Agence nationale de l'habitat de Seine-et-Marne

Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne
Service habitat et rénovation urbaine
Unité parc privé

PROGRAMME D'ACTIONS 2017
Seine-et-Marne

(hors délégation de compétence de la Communauté d'agglomération Melun-Val-de-Seine)

A Le contexte général concernant le parc privé

A1 Le contexte législatif et réglementaire
A2 Le parc privé en Seine-et-Marne

B Le bilan d'activités 2016

B1 Retours sur la dotation financière 2016
B2 La consommation des crédits
B3 Spectre des activités
B4 Les objectifs et les logements subventionnés
B5 Ventilation des engagements Anah selon les secteurs
B6 Le programme habiter mieux - montant des primes État
B7 Chiffres clés habiter mieux 2016
B8 L'analyse des résultats sur le volet des dossiers individuels
B9 L'analyse des résultats sur le volet des dispositifs programmés

C La dotation financière 2017

C1 Panorama régional : les clés de la répartition
C2 La dotation de la délégation locale
C3 Répartition des objectifs en nombre de logements
C4 L'aide de solidarité écologique et le programme habiter mieux
C5 Un nouveau système de financement du reste-à-charge : l'éco-PTZ habiter mieux

D Les dispositifs opérationnels

D1 Les dispositifs opérationnels en cours
D2 Les nouveaux dispositifs envisagés pour 2017

E La déclinaison locale des orientations de l'Anah

E1 Les priorités locales d'engagement pour 2017
E2 Les priorités par type de propriétaire
E3 Les règles particulières pour le traitement de l'habitat indigne et dégradé
E4 La prise en compte du développement durable dans les logements des propriétaires bailleurs
E5 Les autres règles définies pour l'instruction des dossiers
E6 Relations avec les opérateurs
E7 Principes généraux du conventionnement et des loyers
E8 Les nouvelles règles de conventionnement : « louer abordable »
E9 La spécificité du conventionnement intermédiaire
E10 Les règles de définition des loyers
E11 Les loyers conventionnés sans travaux
E12 Les loyers conventionnés avec travaux
E13 Dispositions spéciales appliquées au conventionnement en Opah
E14 Les loyers accessoires
E15 Primes particulières
E16 Règles applicables aux conventionnements MOI pour 2017

F Les modalités de suivi et d'évaluation des actions

F1 Le suivi et l'évaluation des actions : le rôle incontournable de la Clah
F2 Les contrôles

G Communication, formation et entrée en vigueur

Annexes

Annexe I Les plafonds de ressources pour les baux conclus ou renouvelés en 2017
Annexe II Rénovation d'un bien - Propriétaire bailleur
Annexe III Éligibilité aux aides de l'Anah - Plafonds de ressources en Île-de-France-Propriétaires occupants
Annexe IV Rénovation de l'habitat - Conditions générales pour les propriétaires occupants

Annexe V L'accompagnement dans les projets de travaux pour les propriétaires occupants
Annexe VI Les opérateurs présents en Seine-et-Marne
Annexe VII Le programme autonomie en quelques mots
Annexe VIII La rénovation des parties communes de copropriété

A Le contexte général concernant le parc privé

A1 Le contexte législatif et réglementaire

Plusieurs textes législatifs et réglementaires ont modifié ces dernières années le cadre de référence d'intervention de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), parmi lesquels :

- 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 ;
- 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 ;
- 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 1er 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
- le décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)

- la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016, instituant un nouveau dispositif de conventionnement

- la circulaire C2017-01 du 30 janvier 2017 relative aux orientations pour la programmation 2017 des actions et des crédits de l'Anah.

A2 Le parc privé en Seine-et-Marne

Ce document, appelé programme d'actions ou PA n'a pas vocation à présenter un état complet du parc privé du département mais se propose d'en rappeler seulement quelques caractéristiques.

La Seine-et-Marne **compte un parc privé assez étoffé de 412 467 logements - 333 992 ont plus de 15 ans -, occupés à raison de 17,6%** par des ménages à revenu modeste (68% de « propriétaires occupants » et 22 % de locataires). Près de 81% de ce parc se compose de résidences principales. **33 % des logements privés de plus de 15 ans ont été construits avant 1949, et 42 % entre 1975 et 1997, soit un parc plutôt jeune comparé à la région Île-de-France prise dans son ensemble (respectivement 44 % et 25%).** La présence de villes nouvelles comme Marne-la-Vallée ou bien Sénart devenue Grand Paris Sud explique en partie ce profil assez atypique, ce qui ne signifie pas que les effets du vieillissement ne soient pas là moins aigus qu'ailleurs.

Comme sur le territoire de l'Île-de-France, 30 % de résidences principales sont occupées par au moins une personne de plus de 60 ans (en majorité des propriétaires de leur logement). Si la part des propriétaires occupants de plus de 60 ans dans le parc privé de plus de 15 ans se révèle inférieure à la moyenne régionale, en revanche il est intéressant de constater que la part des occupants modestes dans cette tranche d'âge y est plus élevée (45% contre 42%). Plus encore, on constate d'assez fortes disparités géographiques dans le domaine des revenus. Ce qui ressort de manière générale, au-delà de l'augmentation continue du nombre de retraités due aux amplitudes du baby-boom, c'est un taux d'activité des 55-64 ans en hausse cohabitant avec des foyers de paupérisation marqués localement. Une certaine forme d'inégalité devant l'âge semble persister depuis plusieurs années avec des sources de dépendance multiples (mobilité ; pathologies diverses ; isolement), rendant impérieuse la politique de prévention de la perte d'autonomie.

Avec près de 3 % de résidences principales privées potentiellement indignes, la question de l'habitat lourdement dégradé semble moins accentuée en Seine-et-Marne que sur l'ensemble de la région. Néanmoins cette proportion cache une réalité contrastée selon les territoires avec, dans l'ouest du département, une problématique plus ciblée sur la sur-occupation de populations modestes dans un bâti dégradé des centres urbains anciens (Mitry-Mory, Melun, Lagny-sur-Marne, Fontainebleau ou Meaux) et, dans l'est et le sud du département, un habitat indigne plus rural souvent matérialisé par des maisons individuelles (intercommunalités du Pays de l'Ourcq, du Pays Fertois, de la Brie des Templiers ou la campagne du Gâtinais). De manière générale, la forte présomption de besoins à l'échelle du département interroge de plus en plus sur les solides moyens de détection et de relais de sensibilisation à se doter au niveau local. En 2015 et 2016 la lutte contre la moyenne ou grande dégradation n'a concerné qu'une quinzaine de logements, ce qui paraît faible au regard du potentiel et surtout des signalements référencés par les acteurs spécialisés comme l'agence régionale de santé. Le repérage en tant que méthode indispensable à la « visualisation » du mal-logement et à la

prise de décision des pouvoirs publics reste sans aucun doute l'horizon vers lequel il deviendra plus qu'impératif de tendre.

Les logements vacants représentent 6 % des résidences, ce qui appelle une mobilisation de long terme des pouvoirs publics locaux dans le cadre d'interventions programmées de l'Anah ou en dehors. La lutte contre les effets pernicieux de la vacance demeure l'une des préoccupations des acteurs de terrain tant cette dernière est génératrice de tensions sur le marché immobilier, et exacerbe la pénurie de logements, dans les centres-villes en particulier. La Seine-et-Marne a choisi de combattre le phénomène avec toutes les armes que lui permet le droit, sans oublier de privilégier le dialogue avec les propriétaires bailleurs concernés, par le truchement d'organismes spécialisés dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage d'opérations programmées.

123 450 ménages seine-et-marnais sont éligibles aux aides de l'Anah, dont 26 838 très modestes et 41 137 modestes. Dans le parc privé individuel à l'échelle de Île-de-France, sur 4 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, 3 résident en grande couronne (soit 332 028). La Seine-et-Marne est particulièrement touchée avec 123 450 propriétaires occupants éligibles (soit 28% du total régional), suivie du Val d'Oise (72 597, soit 16%) ainsi que l'Essonne (71 973, soit 16%).

Rappelons de plus que selon la loi dite « Grenelle 2 » de 2010, « *est en précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat* ».
Il y a tout lieu de se préoccuper de la constante augmentation du public touché, à plus forte raison dans les départements situés en Île-de-France où les besoins plafonnent à un niveau élevé. D'après les remontées statistiques de la DHUP (direction de l'habitat, de l'urbanisme, et des paysages) et de l'Ademe (agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), abondées par les contributions de QUALIBAT et de l'INSEE, le nombre de logements « rénovables » sur l'ensemble de la région atteint un seuil de 120 000 par an, soit 30 000 pour la Seine-et-Marne, ce qui place le programme habiter mieux dans une position incontournable.

Le constat de la nécessité d'accélérer la cadence des rénovations énergétiques est partagé. Ainsi une augmentation des moyens dédiés à cette politique a été amorcée en 2016 avec une ambition d'accroître de 40 % le nombre de dossiers traités, portant à 70 000 le nombre d'habitations ciblées par la direction de l'Anah. Depuis, ce chiffre a été augmenté à 100 000 pour l'exercice 2017, en incluant les lots situés en copropriétés.
Pour être pleinement efficace l'action de la délégation locale seine-et-marnaise (DL 77 ou Anah 77) doit se conduire en partenariat avec le territoire autour d'ambitions partagées.

Les plans locaux de l'habitat (PLH) en Seine-et-Marne

NOM EPCI	Nombre de communes	Population RP 2014	Compétence habitat	PLH obligatoire	PLH exécutoire
CA Marne et Gondoire	18	95968	Oui	Oui	2011-2016
CA Pays de Fontainebleau	26	70098	Oui	Oui	2015-2020
CA Pays de Meaux	22	96879	Oui	Oui	2013-2018

CA Grand Paris Sud	24	347022	Oui	Oui	Non
CA Melun-Val de Seine	20	131722	Oui	Oui	2016-2021
CA Paris-Vallée de la Marne	12	228859	Oui	Oui	Oui
CA Roissy Pays de France	42	349490	Oui	Oui	Non
CA Val d'Europe Agglomération	5	32325	Oui	Oui	2014-2019
CC Bassée Montois	42	24066	Oui	Non	Sans objet
CC Brie des rivières et châteaux	31	38450	Oui	Non	Non
CC Brie Nangissienne	20	27638	Oui	Non	Sans objet
CC Orée de la Brie	4	26566	Non	Non	Sans objet
CC Deux Morin	31	26811	Non	Non	Sans objet
CC Pays créçois	19	36220	Oui	Non	Sans objet
CC Pays de l'Ourcq	22	18371	Oui	Non	Non
CC Pays de Montereau	21	41987	Oui	Oui	Non
CC Pays Fertois	19	28904	Non	Non	Sans objet
CC Provinois	40	35716	Oui	Oui	Non
CC Gâtinais-Val de Loing	20	19481	Non	Non	Sans objet
CC Les Portes Briardes entre villes et forêts	5	46567	Non	Non	Sans objet
CC Moret Seine et Loing	19	39861	Oui	Oui	Non
CC Pays de Coulommiers	24	47018	Oui	Non	Sans objet
CC Pays de Nemours	21	30733	Oui	Oui	Non
CC Plaines et Monts de France	20	24130	Oui	Non	Non
CC Val Briard	25	35272	Oui	Non	Non

Extrait du tableau réalisé par l'unité politique territoriale de l'habitat/service habitat et rénovation urbaine/direction départementale des territoires de Seine-et-Marne

B- Le bilan d'activités 2016

B1 Retours sur la dotation financière 2016

La **répartition départementale des objectifs** avait été validée en CRHH, et s'inscrit dans le cadre de la circulaire de l'Anah fixant pour l'année les priorités d'intervention et la programmation des crédits d'aide à l'amélioration de l'habitat privé. Les ventilations ont subi quelques réajustements au mois de mai suite à la revalorisation des objectifs sur le chapitre de la rénovation thermique (40 % de logements supplémentaires).

Pour le cas particulier de la Seine-et-Marne, la notification s'est fixée très précisément à 5,626 071 M € pour un volume de subventions engagées de 5,5M€ au 31 décembre 2016.

Dotation notifiée (y compris CAMVS et crédits au titre de l'humanisation des centres d'hébergement)	Subventions engagées (y compris CAMVS et crédits au titre de l'humanisation des centres d'hébergement)
5 626 071,00 €	5 481 009,00 €

B2 La consommation des crédits

Le rythme des consommations a suivi la même courbe que le nombre de dossiers traités. Pour ne se limiter qu'à la précarité énergétique, PHM a encore enregistré en Seine-et-Marne un succès remarquable avec plusieurs centaines de logements (412) ayant bénéficié du concours du Fonds d'amélioration à la rénovation thermique (FART), soit un nombre de dossiers à peu près équivalent. C'est beaucoup moins qu'en 2015 (498 dossiers) et 2014 mais bien davantage qu'il y a quatre ans (214 en 2013). Les raisons de la décélération observée en 2016 seront analysées un peu plus loin.
Par son profil de consommation, la Seine-et-Marne a confirmé une fois de plus la particularité qui la caractérise si bien, à savoir un niveau d'engagement à la fin du premier semestre de 50 % de sa dotation, suivi d'une forte accélération au cours des trois derniers mois de l'exercice sous l'effet à la fois de l'afflux des demandes individuelles poussées par les opérateurs, et de la présentation en commission locale d'amélioration de l'habitat (Clah) de travaux réalisés dans le cadre d'opérations programmées ou de maîtrises d'ouvrage d'insertion, très gourmandes en accompagnement financier. Le bilan comparé sur les deux exercices 2016 et 2015 donnera une idée des évolutions qui sont à l'œuvre, et de la consommation des crédits en général sur les deux lignes budgétaires Anah et FART ASE[1], la seconde venant compléter la première dans la budgétisation des interventions menées.

Bilan des consommations 2016 en € pour la DL 77 (hors CAMVS)

DL 77	**Anah**	**FART**
2016	4 641 884	832 304
2015 *pour mémoire*	5 288 080	1 364 876

Par prudence, il convient de rappeler que les données budgétaires reportées plus haut ne sont qu'un indice parmi d'autres de l'activité de l'Anah 77, mais n'ont aucunement la prétention à la résumer, celle-ci devant être embrassée de façon plus étendue. Pour s'en faire une appréciation plus exacte, il est essentiel de les pondérer en examinant les résultats de la production 2016 au-delà d'habiter mieux : maîtrises d'ouvrage d'insertion (MOI) ; conventionnements de propriétaires bailleurs ; lutte en faveur du maintien à domicile ; aide aux travaux lourds. Ce sont autant de postes qui ont pesé de

[1] A distinguer du FART AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage), qui sert à financer les propriétaires accompagnés par un opérateur. Le FART ASE (aide à la solidarité écologique) ne concerne quant à lui que les aides octroyées au titre de la solidarité écologique, c'est-à-dire celles qui interviennent en complément des subventions Anah au titre des travaux réalisés dans le domaine de la rénovation thermique.

manière décisive sur l'emploi des ressources budgétaires. Pour information, la problématique de la rénovation énergétique fera l'objet de développements séparés (cf. B6).
Le paragraphe d'après renseigne sur l'éventail des actions d'accompagnement réalisées.

B3 Spectre des activités

- 573 paiements, dont 152 avances ;
- 540 logements financés, dont 412 ayant mobilisé la prime habiter mieux(ASE) ;
- 177 conventions (au lieu de 167 en 2015), dont 152 sans travaux et 25 avec travaux (dont 14 incluant la prime ASE) ;
- 3 projets en maîtrise d'ouvrage d'insertion (contre 2 en 2015) sur les communes de Mormant, la Ferté sous Jouarre, et Verneuil l'Etang ;
- 7 recours instruits par l'Anah 77 contre 3 en 2015 ;
- une multiplicité de rejets et retraits prononcés tout au long de l'année ;
- 8 commissions locales d'amélioration de l'habitat tenues ;
- un programme d'actions et un plan de contrôles dûment élaborés ;
- environ 50 contrôles réalisés auprès des propriétaires occupants et bailleurs ;
- de multiples partenariats noués avec les acteurs de diverses provenances (notamment avec Action logement ; l'Agence départementale d'information sur le logement ; le Conseil départemental dans le cadre de la mise en place de la plateforme de rénovation énergétique de Seine-et-Marne ; le Conseil départemental dans la perspective de la Conférence des financeurs relative aux sujets d'autonomie) ;
- appui auprès des collectivités dans le cadre des opérations programmées en cours ou de l'émergence de politiques territoriales de lutte contre les copropriétés dégradées.

