'instruction des dossiers cumulant les deux dispositifs « Coup de pouce » et Aide « Agilité ».

**Promouvoir et mettre en œuvre les solutions complémentaires de financement :**

- Faire connaître les partenariats nationaux et locaux auprès des collectivités et opérateurs Anah. L'Anah poursuit le développement de partenariats nationaux avec les acteurs de l'assurance retraite complémentaire pour faciliter la complémentarité et l'accès à leurs aides (AG2R, Ircantec et Malakoff Mederic).
- Par ailleurs, la Loi de Finance 2019 a acté un certain nombre de simplifications des prêts réglementés (Eco-PTZ et Eco-prêt Habiter Mieux) pour lesquels un lancement opérationnel de la distribution de ces produits est attendu par les établissements bancaires pour le second trimestre 2019.
- La transformation en 2020 du crédit d'impôt transition énergétique (CITE) en prime versée par l'Anah aux ménages modestes constituera un levier supplémentaire pour rendre les aides plus accessibles. Les conditions de déploiement de cette nouvelle prime seront précisées au cours du second semestre 2019.

**Animer l'écosystème territorial du programme Habiter Mieux mettant en avant les partenariats nationaux et la mobilisation des partenaires locaux :**

- Mobiliser les enveloppes de financement d'actions de communication locales selon les modalités que les exercices précédents.
- Organiser des événements (inter)régionaux dans le cadre de la Team Pro Habiter Mieux : l'Anah diffusera des informations à destination des territoires pour faciliter l'organisation de ces événements dans le courant du premier semestre.

# ANNEXE 2

## Liste des travaux recevables par l'Anah<sup>1</sup>

Conseil d'administration du 30 novembre 2010 - annexe à la délibération n° 2010-61

### Travaux préparatoires

Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, la base de vie des ouvriers, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée et nécessaires à la réhabilitation, et le nettoyage réalisés dans le cadre du projet sont pris en compte dans les travaux subventionnables qu'ils accompagnent.

### Gros œuvre

- Travaux de renforcement du gros oeuvre : fondations (reprises en sous-oeuvre, caves...), murs, cheminées, planchers, escaliers
- Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement
- Mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement
- Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes y compris menuiseries
- Travaux de démolition liés à une adaptation (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles...)
- Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries...)

### Toiture, charpente, couverture

- Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux
- Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie...)

Les travaux de charpente et de couverture sont recevables sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose d'isolant.

- Travaux de réfection des souches, lucarnes ou corniches

### Réseaux (eau, électricité, gaz) et équipements sanitaires

- Création ou réfection du raccordement de l'immeuble aux réseaux gaz, électricité, eau, chauffage urbain, EU et EV
- Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire)
- Création, réfection ou mise en conformité des réseaux des immeubles ou des maisons (colonnes montantes de gaz, électricité, d'eau, ou colonnes de chute et de rejet, gaines techniques) ainsi que le branchement des logements des immeubles collectifs.

---

<sup>1</sup> Liste générique des travaux recevables par l'Anah. Certains d'entre eux peuvent ne pas être subventionnés sur le territoire parisien.

- Création ou mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation eau, électricité et gaz à l'intérieur des logements
- Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche [voire siège de douche], baignoire, WC, siphon de sol...) ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...) dans le cadre d'une amélioration ou d'une adaptation
- Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale...)
- Création de dispositifs permettant la récupération des eaux de pluies

### **Chauffage, production d'eau chaude (individuelle ou collective), système de refroidissement ou climatisation**

- Création d'une installation complète individuelle ou collective de chauffage et/ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007
- Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007
- Installation de système à usage domestique utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (géothermie, énergie solaire, énergie éolienne...), les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets...) respectant, le cas échéant, les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007
- Installation ou remplacement du système de refroidissement ou de climatisation permettant d'améliorer le confort des logements très exposés à la chaleur respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007

### **Production d'énergie décentralisée**

- Installation de système d'appareil de production d'énergie décentralisée (panneaux photovoltaïques à usage domestique...)

Les travaux permettant la production d'énergie décentralisée faisant l'objet d'une revente à un opérateur énergétique ne sont subventionnables qu'à condition que l'énergie produite soit principalement consacrée à l'usage domestique. Le cas échéant, le contrat de vente d'énergie doit être communiqué.

### **Ventilation**

- Création d'une installation collective ou individuelle de ventilation ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation
- Travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air correct des logements, sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007

### **Menuiseries extérieures**

- Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement dans le cadre d'une amélioration ou d'une isolation thermique ou acoustique respectant les exigences de performance thermique de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 Dans les secteurs faisant l'objet de protections particulières au titre du patrimoine (PSMV, ZPPAUP, sites inscrits ou classés, édifices MH et leurs abords), il peut être dérogé aux obligations décrites ci-dessus si les menuiseries anciennes sont conservées, et sous réserve d'une amélioration thermique acceptable. Par ailleurs, il convient de s'assurer de l'aération suffisante du logement.