B4 Les objectifs et les logements subventionnés

Objectifs, nombre et montants d'engagement des logements subventionnés (hors CAMVS)

Statut	Anah		Taux de réalisation	Engagement en €
	Objectifs	Réalisations		
Propriétaires occupants (PO)	**727**	**541**	**66,0%**	**3 717 638**
logements indignes et très dégradés	15	6	40%	128 456
autonomie et adaptation	89	114	128%	526 625
énergie	623	390	63%	3 062 557
Propriétaires bailleurs (PB)	**38**	**19**	**50,0%**	**534 443**
logements indignes et très dégradés[2]		2		30 166
logements dégradés[3]		0		

[2] Au titre des travaux dits « lourds ».

	conventionnements[4]				
	énergie		17		504 277
Copropriétés		**50**	**10**	**20%**	**99 538**
Total		**815**	**529**	**66,0%**	**4 367 212**

Au vu des résultats on se rend compte que l'Anah 77 traite principalement des demandes de subvention des particuliers concernant la rénovation énergétique, tendance qui se vérifie depuis trois ans et correspond en tous points au primat désormais solidement assuré par la thématique, aux orientations de l'Agence au niveau national, et à la sensibilité accrue du grand public à ce type de précarité.
En émargeant sur trois lignes budgétaires (Anah ; FART ; et CRIF[5]), ce portefeuille réclame des abondements réguliers qu'il n'est pas surprenant de retrouver dans le nombre de dossiers traités. Néanmoins, comme il a été indiqué précédemment, un certain repli s'est amorcé dans les tout premiers mois, explicable de multiples façons ainsi qu'en fera mention le paragraphe B6.

On voit très nettement à travers les données traduites dans le tableau plus haut que l'autre source de polarisation a concerné les propriétaires occupants rendus éligibles au programme autonomie et handicap, ce que permettent de recouper les constats effectués dans les autres départements de la région où l'activité plafonne également à des niveaux jamais égalés. Peut-être faut-il y voir les fruits d'un travail de terrain engagé aussi bien sur le plan de la communication (un Conseil départemental très investi), de même que la preuve intrinsèque des mutations démographiques entamées de longue date. Le vieillissement fait en effet partie du paysage socio-économique du pays, la Seine-et-Marne n'échappant pas aux caractéristiques majeures qui travaillent en profondeur la population française. À l'inverse de PHM[6] aucune décrue n'est venue en revanche contrarier la dynamique des années passées. Bien au contraire, au sens où les signalements pris en charge en 2016 ont dépassé en quantité ceux de 2015. Un tant évoquée, l'idée d'un plafonnement en volume a finalement été repoussée. Il y a tout lieu de se pencher, quoi qu'il en soit, sur l'importance qu'est amené à prendre ce créneau spécifique auquel se montrent sensibles bon nombre de concitoyens en raison des annonces faites par le gouvernement pour réserver aux aînés de meilleures conditions de vie grâce aux aménagements de leur intérieur.

Parmi les enseignements tirés de l'année 2016, on relèvera l'ampleur en volume et en valeur des projets MOI proposés par les opérateurs et instruits par la DL 77. Bien qu'en net retrait sur plusieurs exercices d'affilée, cette catégorie de maîtrise d'ouvrage a repris de la vigueur à partir de 2014, faisant ainsi écho au retournement de conjoncture survenu au niveau national pendant la même période, lui-même révélateur d'une prise de conscience de l'utilité sociale d'opérations centrées sur la réinsertion par le logement de ménages en grande difficulté.

[3] Au titre des travaux lourds.
[4] Au titre des MOI.
[5] CRIF pour Conseil régional Île-de-France, qui a réabondé les aides du programme habiter mieux depuis juillet 2016.
[6] PHM pour programme habiter mieux, appelé aussi habiter mieux, lequel oriente exclusivement sa vocation vers la lutte contre la précarité énergétique, relayé en cela par le FART qui en apparaît du même coup comme le bras armé sur le plan budgétaire.

Ajoutées aux réalisations obtenues sur les travaux lourds PB, ce poste confirme l'enclenchement d'une dynamique de conventionnement très active et assez exceptionnelle sur douze mois. Il n'y avait pas eu autant de loyers maîtrisés en Seine-et-Marne depuis longtemps, ce qui préjuge peut-être d'un regain de faveur pour la pratique elle-même chez les bailleurs, même si le rendement des MOI est très certainement à l'origine de l'embellie constatée.

B5 Ventilation des engagements Anah selon les secteurs

Type de secteur	Subventions Anah en €	Part 2016	Rappel 2015	Rappel 2014
Secteur programmé	521 871	12%	26%	28 %
Secteur diffus	3 883 083	88%	74%	72 %
Total	4 404 954	100%	100%	100 %

L'année 2016 est décidément originale et à nulle autre pareille dans l'observation que l'on peut tirer des réalités mises en exergue. Dans la répartition secteur programmée/secteur diffus, 2016 marque une rupture au sens où jusqu'à présent le premier occupait à peu près 1/3 des activités du bureau du parc privé alors que la proportion est tombée aux alentours de 10 %. Ceci est lié d'une part à la cessation anticipée, intervenue en mai 2016, du programme d'intérêt général dédié à l'ex-communauté d'agglomération de Marne-et-Chantereine (refondue entretemps dans une entité plus large nommée Paris-Vallée de la Marne), et d'autre part à la décélération de l'Opah de Torcy[7].

2016 a vu de manière générale la plupart des opérations programmées (OP) arriver peu à peu à échéance et leur rendement baisser sans en consacrer la disparition définitive puisque pour la quasi-majorité une suite pourrait leur être donnée sous une forme ou une autre. Seule l'Opah-ru de Meaux semble avoir fait exception à cette règle après des années de stagnation en atteignant un rythme de croisière tout à fait satisfaisant grâce à la validation de 100 K € de crédits au profit du 6, impasse Hattinguais. Il serait toutefois hasardeux de mettre en regard les Opah entre elles, étant donné les traits qui les différencient. La seule consommation budgétaire vaut ici critère, ce qui bien entendu ne suffit pas en soi à conditionner la réussite d'une OP.

[7] Aucune demande de subvention d'envergure n'a été déposée en 2016, contrairement à l'année 2015 où la résidence située au 1-19 promenade de la source (Gué de Torcy) avait été aidée à hauteur de 450 276 €.

B6 Le programme habiter mieux - montant en € des primes État (primes + AMO)

ASE	646 031
AMO	167 508
Ingénierie	18 765
Total	**832 304**

Le recours à l'aide à la solidarité écologique affiche un net repli en 2016 avec son intervention dans près de 412 cas de figure contre près de 500 l'année d'avant. Le volume de primes distribuées et de subventions au profit de l'assistance à maîtrise d'ouvrage s'en ressentent logiquement. Le seul poste à dégager un surplus en valeur reste une fois de plus la maîtrise d'ouvrage d'insertion avec 25 logements conventionnés pour lesquels des travaux d'isolation thermique ont été réalisés. Pour le reste, le recul est assez accusé. Le nombre de PB dont les gains énergétiques se situent au-delà des 35 % requis pour se voir réserver la subvention du FART a fléchi ; de même que pour les PO. Le vivier des ménages seine-et-marnais ne semble pas en cause puisque le potentiel de ménages concernés par le programme habiter mieux au regard des revenus reste élevé.

En outre, l'aggravation de la crise économique a certainement fragilisé le tissu social au point de faire passer les projets de travaux[8] au second plan des dépenses des Seine-et-marnais. Enfin la reconduction de la politique de désélection des familles modestes durant une bonne partie de l'année 2016, dont le principe avait cependant été adopté par la plupart des délégations locales Île-de-France en 2015, a pu apparaître comme un facteur de tarissement. Leur repriorisation au second semestre s'est manifestée semble-t-il trop tardivement pour enclencher un mouvement salvateur perceptible dès 2016, au même titre que le retour en grâce des aides du CRIF. Ce tour d'horizon n'est évidemment pas exhaustif car il faudrait invoquer des circonstances plus locales comme les difficultés de mise en place des intercommunalités issues de la loi NOTRe, certaines parmi les importantes en taille ayant décidé de reporter leurs actions sur le parc privé une fois leur schéma d'organisation interne complètement stabilisé et rodé. L'effacement dans ce domaine des communautés d'agglomération ou de communes en est la conséquence, celles-ci ayant plutôt choisi d'arbitrer en faveur de politiques obligatoires comme la planification de logements sociaux.

[8] Projets de travaux au reste-à-charge parfois trop important pour être absorbé par les propriétaires.

B7 Chiffres clés habiter mieux 2016

Montant des subventions Anah en €

Type de public	Montant moyen des subventions Anah en secteur diffus	Montant moyen des subventions Anah en secteur programmé
Propriétaire occupant	**9 700**	**8 800**
Propriétaire bailleur	**30 000**	**Néant[9]**

Les territoires à forte attractivité

Nom de l'EPCI[10]	Nombre de dossiers engagés	Montant de la subvention Anah en €
CA Paris-Vallée de la Marne	100	649 825
CA Pays de Meaux	40	304 299
CC Pays de Fontainebleau	28	206 086
CA Roissy Pays de France	25	194 381
CC Moret Seine-et-Loing	22	194 659
Grand Paris Sud	19	154 528
CC La Brie des Moulins-CC Pays de Coulommiers	17	157 510

Malgré le tassement déjà mentionné, ce que l'on peut déduire de la problématique de la rénovation thermique c'est qu'elle continue de connaître un engouement en raison non seulement de l'éventail des aides directes et indirectes proposé par l'État mais aussi de l'accompagnement qui leur est dû dans le montage et le dépôt des dossiers. Ce sont autant de leviers très appréciés des propriétaires.

En leur absence deux tiers d'entre eux n'auraient pas commandé les mêmes travaux à leur domicile, ce qui donne la pleine mesure du service rendu auprès des administrés par les primes du FART et de leur caractère incitatif ; mais aussi un aperçu des répercussions bénéfiques des subventions de l'Anah ; par les majorations complémentaires avantageuses du conseil régional Île-de-France ; ou bien encore par les modalités de versement partiel offertes par le système des avances dont l'incidence sur le démarrage des chantiers, voire sur leur principe même, se fait sentir positivement.

La montée en puissance des autres sources de financement et leur contribution significative dans l'allégement du reste-à-charge après travaux expliquent également des scores importants en Seine-et-Marne et ailleurs en France sur le front de la rénovation. En effet, beaucoup de foyers font appel à un organisme bancaire pour souscrire un prêt *via* des produits classiques ou plus spécifiques comme l'éco-prêt. Les encours de crédits ainsi mobilisés ont servi à financer dans 25 % des cas la totalité du reste-à-payer.

[9] Aucune sortie PB en secteur programmé pour l'année 2016.
[10] EPCI pour Établissement de coopération intercommunale.

Les années 2011-2014 ont été de ce point de vue un test de rodage pour ces formules diverses aux effets profitables. Il se trouve que des données relativement pointues sont disponibles non seulement pour 2015 mais aussi pour 2016. Sur l'ensemble de l'année, il est intéressant de souligner que la Seine-et-Marne se signale par une élasticité très grande de l'offre de prêts accordés aux particuliers par rapport aux autres départements Île-de-France. Sur 785 prêts débloquées sur le plan régional[11], 227 l'ont été en Seine-et-Marne[12] pour un montant moyen de 16 700 €[13], soit près de 30 %, dont 140 pour un bouquet de travaux composé de deux actions, et 31 en matière d'assainissement non collectif (contre une faible récurrence partout ailleurs). Ce chiffre était de 96 rien que pour le seul troisième trimestre.

Les levées de fonds générées par ce biais sont venues s'ajouter à d'autres innovations du même type. Il existe de fait aujourd'hui un certain nombre de structures investies sur ce créneau porteur, pour le plus grand bénéfice des particuliers désireux d'accéder à des instruments de financement complémentaires à l'action publique. Il convient bien entendu pour chaque nature de projet de s'entourer des conseils et garanties nécessaires pour connaître les conditions minimales exigées. On sait que certaines agences bancaires hésitent par exemple à s'engager au-delà d'un certain ratio d'endettement.

Pour être mieux prise en compte par les pouvoirs publics et mieux documentée dans son approche générale, la thématique de la rénovation portée par PHM nécessite également de leur part de porter de plus en plus leur attention sur les enjeux de territoires, à la fois pour répondre plus efficacement aux besoins là où on peut les identifier avec les moyens de repérage existants, et pour considérer les bassins de population où un certain dynamisme se révèle visiblement à l'œuvre. Le classement des EPCI opéré plus haut fait ressortir quelques zones de peuplement à forte demande d'engagements. Il en résulte une bonne attractivité de la frange ouest urbanisée, ce qui ne signifie pas que les besoins sont absents de l'autre moitié du département, au profil plus rural. Là encore la clé du problème relève à la fois du processus d'identification des ménages, qui appelle nécessairement une amélioration dans les années à venir, et d'un engagement plus ambitieux des collectivités (les intercommunalités au premier rang) dans le partenariat avec l'Anah en vue de faire émerger des stratégies d'actions collectives telles que des Pig[14] ou des Popac[15]. Pour l'heure leur nombre s'avère insuffisant pour mailler le département avec la précision et l'efficacité attendues, accordant indirectement au secteur diffus une hypertrophie qui n'est pas sans soulever des réserves. Le secteur diffus se trouvant privé des avantages comparatifs que recèle une OP en termes de suivi-animation, sa dilatation extrême devient précisément assez problématique en période de relance du programme habiter mieux telle que nous l'avons vécue par exemple au cours du dernier trimestre 2016. Il est donc impératif que l'État renforce son assise partenariale sur le terrain en s'appuyant sur des relais locaux sensibles aux acquis de la rénovation thermique et capables d'articuler une vraie politique de l'habitat privé en lien étroit avec les services de la délégation locale. C'est sans doute une fois de plus ce qui a manqué en 2016 alors que la conjoncture pouvait à bien des égards se révéler plus favorable dans un passé récent. Sans être obligé de remonter trop loin dans le temps, la Seine-et-

[11] À nuancer toutefois en précisant que la région francilienne ne brille pas par son dynamisme. Elle pèse par exemple autant que la Lorraine, et apparaît en net retrait par rapport à Rhône-Alpes ou Pays de la Loire.

[12] A titre de comparaison, 205 avaient été souscrits par les ménages seine-et-marnais en 2015.

[13] Et un coût de travaux d'environ 21 000 €. Les prêts sont très majoritairement versés sur le compte de propriétaires (217, contre 6 sur celui de locataires, et 4 logements vacants).

[14] Pig pour programme d'intérêt général.

[15] Popac pour programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés.

Marne ne comptait pas moins de huit OP[16] il y a peu encore. Avec autant d'opérateurs, un travail de proximité actif, scrupuleux, et fructueux, et des initiatives de communication régulières et concertées avec les EPCI et les mairies, le sentiment d'une couverture plutôt optimale du territoire départemental prévalait sans peine. Le rétrécissement à quatre a fait apparaître au grand jour une faiblesse que rien n'est venu combler. Les anticipations de 2017 laissent en revanche espérer un retournement prochain si l'on en juge par le nombre d'occasions au cours desquelles la délégation locale a été approchée par des agglomérations en vue de coconstruire un programme d'intervention centré sur la rénovation. 2017 présente tous les contours d'une année charnière.

B8 L'analyse des résultats sur le volet des dossiers individuels

1- Les propriétaires bailleurs (PB)

L'année 2016 n'a pas vu évoluer les caractéristiques majeures identifiées depuis trois ans. Les règles de financement des PB passent pour être complexes, même en opérations programmées. Un vivier existe pourtant mais les contraintes nombreuses, en matière de loyer principalement, les dissuadent d'aller plus loin dans leurs engagements, préférant ainsi se passer de subvention pour travaux et rester libres de louer leur bien à leurs conditions. Ce handicap dirimant a été signalé à plusieurs reprises et commence à faire l'objet de réflexions tant la vocation locative du parc privé présente une utilité certaine, notamment pour les locataires en situation précaire. La prise en compte d'un coefficient de pondération dans le mode de calcul et les possibilités de modulation sur l'offre intermédiaire sont probablement les prémices de lendemains meilleurs dans le champ du conventionnement. Les innovations de 2017, sur lesquelles les paragraphes ultérieurs reviendront abondamment, en sont les signaux les plus tangibles.

Hormis sur le segment non négligeable des maîtrises d'ouvrage d'insertion où les montants engagés ont été significatifs, la baisse des subventions accordées en 2016 reflète le processus de désaffection que l'on vérifie partout ailleurs. On note parallèlement une prédilection affirmée pour le loyer intermédiaire[17], dont la fourchette exclut les prétendants à l'aide personnalisée au logement (APL)[18] qui comptent pourtant parmi les publics par définition les plus vulnérables. En marge des conventions classiques, l'Anah propose de plus en plus aux particuliers intéressés des dispositifs orientés vers l'intermédiation locative comme SOLIBAIL, qui n'était encore expérimenté que dans neuf régions en 2016, dont l'Île-de-France[19].

Le produit SOLIBAIL est garanti par l'État. Envisagé par la ministre du logement comme une alternative crédible aux nuitées hôtelières, beaucoup trop onéreuses pour les finances publiques, il sécurise le paiement des quittances tout en dispensant du recours aux agences immobilières.

La fin 2015 s'était illustrée par un tournant important dans l'activité réglementaire avec la parution le 11 décembre d'une instruction en faveur de la promotion du conventionnement, en particulier sur le territoire où des opérations programmées sont en cours ou devraient émerger. Il est bien entendu

[16] En incluant les opérations portées par le délégataire des aides à la pierre, la communauté d'agglomération Melun-Val de Seine.

[17] Le loyer intermédiaire est régi par l'article R-321-23 annexe I du code de la construction et de l'habitation.

[18] On notera toutefois, pour pondérer le raisonnement, que le loyer intermédiaire ouvre droit à l'AL (allocation logement).

[19] Outre le Nord-Pas-de-Calais, Pays-de-la-Loire, Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées. Des supports de prise en charge similaires portant une autre appellation existent par ailleurs. Citons parmi les plus emblématiques les formules *Louez solidaire* à Paris ou *Loca* ++ à Grenoble.

trop tôt pour se prononcer sur leur efficacité pour une période de validité allant jusqu'au 31 décembre 2017.

2- Les propriétaires occupants (PO)

Il convient de rappeler que le gisement des PO éligibles aux aides de l'Anah en Seine-et-Marne est loin de se tarir. La réintroduction des ménages modestes dans la prise en charge au titre des travaux d'économie d'énergie laisse deviner un regain d'activité. Si 2016 est un peu en retrait par rapport aux années antérieures les signes précurseurs d'une amélioration de la conjoncture se distinguent. Il n'est qu'à se référer aux engagements réalisés durant le dernier mois de l'exercice précédent pour y ajouter foi.

Ce sont effectivement ces fondamentaux qui servent de matière indispensable aux prévisions. Que ce soit la lutte contre la précarité énergétique, la prise en charge du grand âge, ou le recul de l'habitat indigne, tout indique que les publics concernés restent importants en Seine-et-marne. La croissance démographique ininterrompue entre 2006 et 2011 (+ 5,1%) a été par exemple plus rapide en moyenne en Seine-et-Marne que sur l'Île-de-France (+ 2,8%), le département représentant désormais 11,3 % de la population régionale contre 11 % en 2006. Cet afflux d'acheteurs immobiliers en provenance de petite couronne venant grossir les villes nouvelles ou les bassins plus anciens de Grand Paris Sud, de la CAMVS, et de Marne-la-Vallée[20] génère des besoins supplémentaires (intervention sur l'enveloppe extérieure du bâti, mais aussi réaménagement intérieur en vue d'une meilleure isolation des pièces), et donc, pour les plus modestes d'entre eux, des sollicitations plus importantes auprès de l'Anah. Cette projection est aussi bien valable sur le plan individuel qu'à l'échelle du parc privé collectif. La mise en place d'un Popac aujourd'hui actif sur tout le périmètre de Paris-Vallée de la Marne a pu montrer que même dans les agglomérations réputées les plus récentes, une surveillance des copropriétés se justifiait quand même, une part d'entre elles allant jusqu'à déclencher de possibles interventions curatives. Aucun secteur quel qu'il soit n'est par conséquent préservé d'une action quelconque sur le front de l'habitat privé.

Par ailleurs les catégories socio-professionnelles susceptibles d'avoir accès au programme habiter mieux sont constituées majoritairement des ouvriers qualifiés et non qualifiés, des employés ainsi que des professions intermédiaires[21]. Or, en Seine-et-Marne non seulement leur niveau de salaires est inférieur[22] légèrement à ce qu'il est en Île-de-France, mais en outre ces mêmes catégories ont tendance à y être sur-représentées[23]. Ces particularités dans la sociologie de la population active locale sont autant de traits distinctifs donnant à penser que le flot de demandes de subvention n'est pas près de s'épuiser.

Sur d'autres thématiques comme l'autonomie, le déclin des demandes de subvention n'est pas non plus annoncé. S'il est admis que les Seine-et-Marnais sont plutôt jeunes, 28 % d'entre eux ayant moins de 20 ans, soit 2 points de plus qu'aux niveaux francilien et national, en revanche avec 17% la part des 60 ans et plus est proche de la moyenne régionale (18%), ce qui totalise les personnes

[20] Les EPCI correspondants font partie des 5 les plus peuplés de Seine-et-Marne.

[21] Cf. Enquête INSEE reprise dans l'analyse *Chiffres clés 2014 en Seine-et-Marne* réalisée grâce au concours de la chambre de commerce et d'industrie, la chambre des métiers et de l'artisanat et la chambre d'agriculture de Seine-et-Marne.

[22] 16 953 € contre 18 658 € pour les ouvriers qualifiés par exemple ; 16 193 € contre 16 359 € pour les employés.

[23] 30 % contre 26,4 % pour les employés ; 22,2 % contre 14 % pour les ouvriers.

âgées à 230 512[24]. Étant donné les difficultés présumées liées à l'âge et ce qui vient d'être mentionné plus haut concernant la sur-représentativité des CSP, pour lesquelles la pénibilité est traditionnellement jugée la plus aiguë, on peut anticiper une poursuite des demandes d'appui de l'Anah dans la prévention contre la perte d'autonomie.

Grâce à certaines études[25], les PO en perte d'autonomie se localisent à raison de 40 à 50 % dans des poches résiduelles situées dans le sud-Seine-et-Marne, le nord en concentrant moins de 45 %. Les seniors vivent soit en milieu rural dans des bourgs excentrés, éloignés des infrastructures et des grands bassins de population, et donc touchés par la désertification, soit en milieu rurbain. 3 à 5 % habitent par ailleurs un logement sans confort sanitaire[26], essentiellement dans les franges nord, est et sud, cette proportion passant à moins de 3 % dans les endroits urbanisés.

Par ailleurs le pourcentage de ménages de plus de 60 ans destinant plus de 10 % de leur revenu à leur facture énergétique : 66,2 % sont éligibles aux dispositifs de soutien financier de l'Anah, ce qui présage des montages d'opération d'aménagement intérieur associés à des recherches de performance thermique (dossiers dits « FARTés »). Le programme autonomie répond donc à un besoin prégnant en Seine et Marne, ce que reflète bien le bilan 2016. Avec une centaine de dossiers déposés et financés, on atteint ici un palier record.

B9 Analyse des résultats sur le volet des dispositifs programmés

Par « intervention programmée » on entend avant tout une offre de service destinée au développement d'un territoire en vue, selon les cas, de la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées ; de l'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées ou/et de leur rénovation thermique.

Ces diverses thématiques peuvent se combiner aisément pour déterminer un plan d'actions ciblé, concret et cohérent matérialisé par une convention signée par la collectivité et les services de l'État. Il est donc indispensable, comme préalable à toute démarche, de s'entendre avec précision sur les enjeux et les défis à relever, faute de quoi dès leur phase d'amorçage ces démarches risquent d'en pâtir. L'étude pré-opérationnelle qui les sous-tend est justement là pour éviter cet écueil en formalisant, par une analyse de terrain, les points clés dont les partenaires auront à se saisir. Avant même de parler de stratégie, il est primordial de choisir la bonne profondeur de champ pour être certain de ne laisser de côté aucun problème à résoudre.

Sur le Parc naturel régional du Gâtinais (PNRG), un avenant prenant en compte les objectifs prioritaires de l'Anah ainsi que le programme habiter mieux avait été finalisé et signé en février 2013. À l'automne 2014 le programme d'intérêt général (Pig) mis en place sur ce périmètre est arrivé à son terme. Depuis les discussions conduites ont conduit les deux délégations locales à acter à la fin de l'été le principe d'un Pig II sur l'ensemble du périmètre.

En attendant de lui donner une armature officielle, les dossiers relevant de ce territoire sont retombés dans le secteur diffus. La délégation locale a déclaré à son partenaire qu'elle resterait attentive à la simplification des modalités d'octroi des aides communautaires ainsi qu'à

[24] Cf. Tableau de bord population, mise à jour 2014(Seine-et-Marne Développement).
[25] *Mémento de l'habitat privé 2014* (publication de l'Anah).
[26] C'est-à-dire sans salle de bains, ou avec baignoire ou douche dans une pièce non réservée à la toilette.

l'intensification des efforts dans la lutte contre l'habitat indigne présent sur les deux portions de ce regroupement inter-communal[27] .

Plusieurs secteurs ont fait l'objet de lancement d'études pré-opérationnelle en 2016 dans une approche globale de projet avec des réflexions à une échelle plus vaste du **quartier, du cœur de ville ou de la périphérie** (cas des opérations de Lizy, de Montereau, de Chelles, de Fontainebleau-Avon).

L'Opah de TORCY n'a pas consommé de crédits de travaux en 2016, contrairement à 2015 où la copropriété du *Gué* avait été à l'honneur. Un comité technique organisé en mars 2016 a permis de faire converger les points de vue entre les parties prenantes sur l'état des impayés, la gestion par les syndics, les procédures pour charges courantes ou saisie immobilière, l'accompagnement social des copropriétaires en difficulté. Au cours de cette réunion le démarrage du chantier sur les *Rives de Maubuée II* (RM2) a été annoncé. Un processus similaire devait concerner aussi les *Rives de Maubuée* au second semestre.

Des Pig qui semblaient enregistrer une certaine stagnation au cours des première et deuxième année de vie ont connu un décollage en 2014, qui ne s'est d'ailleurs pas arrêté l'année d'après. C'est le cas de celui de la CAMC, et dans une moindre mesure de la CAPM, pour des raisons d'ailleurs dissemblables. La CAPM récolte en 2014-2015 les fruits d'une meilleure notoriété de son programme auprès des administrés. Ce phénomène a probablement joué aussi pour la CAMC, avec en plus l'atout majeur pour elle d'avoir assuré en partie la prise en charge des travaux de rénovation thermique d'une copropriété non dégradée (la résidence Les Tilleuls de Vaires-sur-Marne). Cependant, même si pour l'année 2015 le Pig CAMC n'a cessé d'engranger des succès, un léger affaissement s'était observé au cours du dernier trimestre en raison notamment des faiblesses de la communication, rendant la captation des publics plus complexe dans un contexte où les besoins étaient nombreux. Des voies de régénération étaient à l'étude (rédaction d'articles dans les supports locaux (journaux municipaux), sensibilisation accrue des élus, affichages de visuels dans les mairies, dépôt de tracts dans les boîtes aux lettres, interviews retransmises sur les chaînes du secteur) avant d'être brutalement contrariées par l'arrêt complet du Pig en mai 2016.

C La dotation financière 2017

C1 Panorama régional : les clés de la répartition

La ventilation des enveloppes de crédits sur toute l'Île-de-France a bien évidemment tenu compte des nouvelles orientations décidées fin 2016 par la direction de l'Anah en matière de soutien des politiques de l'habitat privé, parmi lesquelles les mesures prononcées en faveur des copropriétés fragiles ainsi que la relance impérative du programme habiter mieux après l'essoufflement accusé des douze derniers mois. Pour faire face aux opérations d'engagement prévisionnelles de l'année 2017 la dotation régionale a comme par le passé prévu un système de réserve dans laquelle puiser en cas de demande en provisionnement supplémentaire en provenance des délégations locales.
L'avantage de mettre en place un tel mécanisme se dispense de tout commentaire quand on songe à la nature par moments imprévisible de la conjoncture annuelle, en particulier sur le terrain de la rénovation énergétique. De trop nombreux paramètres rendent aujourd'hui très complexe l'exercice

[27] À noter en effet que l'assiette territoriale du PNRG s'étire sur la Seine-et-Marne et l'Essonne.

de programmation, ce qui justifie le principe de précaution dont découle le mode opératoire énoncé plus haut.

Pour schématiser, voici énumérés les traits caractéristiques des deux lignes budgétaires :

1. Enveloppe Anah

- La dotation régionale s'élève en 2017 à 72,877 M €, avec une réserve régionale de 12% dédiée aux copropriétés et à la MOI, soit **64.29 M € répartis** en direction des délégations locales ;
- l'autre sur les copropriétés fragiles (27,2 M € pour la région en prenant en compte la totalité des objectifs attribués au niveau régional).

Les crédits ont été affectés selon la méthode suivante :

- prise en compte de dispositifs prioritaires (Opah-cd, Pds, Opah-ru, ou autres dispositifs avec des objectifs élevés sur HM, avec des engagements supérieurs à 0,5 M€ - hors dispositifs mobilisant la réserve nationale) : 32 M € ;
- validation des prévisions ingénierie (y compris ingénierie sur les copropriétés fragiles) : 10 M €.
- les 22 M€ ont été répartis en fonction des objectifs, avec des montants moyens de subvention.

Concernant les objectifs afférents aux copropriétés fragiles, étant donné l'absence de données sur ce type de parc, l'objectif de 8000 logements a été réparti localement sur la base du nombre de copropriétés en famille C et D (fichier Anah / DGALN) par territoire de gestion. Les crédits correspondants ont été indiqués et seront mobilisés sur la réserve nationale Anah et FART.

Sur la MOI : la cible de 16 logements à produire sur l'ensemble régional a pris appui sur le potentiel offert par les deux départements les plus actifs sur ce chapitre, à savoir la Seine-et-Marne d'une part et le Val-de-Marne de l'autre.

2. Enveloppe FART

- Programme Habiter Mieux : la dotation régionale est de 15.7 M € pour 2017, la réserve régionale de 8%, soit un total de 14,4 M € répartis
- Les objectifs PO+PB+Aides aux SDC en copropriétés dégradées (7820 logements au total) ont été attribués sur la base des prévisions départementales , sous forme d'un objectif global non différencié par public, auquel vient s'ajouter l'objectif d'aides aux syndicats de copropriétaires en corporéités fragiles.

C2 La dotation de la délégation locale (en €)

DL 77	Anah	FART	TOTAL
AE	4 450 000	891 900	5 341 900

C3 Répartition des objectifs en nombre de logements

- **Objectifs 2017**

Thématiques	Ciblage
Propriétaires occupants	
LHI/LTD[28]	17
Énergie	450
Autonomie	117
Aides aux SDC - copropriétés dégradées	60
Aides aux SDC – copropriétés fragiles	490
Propriétaires bailleurs	35 dont 10 logements aidés dans le cadre de MOI

C4 L'aide de solidarité écologique et le programme habiter mieux

1- Les publics concernés

Consécutives à l'envolée exponentielle du programme habiter mieux en 2014 plusieurs dispositions décidées en 2015 au niveau régional d'un commun accord avec les territoires de gestion avaient conduit à la dépriorisation des ménages modestes dans l'éligibilité à l'ASE. Dans les faits, on avait pu s'apercevoir que le maintien de leur inclusion dans les dispositifs de financement de l'Anah restait de mise dans des cas limitativement énumérés, notamment en opérations programmées. Le retournement de la conjoncture déploré en 2016, ajouté au nouveau souffle voulu par la direction générale de l'Anah auront finalement eu raison de ce schéma en réintroduisant, cette fois sur une base permanente, les publics modestes dans les mécanismes de prise en charge, indépendamment de la sectorisation (diffus/programmé) et des autres variables[29] . Dès l'automne 2016, ces derniers ont donc eu de nouveau accès aux subventions du PHM, ce que le régime de 2017 ne fait que confirmer. Le ciblage du programme vers les personnes les plus en difficulté ou en situation de grande précarité doit malgré tout rester la priorité d'intervention des acteurs publics et être exigé des opérateurs dans les marchés d'ingénierie de suivi-animation des programmes.