### **Ravalement, étanchéité et isolation extérieure**

- Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie...), en cas d'intervention sur le gros oeuvre
- Les travaux de doublage de façade (vêtures, bardages,...) ou d'isolation par l'extérieur, sous réserve de la pose d'un isolant thermique conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose de l'isolant et dans les cas où les murs du bâtiment sont déjà isolés

### **Revêtements intérieurs, étanchéité, isolation thermique et acoustique**

- Travaux de peinture accessoires consécutifs à une réfection globale ou à d'autres interventions
- Revêtements de sol y compris travaux préparatoires (chapes, isolations...), à l'exception des sols souples (moquettes, lino...) et dans le cadre d'une réfection globale, d'autres interventions ou d'une adaptation.
- Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides y compris revêtements
- Amélioration de l'isolation thermique : isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés, ces travaux devront respecter les exigences de performance thermique du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI)
- Amélioration de l'isolation acoustique des sols, plafonds et parois opaques donnant sur l'extérieur ou séparatives entre logements ou entre logements et parties communes
- Amélioration de l'isolation acoustique des matériels bruyants

### **Traitements spécifiques (saturnisme, amiante, radon, xylophages)**

- Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb, y compris finitions
- Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante
- Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation...)
- Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant

### **Ascenseur / monte-personne**

- Installation, adaptation ou travaux de mise aux normes d'un ascenseur ou autres appareils permettant notamment le transport de personnes à mobilité réduite (monte personne, plate-forme élévatrice...)

### **Sécurité incendie**

- Travaux de mise en sécurité incendie (trappes de désenfumage, portes coupe-feu...)

### **Aménagements intérieurs**

- Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements
- Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, cimaises, plinthes)
- Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes
- Travaux d'aménagement et d'équipement des immeubles et logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (alarme, garde-corps...)
- Installation ou adaptation des systèmes de commande (ex : installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage interphone, signalisation, alerte, interrupteurs) de fermeture et d'ouverture (portes, = fenêtres, volets)
- Alerte à distance

- Modification ou installation des boîtes aux lettres (en cas d'adaptation uniquement)

### **Chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs**

- Réfection ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage dans un projet d'accessibilité ou de restructuration (suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches seuils, ressauts ou de tout autre obstacle, réfection des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes...)
- Réfection des locaux communs (local poubelle, locaux techniques, loge du gardien...)
- Curetage lié à des travaux d'amélioration, avec les reprises induites
- Travaux de clôture
- Aménagement de bateaux pour franchir le trottoir
- Élargissement ou aménagement de place de parking (uniquement en cas de travaux pour l'autonomie de la personne)

### **Extension de logement et création de locaux annexes**

- Extension de logement dans la limite de 14 m<sup>2</sup> de surface habitable (annexion de parties communes, surélévation, création de volume...). Cette limite peut faire l'objet d'aménagement pour les logements adaptés aux personnes en situation de handicap.  
Dans ce cas, l'extension peut être portée à 20 m<sup>2</sup>, l'autorité décisionnaire locale pouvant exceptionnellement, après avis de la CLAH, adapter à la marge ce plafond de surface lorsque la structure du bâti l'exige.
- Création de locaux annexes liés aux parties communes tels que locaux vélos/ poussettes, local de chaufferie collective, local poubelles ou tri sélectif... dans la limite de 14 m<sup>2</sup> par local

### **Travaux d'entretien d'ouvrages existants**

- Seuls les travaux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en Secteurs sauvegardés ou ORI sont subventionnables (réparation/remise en état de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors,...) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité

### **Maîtrise d'oeuvre, diagnostics**

- Dépenses de maîtrise d'oeuvre, de coordination SPS et, dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une AMO ou d'un suivi animation de programme, de diagnostics techniques (CREP, amiante, acoustique, thermique, ergothérapeute/autonomie...)

Cette liste est limitative. Cependant, l'autorité décisionnaire locale est habilitée à retenir au cas par cas des travaux qui ne figurent pas dans la liste et qui s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques d'une situation particulière de handicap ou de perte d'autonomie.

Conditions liées à la réalisation des travaux :

- Les travaux doivent être réalisés conformément aux dispositions prévues par le règlement général de l'Agence
- L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en oeuvre des matériaux et équipements. L'achat direct des matériaux par le propriétaire exclut les travaux réalisés avec ces matériaux du bénéfice d'une subvention même si ces matériaux sont mis en oeuvre par une entreprise. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux réalisés par les propriétaires occupants dans le cadre d'une auto-réhabilitation avec encadrement technique.