2- Les actions de relance du programme Habiter Mieux

Conscientes par ailleurs de devoir assurer les plus brefs délais le relèvement du programme habiter mieux, les délégations locales se sont vues confier la tâche de trouver les conditions idéales pour inverser la tendance au déclin, partant du principe que la repriorisation des modestes, pour

[28] LHI pour lutte contre l'habitat indigne et LTD pour logements très dégradés.
[29] Ces autres variables offraient encore aux propriétaires modestes une possibilité d'accès au PHM, lorsque les travaux d'économie d'énergie étaient couplés avec de l'autonomie ou de l'habitat indigne.

nécessaire qu'elle est, n'en est pas moins insuffisante. Épaules par la DRIHL, tous les départements d'Île-de-France ont été invités dès l'automne 2016 à faire preuve de créativité à travers un plan de relance très détaillé adressé à l'agence nationale. Pour la Seine-et-Marne, voici résumées quelques-unes des solutions avancées par le bureau du parc privé et transmises par le service habitat et rénovation urbaine (SHRU) :

- ne négliger aucune opportunité d'aborder les sujets de rénovation énergétique auprès de tous les acteurs réellement ou potentiellement intéressés par la problématique, ce qui sous-entend clairement :
    - de tenir des réunions départementales annuelles ou bi-annuelles afin de mettre en réseau les PRIS-PTRE[30], les collectivités et les délégations locales de l'Anah (et association de la DRIHL) dans la perspective d'une harmonisation et d'une mise en cohérence de l'action locale en matière de rénovation énergétique ;
    - de tenir des comités de pilotage ciblés Habiter Mieux avec l'ensemble des partenaires du territoire (PRIS-PTRE, conseil départemental, les délégations locales de l'Anah et DRIHL) ;
- faire des collectivités locales le moteur de la dynamique ainsi générée grâce à deux leviers :
    - en les incitant à cofinancer ou bien à mettre en place des dispositifs de repérage des ménages en situation de précarité énergétique, coordonnée avec la chaîne d'acteurs existante (PRIS-PTRE et opérateurs de l'Anah)
    - en les poussant à proroger, voire à étendre les dispositifs programmés du type PIG dédiés à de la rénovation énergétique.

S'ajoutent à cette liste déjà très longue d'idées communément admises par les services habitat d'Île-de-France des pistes plus spécifiquement applicables au territoire de la Seine-et-Marne :

- associer les collectivités partantes à une démarche pro-active d'information du grand public à travers l'organisation de permanences foraines tirant les enseignements de celles montées au printemps 2016 à la suite aux inondations ;
- régler au mieux le transfert intervenu au 1er janvier dernier au profit de l'Adil[31] de la plateforme de l'accueil téléphonique et physique naguère placée entre les mains de l'équipe de l'Anah ;
- prendre mieux et plus vite en charge les ménages ayant déposé en direct un dossier et pour cette raison essuyé un refus de financement de la part des autorités locales, sans attendre que la notification de refus soit passée en Clah ; les personnes déboutées pourraient être rappelées sans délais par les instructrices avant que les travaux n'aient commencé et n'entraînent de ce fait une perte irrémédiable des financements possibles ;
- pérenniser pour les demandes de subvention relatives au PHM le système des commissions d'amélioration de l'habitat sans membres dans la droite ligne de la décision prise en la matière fin juillet 2016 sur invitation expresse de la directrice de l'Anah ; ce procédé offre, rappelons-le, une souplesse d'action que ne permettait pas l'ancien modèle dans la mesure où, reposant sur une simple décision d'octroi délivrée par le pouvoir administratif, il ne contraint pas les impétrants, pour être subventionnés, à attendre la prochaine commission organisée en bonne et due forme. Les Clah sans membres se tiennent régulièrement ;

[30] PRIS pour point rénovation info service – PTRE pour plateforme territoriale de la rénovation énergétique.
[31] Adil pour agence départementale d'information sur le logement.

- d'autres initiatives plus microlocales existent virtuellement comme la recherche d'ententes avec toutes les organisations habilitées à recevoir du public en vue de leur proposer des lots de plaquettes de communication à distribuer lors des visites, de manière à sensibiliser le plus en amont sur les possibilités d'accompagnement technique et financier en cas de projet de travaux thermiques. Des réflexions sont actuellement à l'œuvre au sein du bureau du parc privé pour identifier les meilleurs acteurs qui pourraient servir ainsi de vecteurs relais.

Comme autre disposition spécifique touchant aux travaux de rénovation énergétique il est important de réserver une place à ceux qui pourraient s'articuler au programme autonomie, et redire ainsi combien l'agence nationale de l'habitat est sensible au couplage des deux interventions.

À propos de l'ASE, aucun changement par rapport au dispositif 2016 n'interviendra en 2017 en ce qui concerne les modalités de calcul, d'engagement et de versement.
La prime est indexée à hauteur de 10 % du montant hors taxes des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite des plafonds fixés par le conseil d'administration délibérant en application de l'article R. 321-17 du CCH. Selon les conditions de gains énergétiques fixées jusqu'alors le montant de l'ASE continue d'être donc plafonné à :

- 1600 € dans le cas des ménages aux ressources modestes ;
- 2000 € dans le cas des ménages aux ressources très modestes ;
. elle est de 1500 € par logement pour les propriétaires bailleurs bénéficiaires d'une aide de l'Anah aux conditions de gains énergétiques fixées jusqu'alors ;
- le niveau de l'ASE débloquée aux syndicats des copropriétaires reste inchangé par rapport à 2015. Il est toujours de 1500 € par lot d'habitation principale lorsque le projet de travaux financé grâce aux aides de l'Anah permet un gain d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie du ou des bâtiments sur lesquels il porte.

Le tableau ci-après se veut récapitulatif à destination des tiers.

Type de public	2017
PO très modestes	10 % du montant des travaux *(plafond de travaux de 20 000 €)* ASE maximale : 2000 €
PO modestes	10 % du montant des travaux *(plafond de travaux de 20 000 €)* ASE maximale : 1600 €
Propriétaires bailleurs	1500 €
Syndicats de copropriétaires	1500 €

C6 Un nouveau système de financement du reste-à-charge : l'éco-PTZ habiter mieux

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte prévoit dans son article 20 que le Fonds de Garantie pour la Rénovation Énergétique sécurise les prêts accordés aux particuliers

disposant de ressources inférieures à certains plafonds pour le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. Cette disposition s'est traduite dans la Loi de finances 2016 dans son article 108 par la création d'un éco-PTZ habiter mieux qui pourra être attribué aux propriétaires bénéficiaires de subvention habiter mieux pour assurer leur reste-à-charge, qu'ils soient bailleurs ou occupants, et qui sera garanti par l'Etat. Le montant maximum de ce prêt est fixé à 20 000 €[32]. Il devrait en outre, selon toute vraisemblance, pouvoir être distribué par certaines banques à la fin du premier semestre 2017.
Le versement de ce prêt par la banque pourra intervenir dès le début des travaux et permettre au propriétaire de payer les avances demandées par les entreprises.
Les conditions réglementaires d'attribution ont été arrêtées en date du 30 décembre 2015. Les établissements de crédit volontaires pour parrainer cette politique devront former leurs réseaux et modifier leurs systèmes informatiques afin que le dispositif devienne opérationnel dès le deuxième semestre 2016.
Le processus opérationnel de mise en œuvre de ces prêts implique l'Anah à deux reprises :

- le formulaire de demande de prêt à adresser par le propriétaire à sa banque comportera un encadré qui sera rempli par l'opérateur en charge de l'accompagnement du propriétaire sur lequel figure le numéro de dossier Anah et qui atteste :
  - de la notification par l'Anah des décisions d'attribution de subvention sur les lignes Anah et FART ;
  - du montant des travaux subventionnables ;
  - du montant des subventions engagées par l'Anah et par le FART ;
- l'Anah devra informer le SGFGAS pour transmission aux établissements bancaires concernées :
  - des décisions de retrait de subvention suite à abandon du projet par le propriétaire ;
  - de l'envoi des courriers adressés aux propriétaires pour les informer au terme du délai de 3 ans de l'approche de la date de forclusion de l'engagement de l'Anah.

D Les opérations programmées

D1 Les dispositifs opérationnels en cours en 2017

Des dossiers ont été instruits en 2016 dans le cadre des 5 opérations programmées existantes.

Maître d'ouvrage	Opération	Date de fin	Animation
OPAH			
Opah-RU Centre-ville de Meaux	Quartiers Cathédrale et St Nicolas	25/04/2017	SOLIHA[33]
Opah-CD TORCY	Quartier du Mail	19/01/2017	APIC
PIG			
PIG CA Pays de Meaux	PIG de lutte contre l'habitat indigne et de promotion de l'habitat durable	07/03/2017	SOLIHA

[32] Le reste-à-charge moyen s'élève aujourd'hui à 6300 € pour un propriétaire occupant dans le régime à ressources très modestes et 8500 € s'il est modeste.
[33] En 2015 l'appellation SOLIHA 77 a remplacé le PACT 77 suite à la fusion réalisée en le mouvement des PACT et Habitat et Développement.

PIG CA Paris-Vallée de la Marne	PIG de lutte contre l'habitat indigne et de promotion de l'habitat durable	07/05/2017 – *cessation anticipée*	SOLIHA
POPAC			
POPAC Paris-Vallée de la Marne[34]	Couverture sur le périmètre de l'ancienne CA Val Maubuée	01/09/2017	APIC

D2 Les nouveaux dispositifs envisagés pour 2017

Trois Opah-ru et une Opah-cd sont actuellement au stade de l'étude pré-opérationnelle en Seine-et-Marne, dont certaines faisant suite à l'appel à projet régional pour une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne et à l'appel à manifestation d'intérêt national sur les centres-bourgs sur les communes suivantes dont deux bureaux du SHRU ont la charge :

- Montereau-Fault-Yonne
- Fontainebleau-Avon
- Lizy-sur-Ourcq

Elles ont chacune pour panorama général les mesures prises au niveau régional pour faciliter la lutte contre les phénomènes de déprise urbaine dans les centres-villes consécutive à la paupérisation des habitants, au retrait des commerces et à l'apparition de poches d'insalubrité ou d'habitat indigne préjudiciables à l'image des quartiers concernés et au renouveau du marché immobilier. Des moyens exceptionnels seront déployés pour combattre la spirale de désaffection en cours sur les îlots de peuplement repérés comme fragiles où les marchands de sommeil, souvent connus des services municipaux, ont tendance à prospérer, voire à se ramifier. L'incitation seule ne pouvant en venir à bout, des dispositifs adéquats orientés vers la coercition seront montés, ce qui correspond en tous points à la démarche d'une Opah-ru. Engagées à peu près toutes au même moment et nonobstant ce qui les distingue, ces trois opérations n'ont connu à ce jour aucun démarrage officiel. La phase travaux, si elle devait intervenir, ne produirait réellement ses effets qu'à partir de 2018 mais pas avant. Pour autant les analyses préalables ayant été achevées, l'heure est à la préparation d'une convention de programme dans la perspective d'une activation en bonne et due forme en début d'année prochaine.

D'autres opérations moins orientées sur le volet coercitif mais tout aussi actifs devraient naître à l'issue du travail de repérage entrepris conjointement par les services de l'Anah et de l'Anru sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en vertu d'un protocole de collaboration signé entre les deux agences au cours des mois précédents. Grand Paris Sud[35] a pour sa part lancé un diagnostic sur une dizaine de copropriétés totalisant 400 logements, localisées sur Savigny-le-Temple et sur Moissy-Cramayel. Plusieurs réunions, ajoutées à celles qui doivent encore avoir lieu dans les prochains mois, laissent d'ores et déjà entrevoir une dissociation des enjeux tant au niveau

[34] Paris-Vallée de la Marne est un nouvel EPCI apparu dans le paysage institutionnel au tout début 2016 avec le rapprochement des communautés d'agglomération de Marne-et-Chantereine, de la Brie Francilienne, et de Val Maubuée.

[35] Grand Paris Sud est un établissement public de coopération intercommunale créé le 1er janvier 2016 comprenant un ensemble de collectivités locales situées de part et d'autre de la limite administrative entre la Seine-et-Marne et l'Essonne. Elle réunit notamment les deux anciens EPCI de Sénart.

de l'habitat qu'à l'échelle plus vaste de l'urbanisme. Pour ne se cantonner qu'à la problématique du logement, on voit se dessiner en effet des réponses qui, dans leur conception, seront obligatoirement dépendantes des typologies de dysfonctionnement rencontrées. Aucune décision ne semble pouvoir être prise d'ici la fin de l'année, et si d'aventure les prémices d'une opération venaient à émerger, ils ne se concrétiseraient pas avant 2018.
Dans la même optique, la commune de Chelles et son EPCI de ressort (Paris-Vallée de la Marne) ont souhaité eux aussi profiter de la dynamique engagée sur les QPV pour décider la conduite d'une étude pré-opérationnelle sur un certain nombre d'ensembles où se conjuguent des effets négatifs. Le temps nécessaire à la gestation d'une convention de programme projette les négociateurs vers l'horizon 2017-2018. Les circonstances favorables à la mise en place rapide d'une Opah sont apparues assez tôt dans le paysage local : volonté politique affirmée de la part de la ville de Chelles de corriger les effets d'une urbanisation excessive et mal maîtrisée, ainsi que le poids de l'héritage ; détermination à combattre les signes de fragilisation du parc privé collectif de la part de l'Anah 77 ; copropriétaires inquiets de leur avenir. Aucun obstacle apparent ne devrait empêcher ce projet de réhabilitation en QPV.

E La déclinaison locale des orientations de l'Anah

E1 Les priorités locales d'engagement pour 2017

La circulaire de programmation reconduit et amplifie les axes d'effort prioritaires affirmés par les autorités nationales au cours des années précédentes en donnant ouvertement la primeur à l'endiguement de la précarité sous toutes ses formes grâce à une politique particulièrement interventionniste, que vient conforter une dotation budgétaire nationale en très nette hausse.

Ainsi, pour 2017, l'agence nationale de l'habitat se trouve pourvue de marges de manœuvre financières relativement substantielles qui seront mises à profit pour assurer localement aux franges de la population les plus modestes du département un engagement ferme et durable de la part de l'État sur le front de la lutte contre les principales causes de fragilisation (habitat indigne et dégradé ; déperditions énergétiques ; vieillissement et perte d'autonomie, handicap). Son rôle de première importance dans un certain nombre de domaines d'intervention publique est ici confirmé à travers les moyens dont la délégation locale bénéficie, les choix opérés et les objectifs affichés.
La reconduite du budget 2016 (local) dans un contexte d'assez fortes tensions sur le plan macro-financier traduit une détermination à réhabiliter les copropriétés dégradées ou des quartiers en déshérence du point de vue de la politique de la ville. Elle en dit long aussi sur l'image positive dont peut se targuer aujourd'hui l'Anah dans un certain nombre de domaines comme la rénovation thermique.

Grâce aux moyens qui lui sont alloués et qui sont détaillés dans les pages précédentes la délégation locale de Seine-et-Marne s'efforcera une fois de plus d'apporter sa contribution à l'amélioration du parc privé tant en secteur urbain où les besoins sont importants que sur sa frange rurale où les thématiques d'intervention portées par l'Anah jouissent d'un accueil tout aussi favorable. Pour autant la dotation ouverte en début d'exercice n'est pas extensible et doit obéir à un certain nombre de priorités d'engagement définies en fonction d'une vision des territoires et de l'importance prêtée à la puissance publique comme garant de la cohérence des politiques appliquées localement. C'est pourquoi les arbitrages opérés s'inscriront dans deux grandes directions :

- l'une, prioritairement, en faveur de l'habitat collectif, dans le cadre ou pas d'une opération programmée ;
- l'autre en faveur du logement individuel.

1. Le traitement de l'habitat collectif

- l'intervention sur les copropriétés en difficulté avec l'élaboration de nouveaux projets sur la base de diagnostics préalables rigoureux, et l'usage d'outils adaptés à chaque situation rencontrée. Le recours à des pratiques coercitives compte parmi les préconisations. Ce point a été suffisamment documenté sans qu'il soit besoin d'y revenir.
La part belle est faite aussi à la prévention au moyen de toute une série de leviers réglementaires dont il est demandé explicitement de faire un usage plus étendu. Avec environ 750 000 copropriétés en difficulté évaluées en France, il y a là tout un « continent » à reconquérir, où les pouvoirs publics ont décidé de s'investir vigoureusement avec le lancement d'un registre national d'immatriculation et l'inauguration en 2015 d'un « plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficultés 2015-2018 », ultime jalon d'une longue série de réflexions centrées sur le repérage dont l'une des manifestations fut aussi, en juin 2015, la validation d'un plan sur les copropriétés d'envergure régionale.

Créé par ALUR, le registre d'immatriculation des copropriétés vise à recenser progressivement l'ensemble des copropriétés à usage d'habitat. Cette obligation concerne les immeubles totalement ou partiellement destinés à l'habitation quel que soit le nombre de lots ou le mode de gestion. Plusieurs échéances sont prévues selon la taille de la copropriété. Doivent être immatriculées au plus tard :

- au 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétaires de plus de 200 lots ;
- au 31 décembre 2017, les syndicats de copropriétaires de plus de 50 lots ;
- au 31 décembre 2018, les autres syndicats de copropriétaires.

En 2017, les copropriétés de plus de 200 lots doivent être immatriculées pour pouvoir bénéficier d'une aide de l'Anah.

Engagée sur le processus de reconfiguration du parc privé collectif depuis plus de quinze ans, la DL 77 privilégiera avant tout pour 2017 les opérations en cours, tout en donnant l'avantage aussi à celles qui devraient normalement résulter des études préalables entamées sur un certain nombre de territoires classés en QPV, objets d'une attention soutenue de la part des pouvoirs publics depuis la mise en œuvre du protocole de collaboration Anah-Anru. Les interventions appelées à succéder à ces études trouvent évidemment une place de choix dans cet énoncé.

- le traitement de l'habitat collectif passe aussi par un recentrage plus fort que les années passées sur la prise en charge des copropriétés en diffus qui sont soit porteuses d'un projet de rénovation thermique global soit placées sous arrêtés de péril ou d'insalubrité. La décision de les subventionner s'appréciera en fonction de l'évolution des consommations en autorisations d'engagement (AE)[36] et, pour les cas d'insalubrité ou de péril, en tenant compte des capacités d'auto-financement dont

[36] Les autorisations d'engagement regroupent l'ensemble des crédits mis à la disposition d'un organisme soumis à comptabilité publique en vue de programmer financièrement ses interventions. Il s'agit d'un réservoir de crédits, et non de liquidités ou dépenses (qui prennent alors le nom de « crédits de paiement »).

disposent les copropriétaires pour diligenter eux-mêmes les travaux. L'inconvénient majeur qui empêchait jusqu'ici de traiter à la bonne échelle les ensembles concernés par un projet de rénovation et situés en diffus venait de l'impossibilité réglementaire de subventionner le syndicat des copropriétaires. Cette lacune très souvent mise en cause par les opérateurs et relayées par les DL pour expliquer le nombre très faible de sorties de dossiers devrait se résorber grâce au lancement d'un nouveau régime entièrement consacré à la prise en charge de ce type de signalement.
Un nouveau dispositif d'aide a effectivement été créé par l'Anah pour financer des travaux de rénovation énergétique dans des **copropriétés dites « fragiles »**.
Ces copropriétés se définissent par un bâti de faible performance énergétique, et un taux d'endettement significatif ne permettant pas la réalisation de travaux d'économies d'énergie sans appui ou aides financières publics.

Ce dispositif inaugure une aide au syndicat de copropriétaires pour le financement des travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés fragiles et une aide à l'ingénierie pour ces mêmes syndicats, pour les accompagner dans la préparation, le montage et le suivi du programme de travaux.

Les conditions d'éligibilité :

Les copropriétés devront, a minima, répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G établie dans le cadre d'une évaluation énergétique ;
- un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15 % du budget prévisionnel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et entre 8 et 25 % pour les autres copropriétés. Ce taux d'impayés sera appréhendé sur la base du compte de gestion général de l'exercice clos de l'année N-2 par rapport à la demande de subvention. Pour les copropriétés intégrées à un Popac ou à une Opah pour lesquels l'accompagnement des copropriétés fragiles est explicitement prévu dans la convention, ce taux pourra être appréhendé sur l'année N-3 si cette condition n'est pas remplie en année N-2.

Ces copropriétés doivent par ailleurs présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance.

Sont exclues 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 ».

Le financement de l'ingénierie :

L'accompagnement obligatoire de la copropriété est réalisée par un opérateur (qui n'a pas à être agréé ou habilité par l'Anah) missionné par la collectivité locale ou le syndicat de copropriétaires qui doit comprendre :

- une ingénierie technique ;
- une ingénierie sociale ;
- une ingénierie financière.

La mission comprend nécessairement la réalisation d'une enquête sociale.
Cette ingénierie est financée au syndicat de copropriétaires à hauteur de 30 % pour un plafond maximal de dépenses de 600 € HT par lot d'habitation principale.

Le financement des travaux :

Une aide au syndicat de copropriétaires est créée pour financer uniquement les travaux de rénovation énergétique dès lors que le gain énergétique est supérieur à 35 %. Ces travaux sont financés à hauteur de 25 % d'un montant plafonné de travaux de 15 000 € HT par lot d'habitation principale. Cette aide est complétée par une prime forfaitaire du FART de 1500 € par lot d'habitation principale.
La demande de subvention doit comprendre le rapport d'enquête sociale indiquant le nombre de réponses (au moins 50%) et le nombre de ménages modestes et très modestes.

Le rôle des délégations locales :

2017 sera marquée par l'organisation localement d'un circuit d'information et d'orientation des syndics et des copropriétaires sur ce nouveau dispositif. Pour ce faire, plusieurs axes seront privilégiés et mis en œuvre par les UD / DDT :

- Faire connaître le nouveau régime d'aide à l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat (Adil, services habitat des collectivités, PTRE ADEME, EIE, ALEC etc.)
- Identifier des centres de ressources locaux (DDT, Adil ou EIE/PTRE), par une concertation locale conduite au cours du premier semestre, pour organiser l'orientation des syndics, conseils syndicaux et copropriétaires
- Développer un circuit d'information et d'orientation des demandeurs, via les numéros nationaux et la mobilisation des professionnels de l'immobilier.

- Les copropriétés « mixtes » incluant la présence de bailleurs sociaux
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 encouragé 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 logements individuels

La liste des possibilités offertes par la dotation obéit à une logique de hiérarchisation.

- seront considérées comme prioritaires les occasions de résorber **les situations d'habitat indigne ou dégradé** des propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre de travaux lourds et de travaux pour la sécurité ou la salubrité. Le renforcement de la lutte contre la non-décence à la suite d'un contrôle de la part d'un organisme patenté ou d'une procédure de RSD[37] n'est pas non plus à écarter.

[37] RSD pour Règlement sanitaire départemental. Ce document décrit les règles techniques d'hygiène. Concrètement il s'agit d'un arrêté préfectoral, établi sur la base d'une circulaire du Ministre de la Santé, qui peut ainsi être adapté aux conditions particulières de chaque département. Ce règlement est adapté, après avis du Conseil Départemental d'Hygiène, aux intérêts qu'il importe le plus de protéger dans le département où il s'applique.

- l'intensification de la lutte contre une autre forme de précarité - énergétique celle-là - dont la France s'est emparée depuis le début de la décennie par l'intermédiaire de mesures spécifiques d'ampleur nationale contenues dans le programme habiter mieux. L'objectif de 100 000 logements aidés en 2017 a d'ailleurs été est réaffirmé.

- **l'essor de l'offre de logements locatifs privés à vocation sociale.** Le but ultime étant d'étoffer le parc privé à loyer et charges maîtrisés à travers un train de dispositions favorables aux propriétaires bailleurs, prises en 2013 et reconduites en 2014, puis en 2015, et perfectionnées en 2016. Au-delà de cette logique générale, l'Anah choisit d'aborder autrement la question du conventionnement en réservant cette pratique à la fois aux territoires où la demande semble la plus prégnante, c'est-à-dire aux zones tendues, ainsi qu'aux centres-villes ou bourgs en déprise sous l'effet conjugué d'un ensemble de mutations urbaines et de processus d'érosion démographique. Le mouvement visé par les efforts multiples et répétés de l'agence nationale emprunte différentes voies possibles :

- le conventionnement avec ou sans travaux ;
- le dispositif adapté SOLIBAIL ;
- les maîtrises d'ouvrage d'insertion.

- **l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement.** « Vieillir mieux » est à l'autonomie ce qu' « habiter mieux » est à l'énergie. En fixant un horizon de 80 000 logements adaptés entre 2013 et 2017 aux termes du contrat de performance signé le 1er juillet 2015 entre plusieurs responsables politiques de premier plan[38], l'année 2017 devrait s'inscrire dans le prolongement de 2016, et la Seine-et-Marne se tenir au rendez-vous des grands enjeux annoncés à l'échelle du pays. Le département plafonne en effet depuis trois ans à une centaine de dossiers agréés en annuel, ce que l'on peut relier en partie à la morphologie du territoire avec une frange est où résident beaucoup de personnes âgées.

E2 Les priorités par type de propriétaire

- pour les propriétaires bailleurs

Pour 2017, seront privilégiés les projets en programmes nationaux et en dispositifs Anah portés avec les collectivités locales, en soutenant prioritairement les opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion ainsi que celles qui permettent de développer l'intermédiation locative en faveur des ménages en grande précarité dans des conditions favorables (notamment proximité avec le réseau de transports).
Les aides aux travaux destinées aux PB devront, on l'aura compris, être mobilisées en ciblant préférentiellement les territoires couverts par des programmes opérationnels à fort enjeu (Opah-ru et programmes nationaux). La priorité sera ainsi portée sur les territoires où la demande de logements locatifs est la plus prégnante, notamment lorsqu'elle est exprimée par des ménages en grande difficulté, ou lorsqu'il s'agira de renforcer l'attractivité d'un territoire en déprise par une offre de logements adaptée aux besoins en lien avec un projet de développement durable du territoire, en s'appuyant sur les demandes effectives de logements et le programme local de l'habitat lorsqu'il est

[38] Le ministre des finances et des comptes publics ; la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité ; le secrétaire d'État au budget auprès du ministre des finances et des comptes publics ; la directrice de l'agence nationale de l'habitat.

présent sur le territoire. L'accès des ménages en grande précarité est notamment encouragé par la promotion du conventionnement sans travaux dans les opérations programmées et par l'attribution d'une prime en faveur de l'intermédiation locative.
Les travaux de transformation d'usage au titre de la réglementation doivent être réservés à des logements situés en centre ancien afin de créer une offre nouvelle en zone tendue ou pour concourir à la maîtrise de l'étalement urbain.

Priorités 1	Priorité 2
- Projets de travaux lourds (situation d'indignité ou de dégradation très importante) - Travaux d'amélioration des performances énergétiques - Autonomie de la personne - Travaux d'amélioration (saturnisme, sécurité et salubrité de l'habitat n'ouvrant pas droit au plafond majoré, logement dégradé, procédure concernant le Règlement Sanitaire Départemental ou la décence) - Travaux réalisés par des organismes agréés pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage et propriétaires ou titulaires d'un droit réel sur les locaux	- Travaux de transformation d'usage

- **pour les propriétaires occupants**

Priorités 1	Priorité 2
- Projets de travaux lourds (situation d'indignité ou de dégradation très importante) - Travaux d'amélioration (saturnisme, salubrité, sécurité de l'habitat) - Projets d'économies d'énergie ouvrant droit à l'aide de solidarité écologique pour les PO très modestes - Autonomie, handicap	- Travaux d'assainissement non collectif soumis à injonction de mise en conformité lorsque ces travaux donnent lieu à un financement de l'Agence de l'eau **ou** de la collectivité locale versé directement au propriétaire occupant

Est reconduite pour 2017 la règle d'usage appliquée les années passées, selon laquelle le montant de subventions au titre des priorités n°2 s'interdit de dépasser 4 % de la dotation départementale pour les propriétaires occupants.

E3 Les règles particulières pour le traitement de l'habitat indigne et dégradé

Pour les propriétaires occupants et bailleurs, le traitement de ce type d'habitat est censé remédier aux degrés plus ou moins graves observés dans la dégradation du logement, justifiant par la même occasion, selon les cas, une majoration du plafond des travaux subventionnables.

Ces situations où l'Anah est autorisée à mobiliser son savoir-faire et ses compétences sont définies à partir:

- Cas 1 : d'un arrêté d'insalubrité

ou

- Cas 2 : d'un arrêté de péril – *A mentionner que seules sont prises en compte pour un accompagnement financier de la part de l'Anah les copropriétés faisant l'objet d'un arrêté de péril ordinaire au titre du 511-2 du code de construction et de l'habitation, à l'exception du péril imminent du 511-3, qui relève de mesures conservatoires, non éligibles dans tous les cas de figure car rangées dans la catégorie des mesures d'urgence*

ou

- Cas 3 : d'une grille d'insalubrité avérée (+0,4) avec une décision en Clah entre 0,3 et 0,4

ou

- Cas 4 : d'une grille de dégradation avérée (+0,55)

En cas de dépôt d'un dossier de demande de subvention, pour permettre une prise en compte des désordres et pour s'assurer de la décence et du bon état du logement, il est demandé en plus:

- en cas d'arrêté de péril, la preuve formelle que les logements locatifs sont décents (visite de l'opérateur ou de la délégation) après réalisation des travaux. Cette obligation n'est pas applicable lors de travaux d'office réalisés par une commune;

- en cas de présence de plomb mise en évidence par une grille d'insalubrité ou un diagnostic plomb si les analyses sont positives et que le support est dégradé, la suppression de l'accès à la peinture au plomb **doit être réalisée par une entreprise spécialisée,** laquelle devra fournir à l'Anah 77 *via* l'opérateur une attestation certifiant que toutes les garanties ont été prises lors de l'élimination des parties plombées. Le document sera obligatoirement inséré dans le dossier, et sa présence sera scrupuleusement vérifiée par les agents de l'agence locale. Les mesures prises pour la protection des occupants, voisins et ouvriers, seront décrites et leurs coûts chiffrés dans les devis et les factures présentés. En cas de changement d'entreprise entre le devis et la facture, un nouveau devis sera produit avec les mêmes mentions.

De toute évidence, tout dossier qui fera apparaître l'absence de recours à une société spécialisée sera déclaré incomplet; la plus grande attention des opérateurs est requise sur ce point afin que par leur biais les particuliers sachent délibérément qu'ils s'exposent à un fin de non-recevoir des services de l'Anah en cas d'irrespect des conditions mentionnées plus haut. Il leur appartient par conséquent de porter à leur connaissance les informations techniques et réglementaires qu'ils jugeront appropriées et concourront ainsi à l'émergence de choix raisonnés inspirés par le principe de précaution auquel l'État est attaché ;

Les précautions d'usage et prescriptions susmentionnées s'appliquent également à l'amiante.

Pour des dossiers concernant une situation de saturnisme dans les parties communes d'une copropriété, il est demandé un diagnostic plomb établi sur les logements subventionnés. Dans le cas où ces derniers ne présentent pas de risques, une attestation de l'opérateur faisant mention de l'absence de risque sera acceptée.

E4 La prise en compte du développement durable dans les logements des propriétaires bailleurs

Conformément à l'instruction de l'Anah en date du 8 janvier 2013, une évaluation énergétique avant et après travaux est obligatoire dans les dossiers générant des économies d'énergie (travaux lourds pour les propriétaires occupants, syndicats de copropriétaires, travaux d'office lorsque les travaux financés ont pour effet d'améliorer les performances énergétiques du bâti).

Sur ce point il est utile de rappeler les dispositions contenues dans la fiche technique n° 9 attachée à l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme habiter mieux. Il y est stipulé entre autres que « *l'octroi de la subvention est, sauf dans les départements d'outre-mer, conditionné à l'atteinte d'un certain niveau de performance énergétique après travaux, constatée au moyen d'une évaluation permettant de mesurer la consommation conventionnelle du ou des logements en kWhep/m2/an et leur étiquette énergie et climat"avant et après la réalisation des* travaux ».

Toutefois, ajoute le texte, les règles d'éco-conditionnalité ne s'appliquent pas lorsque les travaux pris en compte pour le calcul de la subvention :

- portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective ;
- ne portent ni sur les locaux compris dans la surface habitable ni sur leur enveloppe, en habitation individuelle.