# ANNEXE 3

## Plafonds de ressources des propriétaires occupants recevables et des locataires en cas de loyer conventionné

### *Plafonds de ressources des propriétaires occupants*

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources 1 <sup>er</sup> janvier 2019(€)	
	des ménages à ressources "très modestes"	des ménages à ressources "modestes"
1	20 470 €	24 918 €
2	30 044 €	36 572 €
3	36 080 €	43 924 €
4	42 128 €	51 289 €
5	48 198 €	58 674 €
Par personne supplémentaire	+ 6 059 €	+ 7 377 €

### *Plafonds de ressources des locataires dans les logements conventionnés applicables en 2019*

Composition du ménage locataire	Loyer intermédiaire
Personne seule	38 236 €
Couple	57 146 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge <sup>(1)</sup>	74 912 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	89 439 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	106 425 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	119 745 €
Personne à charge supplémentaire	13 341,00 €

Composition du ménage locataire	Loyer social	Loyer très social
Personne seule	23 721 €	13 050 €
Couple aucune personne à charge <sup>(1)</sup> , à l'exclusion des jeunes ménages <sup>(2)</sup>	35 452 €	21 272 €
Couple ou personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	46 473 €	27 883 €
Couple ou personne seule avec 2 personnes à charge	55 486 €	30 521 €

Composition du ménage locataire	Loyer social	Loyer très social
Couple ou personne seule avec 3 personnes à charge	66 017 €	36 307 €
Couple ou personne seule avec 4 personnes à charge	74 286 €	40 859 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	8 278,00 €	+ 4 552 €

<sup>(1)</sup> Personne à charge : enfants à charge au sens du Code général 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.

<sup>(2)</sup> Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans

# ANNEXE 4

## Glossaire

### **Assistance à Maîtrise d'ouvrage (AMO) :**

L'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnable par l'Anah consiste en une mission de conseil et d'assistance au montage et au suivi des dossiers de demandes et de paiement de subvention pour la réalisation de travaux susceptibles de bénéficier d'une aide de l'Agence.

### **Autonomie de la personne :**

Ces travaux doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement. Le demandeur doit pouvoir justifier de la nécessité de ces travaux en fournissant :

○ un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie : décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) ou évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressource (GIR) ;

○ un document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels : rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie ou évaluation réalisée lors de la demande de Prestation de compensation du handicap (PCH).

### **Délégation des aides à la pierre (DAP) :**

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet à l'État, par son article 61, de déléguer à un département ou à un EPCI, la gestion des aides à la pierre (parc locatif social et parc privé relevant de l'Anah).

### **Désordres structurels inhabituels sur le bâti**

Ils concernent :

- les fondations en sous-oeuvre ;
- la structure :
  - murs périphériques et tout élément porteur
  - planchers
  - charpente
  - escaliers
  - garde-corps et rampes en parties communes

=> il faut que ces travaux soient notés 3 sur la grille de dégradation pour être considérés comme « inhabituels ».

### **Grille d'évaluation du niveau de dégradation :**

Elle détermine le niveau de dégradation qui définira le régime d'aide applicable.

L'objectif de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat est d'apprécier l'état d'un logement ou d'un immeuble par une évaluation de la dégradation des différents ouvrages et équipements composant le bâti.

Le remplissage de la grille et la rédaction du rapport est réalisée par un opérateur « compétent » :

○ dans une OPAH : opérateur chargé du suivi-animation ;

○ dans le diffus : prestataire qualifié et indépendant dont la rémunération au titre du remplissage de la grille ne l'assure aucunement du résultat favorable pour la suite de son dossier.

La grille donne un indicateur de dégradation (ID) de 0 (dégradation nulle) à 1 (dégradation maximale théorique) :

○ ID < 0,35 : faible dégradation ;

○ 0,35 <= ID < 0,55 : dégradation moyenne ;

oID >= 0,55 : dégradation très importante.

### **Grille d'évaluation de l'insalubrité :**

La grille d'insalubrité retenue par la circulaire du 23 juin 2003 permet à l'aide de deux fiches distinctes d'évaluer l'état de l'ensemble du bâtiment, et notamment des parties communes, séparément de l'état de chacun des logements visités. Le nombre de critères observés est de 35 pour le bâtiment et 29 pour le logement.

### **LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne**

Il s'agit des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat réalisés à la suite :

- o d'un arrêté pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique ;
- o d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH ;
- o d'un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs).