Selon la règle, le logement doit présenter après travaux un niveau de performance correspondant au moins à l'étiquette « D » (consommation énergétique inférieure à 230 kWhep/m2.an). Néanmoins, dans les cas dûment justifiés, tels que définis dans une instruction du directeur général, d'une impossibilité technique démontrée, d'un risque sanitaire ou d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention, le niveau de performance exigé après travaux peut correspondre à l'étiquette « E » (consommation énergétique inférieure à 330 kWhep/m2.an) ».

E5 Les autres règles définies pour l'instruction des dossiers

L'exécution des travaux par tranches n'est en théorie pas admise. Toutefois, cette règle pourra connaître des assouplissements si la situation personnelle de la famille, dûment appréciée par les services de l'Anah 77, exige le déroulement sous cette forme, notamment d'éventuelles contraintes financières.

Les locataires sont éligibles aux aides de l'Anah sous conditions de ressources et pour deux catégories de travaux :
- des travaux de mise en décence du logement,

- des travaux liés à l'autonomie de la personne avec justificatifs.
Dans le premier cas, la remise à niveau en matière de décence acceptée par la délégation locale se résumera à la création d'au moins un des trois changements suivants, voire les trois combinés : chauffage, salle de bains, WC. Des contrôles de décence pourront être réalisés de manière aléatoire en cas de suspicion.

Pour les dossiers liés à l'autonomie de la personne (locataires ou propriétaires occupants), la pose de sols souples (type lino) dans les pièces humides (salle de bains, WC) sera subventionnée. En cas de pose dans les autres pièces, le dossier sera examiné. La notion de « travaux induits » vaut de la même manière que dans le cadre du programme habiter mieux pour ce qui concerne les toitures, à savoir que la réfection de l'escalier sera prise en charge si le lien avec la pose d'un dispositif adapté est prouvé. Comme cela a été rappelé aux paragraphes antérieurs (cf. C5), dans la mesure du possible **et sans considération de disponible budgétaire**, les demandes de subvention afférentes au maintien dans les lieux seront « FARTées » au sens où elles pourront opportunément se raccrocher à des travaux de rénovation thermique effectués au domicile du ou des personnes intéressées. L'Anah 77 en fera mention toutes les fois où l'occasion lui en sera donnée.

Quelle que soit la nature de la demande présentée au service instructeur, celui-ci se montrera attentif à tous les éléments permettant de juger de son caractère parfaitement légitime au regard notamment de l'obligation qui lui est faite de ne subventionner que les postes de travaux participant soit à la réhabilitation, soit à l'amélioration d'un bien privé. Ce qui est énoncé-là aboutit à retrancher des travaux subventionnables les composantes d'un devis qui n'apporteraient pas la démonstration de leur parfaite utilité à la bonne marche du projet. Il s'ensuit que les dépenses trop empreintes de la notion de confort seront neutralisées dans le calcul des aides de l'Anah.

Les travaux sur façades seront subventionnés uniquement en cas d'isolation par l'extérieur (sauf arrêté de péril ou d'insalubrité).

Par ailleurs, les multiples dérogations introduites en 2016 pour faire face aux épisodes de crue du printemps et offrir aux **personnes sinistrées** le bénéfice de conditions réglementaires assouplies sont reconduites sans changement durant la période de validité du présent document. Pour mémoire, les atténuations apportées aux règles administratives sont expressément définies comme suit :

- dérogation à la condition d'éligibilité des 15 ans d'ancienneté du logement, comme y autorise l'arrêté du 1er août 2014 portant approbation du règlement général de l'Anah qui prévoit un accommodement possible dans un nombre de cas limitativement énumérés, et notamment dans l'hypothèse d'une catastrophe naturelle ;
- dérogation à la règle de non-commencement des travaux au moment du dépôt. Ceux-ci pourront donc avoir débuté, à la condition toutefois qu'ils n'aient pas été achevés à la date où la demande de subvention auprès des autorités de l'Anah est déposée ;
- dans la mesure du possible les ressources du programme habiter mieux seront mobilisées afin de proposer aux particuliers concernés l'opportunité inédite de pouvoir entreprendre des travaux de rénovation thermique auxquels ils n'auraient pas nécessairement été disposés à l'origine. Les inondations ayant dans la grande majorité des cas endommagés gravement les logements privés, le calcul du gain énergétique intégrera dans ses composantes l'inexistence d'un dispositif de chauffe (chaudières) au moment de dresser le DPE.

Enfin, suite aux consultations multiples et variées intervenues sur la question de la recevabilité des demandes déposées par des propriétaires occupants ayant acquis leur bien depuis moins d'un an et concernés par d'éventuels travaux lourds, la délégation locale de Seine-et-Marne opte pour la souplesse absolue en considérant que la date d'achat de leur logement ne fait nullement obstacle au principe d'un subventionnement. Aucun critère discriminant de ce type ne sera valablement retenu, ni en travaux lourds ni dans aucun autre domaine d'activité de l'agence locale.

Afin de limiter au maximum les risques de « perdre » des particuliers ayant déposé leur dossier en direct alors que le recours au tiers intermédiaire que constitue l'opérateur agréé ou habilité était obligatoire (cas des PO en travaux énergétiques), la délégation locale sera conduite à faire preuve de réactivité, ce qui passe par un rappel systématique du propriétaire dans un premier temps (et dans un délai raisonnable), et dans un second par l'envoi d'une notification d'irrecevabilité.

E6 Relations avec les opérateurs

Dans les relations qui unissent la DL aux opérateurs, il convient de mentionner qu'il appartient à ces derniers de produire à la demande de la délégation tout document complémentaire nécessaire à la compréhension du dossier (grilles de dégradation et/ou grilles d'insalubrité, constats de risques d'exposition au plomb par exemple). Toute pièce qui ne présenterait pas l'utilité requise n'aura pas à être exigée par les autorités locales, l'objectif visé par ce principe étant de se prémunir contre l'alourdissement du processus d'instruction, les pertes de temps, et plus généralement toutes les formalités jugées par trop tatillonnes qui risqueraient de créer une situation arbitraire préjudiciable.
Le va-et-vient entre le service instructeur et l'opérateur reste absolument fondamental.
En cas de doute, l'Anah s'enquerra immédiatement auprès de l'assistant à maîtrise d'ouvrage de l'état du dossier au moment de sa constitution. Si le questionnement du service instructeur obligeait l'opérateur à revenir vers le maître d'ouvrage, il le ferait avec le même souci de rapidité. Cette double précaution est censée garantir au particulier un délai d'attente raisonnable.

Le devoir de vigilance requis par le travail d'instructeur de l'Anah portera sur les garanties apportées par les opérateurs quant à :

1. la solvabilisation des ménages sur le financement du reste-à-payer ;
2. l'adéquation entre les matériaux et les spécificités des bâtiments anciens ;
3. la qualité de l'air intérieur : ventilation et circulation d'air à l'intérieur des pièces (réalisation des entrées d'air ; pose de réglettes ; bouches d'extraction) ;
4. l'optimisation du dispositif de chauffage (calorifugeage, prise en compte des robinets thermostatiques) ;
5. la recommandation de professionnels RGE en cas de souhait de mobilisation d'un CITE notamment ;
6. l'utilisation du logiciel de calcul des gains énergétiques.

Les opérateurs constituent un pourvoyeur d'informations indispensables auprès des usagers. Ces derniers doivent bénéficier grâce à eux de l'accès le plus large possible aux éléments nécessaires à la compréhension des dossiers montés par leur soin. Il leur revient par conséquent, outre les

questions de solvabilisation citées plus haut, de s'assurer que leurs clients ont parfaitement intégré les dépenses qu'ils devront engager dans le cadre de leurs travaux. Cette étape est essentielle à la fiabilisation des choix que les maîtres d'ouvrage seront amenés à faire par la suite.

De la même manière ils seront attentifs à toutes les pratiques de sur-facturation et feront remonter auprès de la délégation 77 et des fédérations des filières professionnelles concernées les abus caractérisés dont ils auraient eu connaissance. Afin de prévenir les situations douteuses, il serait préférable qu'ils se dotent également d'un référentiel de prix pour chaque classe de travaux donnant lieu à subvention publique en vue de signaler auprès des particuliers et de l'administration les écarts manifestement excessifs qu'ils auraient pu observer.

En ce qui concerne les travaux induits inhérents aux réfections de toiture, l'Anah 77 a commencé fin 2015 à sensibiliser les opérateurs sur l'obligation d'en faire explicitement mention (revêtue de leur signature) dans l'une ou plusieurs pièces constitutives du dossier de subvention (devis ; recommandations du DPE, fiche de synthèse), de manière à certifier les préconisations des entreprises, sauf en cas d'impossibilité manifeste (pour des raisons d'inaccessibilité à la toiture fuyarde).

Enfin, en raison des limites propres à la grille d'insalubrité et du fait notamment qu'elle ne prend pas en compte la présence des nuisibles dans l'identification des facteurs de désagrément, rendant du même coup l'Anah inactive, une position de principe est prise selon laquelle toute personne correspondant à ce type de signalement sera systématiquement orientée vers les services de l'agence régionale de santé (ARS) afin qu'un arrêté d'insalubrité soit éventuellement pris, dont l'Anah se servira comme point d'appui en vue de mobiliser son régime d'aide.

E7 Principes généraux du conventionnement et des loyers

Les loyers libres ne sont pas subventionnés. Tout bailleur privé prétendant au bénéfice d'une aide de l'État - soit indirecte par le biais d'une déduction fiscale octroyée par les services des impôts (conventionnement sans travaux ; soit directe par le versement d'une subvention (conventionnement avec travaux) - est assujetti à l'obligation de conventionner son bien avec l'agence nationale de l'habitat pendant une période dont la durée est variable en fonction du conventionnement signé, sachant qu'il en existe trois catégories :

- le conventionnement intermédiaire ;
- le conventionnement social ;
- le conventionnement très social.

Le loyer pratiqué sera toujours inférieur au niveau du marché, ce qui présuppose une connaissance des composantes de ce dernier et une incitation très forte à mettre sur pied des observatoires locaux partout où cela est possible, en étroite coopération avec les collectivités territoriales.

Le logement est alors loué dans les conditions suivantes :

- pendant six ans ou neuf ans minimum en cas de travaux subventionnés par l'Anah ;

- à usage d'habitation principale ;
- à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un ascendant, un descendant dont les revenus lors de l'entrée dans les lieux sont inférieurs à plafond de ressources lesquelles varient selon que le conventionnement est intermédiaire, social ou très social.

La location peut être consentie à une personne occupant déjà le logement à condition de procéder au renouvellement exprès à l'échéance du bail précédent, ou avant l'expiration du bail en cours mais sous certaines conditions (notamment si les ressources du locataire lui permettent de bénéficier de l'APL).
Le locataire peut également être un organisme public ou privé dès lors qu'il s'engage à loger ou héberger des personnes physiques, à l'exclusion du propriétaire du logement, des membres de son foyer fiscal ou de ses descendants ou ascendants et dont les revenus lors de l'entrée dans les lieux sont inférieurs à plafond de ressources lesquelles varient selon que le conventionnement est intermédiaire, social ou très social.

- pour un loyer inférieur à un plafond qui varie selon que le conventionnement est intermédiaire, social ou très social (cf. paragraphes plus bas).

Au regard des politiques nationales de conventionnement, il conviendra au cours de cette année d'adapter plus efficacement à la demande une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés qui deviendra du même coup territorialisée.

Les aides aux travaux destinées aux propriétaires bailleurs seront proposées en ciblant les territoires couverts par des programmes opérationnels à fort enjeu (Opah-ru et programmes nationaux). La préférence d'intervention sera ainsi portée sur les territoires où la demande de logements locatifs est la plus prégnante, notamment lorsqu'elle est exprimée par des ménages en grande difficulté, ou lorsqu'il s'agira de renforcer l'attractivité d'un territoire en déprise par une offre de logements adaptée aux besoins en lien avec un projet de développement durable du territoire, en s'appuyant sur les demandes effectives de logements et le programme local de l'habitat lorsqu'il est présent sur le territoire.
L'accès des ménages en grande précarité est encouragé par la promotion du conventionnement sans travaux dans les opérations programmées et par l'attribution d'une prime d'intermédiation locative.

- Plafonds de ressources des locataires (cf annexe 1)
  Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de chaque personne composant le ménage à l'année N-2. Toutefois, en cas de baisse des revenus du ménage locataire, il est possible de prendre les ressources N-1 à condition de produire l'avis d'imposition correspondant.

E8 Les nouvelles règles de conventionnement : « louer abordable »

L'article 46 de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016 marque la cessation progressive du dispositif fiscal Borloo dans l'ancien associé au conventionnement pour toutes les nouvelles conventions avec travaux (CAT) ou sans travaux (CST). Les conventions régies par ce système pourront être prorogées pour une durée maximale de trois ans en une seule fois.
Le dispositif qui prend la suite, appelé « louer abordable », repose sur la différentiation des niveaux de 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 (LS), et très social (LCTS) quelle que soit la zone d'implantation du logement.

L'articulation du dispositif et sa répartition spatiale tels qu'ils ressortent des modifications portées à l'article 31 du CGI (o) du 1° du I s'établissent comme indiqué dans le tableau suivant :

	Zone où existe un déséquilibre important (Zones A, Abis, et B1)	Zone où existe un déséquilibre entre l'offre et la demande (Zone B2)
Très social	70%	50%
Social	70%	50%
Intermédiaire	30%	15%
Intermédiation locative	85 % *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)*	

En cas de non-respect du conventionnement motivé par l'invalidité, le licenciement ou le décès du contribuable ont été prévues des exonérations de reprise de l'avantage fiscal.
La philosophie inhérente à ce mode de conventionnement est basée sur un principe solidaire : plus le loyer pratiqué est bas et le logement situé dans un secteur géographique où il est difficile de se loger, plus la déduction fiscale est attractive. Il permet aux propriétaires de louer leur logement à un niveau de loyer abordable, à des ménages modestes, en contrepartie d'une déduction fiscale intéressante (essentiellement en zone tendue ou avec intermédiation locative en zone détendue) sur leurs revenus locatifs.
L'une des principales innovations sur le plan pratique consiste dans la suppression du document *engagements du bailleur* accompagnant la convention signée avec le propriétaire ; la convention validée par l'Anah est désormais suffisante pour déclencher l'avantage fiscal, toutes autres conditions remplies par ailleurs. Cette modification de principe apporte une simplification notable dans le processus du conventionnement, tant pour le bailleur que pour le service instructeur.

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* I) ;
- 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).

Calendrier d'application et durée d'application du dispositif

Pour les demandes de conventionnement (CAT et CST) réceptionnées par l'Anah à compter du 1er février 2017 et jusqu'au 31 décembre 2019, le dispositif Cosse s'applique pleinement. Pour que « louer abordable » soit pleinement applicable, un décret précisant notamment les niveaux de loyers et de ressources retenus a été publié au JO du 7 mai 2017. Il s'agit du décret n°2017-839 du 5 mai 2017 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'agence nationale de l'habitat en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et aux plafonds de loyers et de ressources des locataires pour l'application de la déduction spécifique prévue au *0* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI). Il est immédiatement exécutoire.

E9 La spécificité du conventionnement intermédiaire avec et sans travaux

Le décret n°2014-1102 du 30 septembre 2014 pris en application de l'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire fixe notamment les plafonds de ressources et de loyer prévus pour le logement intermédiaire.

Les loyers plafonds sont calés sur ceux du dispositif d'investissement locatif intermédiaire (le cas échéant ceux arrêtés localement par le Préfet de Région) avec l'application d'une modulation induite par un coefficient multiplicateur (voir plus bas).

On constate, en ce qui concerne les loyers à niveau intermédiaire applicables à l'Anah :

• la prise en compte d'une zone Abis (délégation 77 non concernée),

• la différenciation de la zone B en deux zones, B1 et B2, avec application de niveaux de loyers différents, alors qu'il y avait auparavant un seul niveau de loyer pour la zone B,

• des niveaux de loyers de la zone B2 alignés sur ceux de la zone C.

Par ailleurs, le niveau des loyers plafond est en baisse en zones A et B et maintenu au même niveau en zone C.

1- Les modulations permises par la réglementation

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

0,7 + 19/S (S étant la surface habitable fiscale du logement)

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

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

Il est institué une autre modulation, cette fois introduite lorsque les plafonds définis au niveau national ne sont pas sensiblement inférieurs aux loyers du marché tels que pratiqués dans le parc privé dans une zone considérée. Dans ce cas, le représentant de l'État dans la Région peut s'octroyer la possibilité de réduire par arrêté le plafond de loyer applicable dans cette zone. A défaut, c'est le plafond national qui fera foi.