### **Petite LHI :**

Il s'agit des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat réalisés à la suite :

- o de la constatation d'une situation d'insalubrité avérée, sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat ;
- o d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du CCH (travaux de suppression du risque saturnin) ;
- o d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et mettant en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. Le CREP doit avoir été réalisé au cours des deux dernières années précédant le dépôt du dossier.

### **OPAH :**

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est une action concertée entre l'État, l'ANAH et la ville de Paris visant, notamment à réhabiliter le patrimoine bâti et à améliorer le confort des logements sur un secteur géographique déterminé.

### **PIG :**

Un Programme d'Intérêt Général (PIG) est un programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements ; il est mis en place à Paris par le Département en sa qualité de délégataire de l'Etat des aides à la pierre pour l'habitat privé.

### **Louez solidaire :**

Dispositif financier que la ville de Paris destine aux propriétaires bailleurs à Paris pour garantir le paiement du loyer et des charges, la remise en état du logement si nécessaire et la gestion locative par un organisme agréé pour héberger des personnes en difficultés (familles hébergées à l'hôtel et travailleurs parisiens à bas revenus).

### **Multiloc :**

Dispositif financier que la ville de Paris destine aux propriétaires bailleurs à Paris pour favoriser la mise en location de logements vacants. Il repose sur l'octroi de primes et garanties accordées en échange d'un loyer inférieur d'au moins 20 % au loyer de référence fixé par arrêté du Préfet. Le logement doit être loué à un ménage dont les ressources sont inférieures aux plafonds du logement intermédiaire.

### **OLAP : Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne**

L'Observatoire des Loyers de l'agglomération parisienne, créé en application des lois de 1986 et 1989 sur les rapports locatifs, a vocation à définir et à mettre en œuvre l'ensemble des moyens et méthodes permettant d'améliorer la connaissance du niveau et de l'évolution des loyers, et tout particulièrement de ceux pratiqués dans l'agglomération parisienne

**Précarité énergétique :** Selon la définition du Grenelle 2 : « *Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat* ». L'Anah a retenu comme définition : « *Sont en situation de précarité les ménages qui consacrent plus de 10% de leurs ressources au paiement de leurs factures d'énergie* ».

**Règlement Sanitaire Départemental (RSD) :**

Le règlement sanitaire départemental constitue le texte de référence pour imposer des prescriptions en matière d'hygiène et de salubrité aux activités qui ne relèvent pas du champ d'application de la loi du 19 juillet 1976. Le maire est chargé de son application.

**Travaux lourds :**

Ce sont des travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante. Les aides aux projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé peuvent être sollicitées dans les cas suivants :

- si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- ou si un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante. Ce rapport est établi sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat (grille de dégradation égale ou supérieure à 0,55 et/ou grille d'insalubrité égale ou supérieure 0,30)

# ANNEXE 5

## CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

- la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;
- l'instruction n° 2007-04 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des loyers conventionnés ;
- la mise en place fin 2008 du dispositif d'intermédiation locative « SOLIBAIL » pour inciter les bailleurs à pratiquer un loyer maîtrisé: le conventionnement est rendu financièrement plus attractif par l'adoption de deux mesures; l'une augmentant l'avantage fiscal pour le conventionnement social ou très social (qui passe de 45% à 60%), l'autre créant un nouveau taux à 70% pour la location avec sous-location en zone tendue ;
- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 ainsi que le plan de relance de l'économie sont venus renforcer et compléter les possibilités d'intervention de l'Anah en faveur de la lutte contre l'habitat indigne ou à destination des personnes défavorisées ;
- l'instruction du 4 octobre 2010 de la directrice générale relative aux aides de l'Anah octroyées aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et à certains autres bénéficiaires à compter du 1er janvier 2011 ;
- l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah ;
- la circulaire du 22 juillet 2013 relative à la territorialisation du plan de rénovation énergétique de l'habitat ;
- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 relatif à la révision du zonage A / B / C
- le décret n°2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire
- la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte
- la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016, instituant un nouveau dispositif de conventionnement
- l'instruction du 18 janvier 2017 relative à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles dans le cadre du programme Habiter Mieux
- le décret n°2017-831 du 5 mai 2017 relatif à l'organisation et aux aides de l'Anah
- le décret n°2017-839 du 5 mai 2017 relatif à aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Agence nationale de l'habitat

-l'arrêté du 3 septembre 2018 portant approbation de modification de l'article 24 du RGA de l'Anah

-Foire aux questions du 15 octobre 2018 sur le financement des chefs de projet

-la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

-les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah du 28 novembre 2018

-l'instruction ministérielle du 4 février 2019 sur la mise en œuvre des Opérations de Revitalisation des territoires (ORT)