En tout état de cause le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer intermédiaire ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées l'article 2duodecies A de l'annexe III du code général des impôts.

2- Le loyer plafond à retenir

Dans tous les cas, c'est le plafond calculé ou, si plus petit, le loyer du présent programme d'actions (PA) qui sera retenu. Pour ce faire, il faut s'employer tout d'abord à déterminer le loyer calculé (en vérifiant au préalable que ce calcul se fait bien à partir de la bonne référence : zone + loyer national ou réduit appliqué à la zone). Il est ensuite recommandé de comparer ce loyer avec les valeurs du PA. Sera alors appliquée la plus petite des deux valeurs.

Niveaux de loyer intermédiaire

Zone A	Zone B1	Zone B2
278 €+(7,1 €/m²) plafonné à 12,5 €/m²*	**172 €+(6,9 €/m²)** plafonné à 10,07 €/m²	**211 €+(5,5 €/m²)** plafonné à 8,75 €/m²

**Plafond national*

E10 Les règles de définition des loyers

En application de l'article L.353-9-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), les loyers et redevances maximums des conventions en cours (donc déjà signées) sont révisés chaque année au **1er janvier** en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre (2T) de l'année précédente ; en l'occurrence l'IRL 2T de 2016 ne présente aucune variation[39].

[39] Il reste à 125,25 en niveau.

Pour 2017, **les valeurs maximales des loyers mensuels des logements conventionnés, en € du m² de surface habitable dite « fiscale »** (surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes, limitée à 8 m² par logement), **sont fixées par le BOFiP[40] du 16 février 2017.**

Type de conventionnement	Plafonds en zone A Loyers	Plafonds en zone B1 Loyers	Plafonds en zone B2 Loyers
conventionnement social	9,06	7,8	7,49
conventionnement très social	7,05	6,07	5,82

Dans les zones particulièrement tendue du point de vue locatif, il pouvait être dérogé aux valeurs indiquées via les loyers dits « dérogatoires ». Cette possibilité visait en particulier les logements de moins de 65 m² afin de tenir compte du coût au m² des petits logements par rapport aux grands. Elle est aujourd'hui supprimée par le décret n°2017-839 du 5 mai 2017.

En Seine-et-Marne, la **zone tendue correspond aux zones A et B1.**
Les loyers plafonds sont fixés en appliquant les règles édictées par l'instruction Anah n°2007-04 du 31 décembre 2007:

Types de loyers	Sans travaux	Avec travaux
Loyer intermédiaire	Marché - 10 % Toutefois, en zone détendue, en général pas de place pour l'intermédiaire	Marché - 15 % au moins Si l'écart entre loyer de marché et loyer social est au moins de 30 %
Loyer social	Respect du plafond réglementaire	Respect du plafond réglementaire Adaptation locale possible en fonction du niveau de marché

E11 <u>Les loyers conventionnés en social et très social, avec et sans travaux</u>

Depuis octobre 2006, les propriétaires bailleurs s'engageant à signer une convention sans travaux avec l'Anah peuvent bénéficier d'un abattement fiscal sur leurs revenus fonciers, à condition de respecter un niveau de loyer - intermédiaire ou conventionné social ou très social - et les ressources des locataires.
La signature des conventions d'engagement prises par les propriétaires bailleurs (avec ou sans travaux) est conditionnée, pour les dossiers litigieux, par la production d'une attestation de mesurage.

[40] Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts.

Dans le respect des directives nationales invitant les services instructeurs à aligner les plafonds de loyers applicables aux deux types de convention (avec et sans travaux), le délégué de l'Anah dans le département les a fixés pour 2017 comme suit:

- pour le loyer social:

Zone A	Zone B1	Zone B2
9,06 €/m²	**163 €+(5,6 €/m²)** plafonné à 7,8 €/m²*	**189 €+(4,6 €/m²)** plafonné à 7,49 €/m²*

**Plafond national*

-pour le loyer très social:

Zone A	Zone B1	Zone B2
7,05 €/m²	**184 €+(4,6 €/m²)** plafonné à 6,07 €/m²*	**169 €+(4,6 €/m²)** plafonné à 5,82 €/m²*

**Plafond national*

En tout état de cause le loyer maximal fixé dans les conventions à loyer social et très social ne pourra jamais dépasser, pour le logement considéré, le montant maximal calculé dans les conditions fixées l'article 2duodecies B de l'annexe III du code général des impôts.

E13 <u>Dispositions spéciales appliquées au conventionnement avec travaux en Opah</u>

Les logements des propriétaires bailleurs situés en opération programmée d'amélioration de l'habitat, notamment les Opah-ru mais aussi les Opah-cd, feront l'objet d'une attention spéciale eu égard aux caractéristiques de l'initiative opérationnelle et à l'enchevêtrement des problématiques en jeu (habitat, urbanisme, aménagement). L'un des freins que les PB mettent souvent en avant pour renoncer à conventionner leur logement ayant partie liée aux niveaux de loyer imposés par l'Anah, bien souvent trop bas pour pouvoir équilibrer les opérations de rénovation, la possibilité de les rehausser, tout en respectant les plafonds nationaux, sera dorénavant admise.

La réévaluation des plafonds ne sera accordée que pour les loyers intermédiaires et après que la délégation locale y aura été invitée par le maître d'ouvrage (en lien étroit avec l'opérateur mandaté), qui préconisera cette option au terme d'une analyse d'opportunité très fine menée sur les territoires concernés ou l'environnement immédiat s'il s'agit d'une Opah-cd.

E14 <u>Les loyers accessoires</u>

En application de la circulaire DHUP/ LO2 du 26 décembre 2008, par délibération en date du 13 février 2009 et après avis favorable de la commission pour l'amélioration de l'habitat, le délégué de l'Anah dans le département a décidé que les cours, terrasses de plus de 9 m², jardins, garages et box (sauf les places de parking en extérieur) faisant l'objet d'une jouissance exclusive par le locataire peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire correspondant à 10 % du loyer principal, plafonné à 60 €.

E15 Primes particulières

- **La prime de réduction de loyer (PRL)**

Le parc privé doit apporter des réponses pour faire face à des besoins urgents ou non couverts par le parc HLM (grandes familles par exemple) mais l'aide aux travaux est parfois insuffisante pour inciter les bailleurs à s'engager dans un conventionnement à loyer social ou très social. L'Anah propose un financement complémentaire aux bailleurs sous forme d'une prime (appelée prime de réduction du loyer) à hauteur de 150 €/m² de travaux au maximum sous réserve d'une participation d'une collectivité locale lorsque le logement conventionné est situé en zone tendue. L'utilisation de l'outil MINI-SIM mis à disposition des services et des opérateurs sera recommandé pour simuler des montages financiers afin de convaincre les propriétaires bailleurs.

L'ensemble du territoire départemental est concerné par la prime de réduction de loyer car l'écart entre le niveau de loyer conventionné social et le loyer de marché est supérieur à 5€/m².

Certains dispositifs programmés bénéficient d'une participation complémentaire des collectivités locales et la prime de réduction de loyer pourra dans ces cas être mobilisée.

- **La prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires**

Cette prime de 2000 € (ou 4 000€ en secteur tendu) est mobilisable en cas de signature d'une convention à loyer très social lorsqu'il existe un besoin important sur le territoire pour le logement de ménages prioritaires DALO/PDALPD/LHI. Le logement est proposé à la location pour un ménage proposé par la Préfecture au titre des ménages prioritaires.

La possibilité d'attribution de cette prime sera promue localement. Il est cependant constaté que, du fait des niveaux de loyers de marchés, le conventionnement très social s'avère relativement peu attractif au plan financier pour des marchés très tendus comme la première couronne parisienne.

- **La prime en faveur de l'intermédiation locative**

Une prime en faveur de l'intermédiation locative d'un montant de 1000 € a été créée à titre expérimental jusqu'en décembre 2017.

Cette prime est attribuée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à loyer social ou très social, sous condition de recours, pour une durée d'au moins 3 ans lié à un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé (en location/sous location ou par mandat de gestion) pour un conventionnement avec ou sans travaux.

E16 Règles applicables aux conventionnements MOI pour 2017

La maîtrise d'ouvrage et d'insertion (MOI) consiste à créer une dynamique permettant aux plus modestes d'accéder à un logement durable et décent. Dans ce cadre, la réhabilitation de petites unités de logements en parc ancien est prise en charge par un organisme agréé, qui assure dans un second temps la gestion locative sociale.

Un travail mené en 2013 en concertation avec les représentants des organismes agréés pour la MOI à partir de l'examen de plusieurs bilans d'opération a mis en évidence les difficultés que rencontrent

les maîtres d'ouvrage dans les conditions de financement actuelles pour assurer l'équilibre général de ces opérations souvent complexes et coûteuses.

Les nouvelles dispositions adoptées au conseil d'administration de l'Anah du 13 mars 2013 ont visé expressément à augmenter le taux de subvention maximal à 60 % ainsi que le plafond de travaux subventionnables pour le porter à 1 250 €/m² dans la limite de 120 m² par logement, soit au maximum 150 000 € par unité. En ce qui concerne la fixation du loyer de sortie, dont le montant ne doit pas dépasser le loyer plafond d'un logement financé en PLA-I, il est à prévoir l'application d'un coefficient de structure. Les organismes agréés sont, en secteur tendu, éligibles à la prime de réservation. Pour le reste, les exigences sont globalement renforcées, avec l'atteinte de l'étiquette argentique « D » et une durée d'engagement de 15 ans minimum.
Depuis plusieurs années, l'Anah se montre sensible au plan de patrimoine et aux activités des opérateurs de MOI, sans les exonérer du souci de territorialiser leurs offres d'intervention en fonction des enjeux locaux. C'est pourquoi la délégation locale de Seine-et-Marne souhaite les conforter dans leur rôle de producteurs de logements locatifs à finalité sociale tout en les invitant à tourner leur regard vers les secteurs où leur plus-value semble la plus adaptée, notamment et surtout dans la frange ouest où les besoins restent majoritairement concentrés. Cela peut aussi passer par le choix d'une commune déficitaire ou carencée au regard de la loi SRU.

Les acteurs qui choisiront d'accueillir positivement ce choix de repositionnement stratégique ne doivent pas craindre de se retrouver en compétition avec les bailleurs sociaux dans la mesure où ces derniers s'intéressent généralement à des opérations plus importantes, ce qui les amène à s'implanter essentiellement (mais pas nécessairement) dans les aires urbaines de grande taille. Les promoteurs de la MOI seront incités pour l'année 2017 à privilégier les communes de ce périmètre, sans négliger pour autant les atouts d'un tissu rural touché par les phénomènes de désertification, de repli économique et identitaire. Trop souvent les petites collectivités souffrent du syndrome de l'isolement, ce qui accroît leur sentiment de rupture avec un monde urbain perçu comme créateur de richesse et objet de toutes les attentions du pouvoir politique. Le départ des ménages jeunes qui pourraient apporter dans leur sillage de l'activité et du dynamisme et favoriser ainsi la sauvegarde du petit commerce, des écoles et autres types de services publics milite en faveur d'une action énergique visant à préserver par tous les moyens la sphère rurale des principaux points noirs qui la desservent aujourd'hui.

C'est essentiellement pour cette raison que la délégation de Seine-et-Marne se montre résolument favorable aux projets qui permettront de près ou de loin d'endiguer les mécanismes de déclin sommairement décrits plus haut, sans toutefois s'interdire, pour des motifs divers et variés liés par exemple à l'éloignement trop important des principales infrastructures, de rejeter ceux d'entre eux qui ne présenteraient pas un degré de viabilité suffisant. Il est donc absolument fondamental, comme cela a été indiqué l'année passée, que la DL puisse avoir connaissance le plus tôt possible des programmes envisagés par les opérateurs, et nourrir une discussion avec eux sur l'opportunité de présenter au financement tels ou tels d'entre eux qui, par sa nature même et son utilité sociale, emporteraient sa faveur. Naguère tributaire de la variable budgétaire, l'Anah 77 semble avoir retrouvé sur ce chapitre l'aisance et l'incitation suffisantes pour « ratisser large » en matière d'implantations des maîtrises d'ouvrage d'insertion, et desserrer ainsi ses exigences. Elle entend cependant garder son pouvoir de décision dans la sélection des propositions qui lui sont soumises. Elle veillera en particulier à ce que ces dernières soient destinées au relogement des profils de

ménages auxquels le dispositif s'adresse de façon exclusive et engagent au besoin une coopération étroite avec les services de la direction départementale de la cohésion sociale *via* le logiciel SYPLO.

Pour être pleinement admissible au titre d'un financement, une opération devra autant que faire se peut recueillir la contribution active des communes concernées, cet effort pouvant prendre la forme soit d'une aide financière directe, soit d'une moins-value foncière en cas de vente au profit de l'opérateur d'un bien appartenant à la collectivité sur lequel portera l'œuvre de réhabilitation ainsi subventionnée.

F Les modalités de suivi et d'évaluation des actions

F1 Le suivi et l'évaluation des actions : le rôle incontournable de la Clah

Un point de situation budgétaire est présenté à chacune des Clah. Chaque membre est légitime à réclamer des comptes auprès des représentants de l'administration dans le suivi des prescriptions du programme d'actions. À tout moment une question peut être soulevée et abordée, soit à titre de recueil de précisions soit pour faire valoir un point de vue ou une expérience susceptible d'être portée à la connaissance de l'auditoire. La mise à disposition de tableaux de bord réguliers sur la consommation des enveloppes complétés par des appréciations fournies par l'équipe de l'Anah locale est un gage de transparence qui vise à situer les volumes de dépenses dans le contexte plus général de la dotation accordée en début d'année.

Outre ce qui précède, et conformément au II de l'article R.321-10 du Code de la construction et de l'habitation, la délégation locale présente un bilan annuel de ses activités et des résultats obtenus par rapport aux objectifs définis. Pour l'année 2016, cet exercice est intervenu le 24 mars 2017 sous la présidence du chef de service habitat et rénovation urbaine en sa qualité de délégué territorial adjoint. Chaque ouverture d'exercice est utilisée comme un temps d'échanges et d'analyses sur le fonctionnement de l'agence nationale de l'habitat, les dynamiques du parc privé et la finalité des politiques décidées par les pouvoirs publics.

La procédure de consultation de la Clah est appelée à subir une très nette inflexion au cours de l'année 2017. Son champ de compétences devrait en toute logique se restreindre à quelques objets, dont les membres et les opérateurs seront obligatoirement tenus informés via un règlement intérieur entièrement modifié.
Le président de séance - qui est toujours un représentant de l'Anah - consulte systématiquement l'ensemble des membres. Il tranche en dernier ressort en cas d'avis partagés.

éléments supplémentaires :

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

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

Le programme d'actions est un document opposable aux tiers. Il fait donc l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs du département, ainsi que ses avenants.

F2 Les contrôles

Depuis la création en 2009 du Pôle national pour le contrôle des engagements *a posteriori* des propriétaires, la délégation garde entre ses mains la vérification des dossiers à l'engagement et au paiement.

Ces contrôles passent notamment par des visites ponctuelles, et des examens de dossiers sélectionnés de manière aléatoire afin de se prémunir contre tout comportement susceptible de porter atteinte aux règles déontologiques de base de l'agence locale ou de détecter d'éventuelles anomalies identifiées dans la phase d'instruction. Ces garde-fous s'incorporent dans un plan de contrôle annuel présenté en Clah uniquement pour sa partie externe, la partie interne obéissant à des principes de stricte confidentialité. Pour l'exercice 2016, les éléments de bilan ont été exposés à l'occasion de la commission du 24 mars 2017.

G Communication, formation et entrée en vigueur

Des actions seront diligentées dans le cadre des plans de communication régional et départemental. Elles passent notamment par un rafraîchissement des données du site de la préfecture et du site lié au guichet unique national. Un processus de ce type est à l'œuvre en vue de toiletter les rubriques que contient le support de diffusion de la préfecture de Seine-et-Marne (http://www.seine-et-marne.gouv.fr). La désélection de certains paragraphes en décalage avec l'actualité technique et réglementaire devrait aboutir au cours dans les semaines qui suivent la publication du présent document à des mises à jour plus en phase avec les besoins des particuliers.

En parallèle, et surtout en attendant, chaque administré désireux de s'informer sur les possibilités d'aide est invité à se référer au site de l'Anah centrale et à l'adresse *www.renovation-info-service.gouv.fr*.

De plus, et en cohérence avec les développements antérieurs, une campagne de communication est à l'étude pour accroître la notoriété du programme habiter mieux, à travers notamment :

- des articles dans le journal de la DDT 77 ;
- des articles dans le journal du département et dans les journaux locaux des communes;
- le postage de brèves sur le site internet des services de l'État dans le département;
- des prises de contact et information de diverses associations en charge de personnes en difficulté;
- des comités techniques réguliers avec les partenaires, notamment dans le cadre du PREH (programme de rénovation énergétique de l'habitat) qui amplifie les efforts de communication en direction des administrés grâce à la création d'un véritable service public de proximité de la rénovation énergétique défini sous le label Rénovation info service. Ce dernier comprend:

    - un **guichet unique** national;

- un numéro de téléphone national unique ;
- un site internet unique : www.renovation-info-service.gouv.fr

- un **réseau de proximité : les Points rénovation info service**, les « Pris » formant le réseau rénovation info service. Ce réseau rassemble les Espaces Info Energie financées par l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), les structures locales de l'Anah (Agence nationale de l'habitat) et de l'Anil (Agence nationale pour l'information sur le logement). Il est animé par Seine-et-Marne Environnement (association liée au Conseil départemental 77).

- si possible des informations auprès des professionnels du bâtiment en lien avec le BTP 77;
- la participation à divers salons, forums ou manifestations diverses.

Dans la mesure du possible et en fonction des places disponibles, l'Anah s'emploiera à faire profiter ses partenaires institutionnels des formations organisées au sein ou par son administration de tutelle, ceci afin de leur permettre de peaufiner leurs connaissances sur les ressorts du parc privé et de les aider ainsi à construire une politique sur leur territoire s'il s'agit de représentants de collectivités territoriales.

Ce programme d'actions entre en vigueur à compter de sa publication au Recueil des actes administratifs.

Melun, le 12 JUIN 2017
Le délégué de l'Agence dans le département,
le Préfet de Seine-et-Marne
Jean-Luc MARX

Pour le délégué de l'Agence et par délégation
Le délégué adjoint,
Chef du Service Habitat et Rénovation Urbaine
Charles TAMAZOUNT

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES SEINE-ET-MARNE

Annexe I

Les plafonds de ressources pour les baux conclus ou renouvelés en 2017

Plafonds de ressources 2017 - Pour les conventions à loyer intermédiaire

Composition du ménage du locataire	*Zone A bis (€)*	*Zone A (€)*	*Zone B1 (€)*	*Zone B2 (€)*
Personne seule	37 126	37 126	30 260	27 234
Couple	55 486	55 486	40 410	36 368
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge[(1)]	72 737	66 699	48 596	43 737
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	86 843	79 893	58 666	52 800
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	103 326	94 579	69 014	62 113
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	116 568	106 431	77 778	70 000
Personne à charge supplémentaire	+ 12 954	+ 11 859	+ 8 677	+ 7 808

Zone A bis : Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts de-Seine, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise ;

Zone A : agglomération de Paris (zone Abis comprise), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés ;

Zone B1 : certaines grandes agglomérations ou dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone Abis ou A, quelques villes chères, les départements d'Outre-Mer ;

Zone B2 : villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zone Abis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1 ;

Plafonds de ressources applicables en 2017 - Pour les conventions à loyer social

Composition du ménage du locataire	*Paris et communes limitrophes (€)*	*Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (€)*	*Autres régions*
Personne seule	23 146	23 146	20 123
2 personnes ne comportant aucune personne à charge[1], à l'exclusion des jeunes ménages[2]	34 593	34 593	26 872
3 personnes - ou personne seule avec une personne à charge - ou jeune ménage sans personne à charge	45 347	41 583	32 316
4 personnes - ou personne seule avec 2 personnes à charge	54 141	49 809	39 013
5 personnes - ou personne seule avec 3 personnes à charge	64 417	58 964	45 895
6 personnes - ou personne seule avec 4 personnes à charge	72 486	66 353	51 723
Personne à charge supplémentaire	+ 8 077	+ 7 393	+ 5 769

Plafonds de ressources applicables en 2017 - Pour les conventions à loyer très social

Composition du ménage du locataire	*Paris et communes limitrophes (€)*	*Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (€)*	*Autres régions*
Personne seule	12 733	12 733	11 067
2 personnes ne comportant aucune personne à charge[1], à l'exclusion des jeunes ménages[2]	20 756	20 756	16 125
3 personnes - ou personne seule avec une personne à charge - ou jeune ménage sans personne à charge	27 207	24 949	19 390
4 personnes - ou personne seule avec 2 personnes à charge	29 781	27 394	21 575
5 personnes - ou personne seule avec 3 personnes à charge	35 427	32 432	25 243
6 personnes - ou personne seule avec 4 personnes à charge	39 868	36 495	28 448
Personne à charge supplémentaire	+ 4 442	+ 4 065	+ 3 173

ANNEXE II

Rénovation d'un bien

- Propriétaire bailleur -

Des travaux sont nécessaires pour mettre votre bien en location.

Vous pouvez faire financer environ un tiers de vos travaux par l'Anah et obtenir une déduction fiscale importante sur vos revenus fonciers bruts. En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un loyer abordable à des personnes aux ressources modestes.

Quels projets de travaux peuvent être aidés ?

Ce sont les projets dont le niveau de dégradation a été constaté par un diagnostic ou un arrêté d'insalubrité ou de péril. Il peut s'agir de travaux d'installation ou de rénovation de réseaux d'eau, d'électricité ou de gaz. Ou de l'installation d'une salle de bain et de toilettes. Le confortement des fondations ou le remplacement d'une toiture peuvent aussi être concernés.

Le montant de votre aide

Pour des gros travaux de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé

- **35 % du montant total des travaux HT**. L'aide de l'Anah est au maximum de 350 € par m² dans la limite de 28 000 € par logement.

Pour des travaux de mise en sécurité et de salubrité

- **35 % du montant total des travaux HT**. L'aide de l'Anah est au maximum de 262,5 € par m² dans la limite de 21 000 € par logement.

Pour des travaux de rénovation

- **25 % du montant total des travaux HT**. L'aide de l'Anah est au maximum de 187,5 € par m² dans la limite de 15 000 € par logement.

Vos travaux permettent de faire baisser la consommation énergétique de vos biens d'au moins 35% ? La prime Habiter Mieux peut vous être attribuée. Selon l'endroit où est situé votre bien et la convention locative que vous choisissez, d'autres primes de l'Anah sont également possibles. Renseignez-vous auprès de votre contact local.

Les aides complémentaires

Les collectivités territoriales peuvent compléter les aides de l'Anah. Au niveau national, il existe d'autres dispositifs comme l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ).

Vos avantages fiscaux

Plus les loyers que vous vous engagez à pratiquer sont bas, plus la déduction fiscale sur vos revenus fonciers est importante. Elle est de 30 % pour les loyers "intermédiaire" ou de 60 % pour loyers "sociaux" ou "très sociaux". Si vous passez par une agence immobilière à vocation sociale pour louer votre logement, cette déduction peut même aller jusqu'à 70%. Cet intermédiaire peut être un organisme privé ou public. Il assure le paiement des loyers et vous garantit de récupérer votre bien en bon état.

Une prime exceptionnelle

Une **prime de 1 000 €** peut vous être octroyée jusqu'au 31 décembre 2017. Vous devez vous engager à confier votre logement conventionné (à des niveaux de loyers sociaux ou très sociaux) à une structure d'**intermédiation locative** ou une Agence immobilière sociale (AIS) pour une durée d'au moins 3 ans.

Vos engagements

Ils sont définis dans une convention locative signée avec l'Anah. Vous devez notamment :

- mettre en location ou continuer à louer votre bien pour une durée minimum de 9 ans ;
- ne pas dépasser le montant de loyer maximal fixé par l'Anah ;
- louer à des personnes dont les ressources sont inférieures aux plafonds fixés nationalement.

ANNEXE III

Éligibilité aux aides de l'Anah

Plafonds de ressources en Île-de-France

Nombre de personnes composant le ménage	*Ménages aux ressources très modestes (€)*	*Ménages aux ressources modestes (€)*
1	19 875	24 194
2	29 171	35 510
3	35 032	42 648
4	40 905	49 799
5	46 798	56 970
Par personne supplémentaire	+ 5 882	+ 7 162

ANNEXE IV

Rénovation de l'habitat

- Conditions générales pour les propriétaires occupants-

Les conditions concernant votre situation et votre logement

- Vous ne dépassez pas un niveau de ressources fixé nationalement ;
- votre logement a plus de 15 ans à la date où est acceptée votre demande d'aide ;
- vous n'avez pas bénéficié d'un PTZ (Prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété) dans les cinq dernières années.

Les conditions concernant les travaux

- Vos travaux ne concernent pas la décoration de votre logement, ils ne sont pas assimilables à une construction neuve ni à un agrandissement ;
- le montant minimum des travaux est de 1 500 €.
- Si vous bénéficiez de la prime **Habiter mieux**, vos travaux doivent permettre de faire baisser votre consommation énergétique d'au moins 25%.

Vos engagements

- Ne pas avoir commencé les travaux avant d'avoir déposé votre dossier d'aide auprès de l'Anah. Nous vous recommandons d'attendre la notification du montant de l'aide dont vous allez bénéficier pour engager des travaux.
- Faire intégralement réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment, sauf en cas d'auto-réhabilitation accompagnée.
- Réserver à l'Anah l'enregistrement des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) générés par les travaux de rénovation thermique.
- Habiter votre logement en tant que résidence principale pendant au moins 6 ans après la fin des travaux.

ANNEXE V

L'accompagnement dans les projets de travaux pour les propriétaires occupants

Pour ne pas être seul face au montage de votre dossier d'aide et aux travaux à réaliser, faites-vous accompagner par un professionnel. Cette assistance est parfois payante, l'Anah vous aide dans ce cas à la financer en partie.

Qui vous accompagne ?

C'est un prestataire spécialisé dans l'accompagnement social, financier et technique. Cet opérateur vous assiste tout au long de votre projet de travaux. Adressez-vous à votre contact local pour obtenir les coordonnées des opérateurs compétents dans ce domaine.

Comment êtes-vous accompagné ?

Un opérateur visite votre logement pour en faire le diagnostic et vous assister dans l'élaboration de votre projet.

Ensuite, l'opérateur continue à vous aider dans les démarches relatives à votre dossier d'aide et à vos travaux. Par exemple dans le choix des entreprises, l'analyse des devis et pendant le chantier.

Quand votre accompagnement est-il gratuit ?

Si votre logement est situé dans une commune qui a mis en place un dispositif d'intervention avec l'Anah, appelé "opération programmée", l'accompagnement est obligatoire et gratuit. Pour savoir si vous êtes dans ce cas, vous pouvez joindre votre contact local de l'Anah.

Quand votre accompagnement est-il payant ?

L'accompagnement est payant si votre bien n'est pas situé dans une commune qui a mis en place une opération programmée. Attention, si vous vous voulez réaliser des travaux de rénovation énergétique et bénéficier de la prime Habiter Mieux, l'accompagnement est obligatoire. C'est également le cas pour les travaux lourds.

Par ailleurs, même si votre copropriété n'est pas en difficulté, des travaux de mise en accessibilité peuvent être financés par l'Anah via votre syndicat de copropriétaires. 50% du montant total des travaux HT peuvent être pris en charge. Le montant maximum de l'aide est de 20 000 € par accès aménagé.

Le montant de votre aide à l'accompagnement

Lorsque l'accompagnement par l'opérateur est payant, l'Anah vous aide à le financer à hauteur de :

- **821 €** pour les projets de travaux lourds ;
- **556 €** pour les travaux d'amélioration thermique donnant droit à la prime Habiter Mieux ;
- **475 €** pour les travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, ou pour l'autonomie de la personne.

Le montant de l'accompagnement est variable selon l'endroit où vous habitez et l'opérateur que vous choisissez.

Comment connaître votre contact local Anah ?

En contactant directement votre Point Rénovation Info Service. Les coordonnées sont disponibles dans le moteur de recherche sur cette page ou en téléphonant au 0820 15 15 15 (0,12 € ttc/min)

ANNEXE VI

Les opérateurs présents en Seine-et-Marne

1- SOLIHA 77

Adresse : 649 Avenue de Bir Hakeim, 77 350 Le Mée-sur-Seine
Téléphone :01 64 09 12 72

2- CITEMETRIE

Adresse : 12 Rue des Cordelières, 75 013 Paris
Téléphone :01 53 91 03 01

3- SOFT ÉNERGIE

Adresse : 1 grande Allée du 12 février 1934, 77 186 Noisiel
Téléphone : 01 60 06 05 33

4- AIPI*

Adresse :17 Rue Edouard Vaillant, 77390 Verneuil-l'Étang
Téléphone : 01.64.06.30.46

** A noter que l'opérateur AIPI ne prend en charge pour le moment au titre de l'AMO que l'accompagnement des propriétaires occupants relatif aux travaux de rénovation énergétique, aux travaux lourds, et aux travaux de sécurité et de salubrité.*

ANNEXE VII

Le programme autonomie en quelques mots

Des travaux d'adaptation sont nécessaires pour vivre longtemps chez vous, en toute sérénité. Il s'agit de travaux qui vous facilitent la vie au quotidien. Par exemple le remplacement de la baignoire par une douche de plain-pied ou l'installation d'un monte-escalier électrique.
L'Anah peut financer jusqu'à la moitié de vos travaux et vous accompagner dans toutes les étapes de votre projet.

Le montant de votre aide

Si vous vous situez dans la catégorie "ressources très modestes" :

- **50 % du montant total des travaux HT**. L'aide de l'Anah est de 10 000 € maximum.

Si vous vous situez dans la catégorie "ressources modestes" :

- **35 % du montant total des travaux HT**. L'aide de l'Anah est de 7 000 € maximum.

Vos travaux permettent de faire baisser la consommation énergétique de votre logement d'au moins 25 % ? La prime Habiter Mieux peut vous être attribuée.

Les aides complémentaires

Vous pouvez être aidé par d'autres organismes comme votre caisse d'assurance retraite, ou votre Conseil départemental.

Les conditions principales à remplir

Vous habitez dans le logement dont vous êtes propriétaire et :

- vous ne dépassez pas un certain niveau de ressources ;
- votre logement a plus de 15 ans à la date où est acceptée votre demande d'aide.

Votre demande d'aide en étapes

1. Vérifiez si votre projet est globalement recevable en contactant votre Point Rénovation Info Service dans le moteur de recherche en bas de cette page ou en téléphonant au numéro ci-dessous.

2. Après cette première étape, vous êtes orienté vers votre contact local de l'Anah à qui vous présentez votre projet. Il vous donne les informations complémentaires dont vous avez besoin.

3. Un spécialiste de l'habitat ("l'opérateur") vient faire un diagnostic à votre domicile pour évaluer avec vous les travaux à réaliser. Ce spécialiste peut vous accompagner ensuite jusqu'à la fin de votre projet.

4. L'opérateur vous aide à constituer le dossier et à le déposer auprès de votre contact local de l'Anah : votre demande d'aide peut être étudiée.

ANNEXE VIII
La rénovation des parties communes de copropriété

Des travaux de rénovation thermique sont nécessaires, comme par exemple l'installation d'une chaudière dans votre immeuble. Ou encore des travaux lourds au niveau de la structure de l'immeuble. Il peut s'agir aussi de travaux pour rendre l'immeuble ou les logements accessibles aux personnes qui ont du mal à se déplacer.

Une aide peut soit vous être versée directement, soit être versée à votre syndicat de copropriétaires si votre copropriété est en difficulté.

L'aide directe au copropriétaire

Vous pouvez en faire la demande individuellement ou dans le cadre d'une demande groupée s'il y a d'autres copropriétaires éligibles. Ce dossier unique simplifie ainsi vos démarches.

La procédure, le montant des aides et les conditions sont les mêmes que pour les aides concernant votre logement. L'aide se calcule sur votre quote-part de travaux. Attention, les propriétaires bailleurs qui s'associent à votre demande groupée doivent signer une convention avec L'Anah.

L'aide au syndicat de copropriétaires

Cette aide peut être demandée par votre syndicat si votre copropriété est en grande difficulté et fait partie d'un dispositif d'intervention de l'Anah ("Opération programmée"). Ou si votre copropriété est concernée par une situation d'habitat indigne, un Plan de sauvegarde, ou une administration provisoire.

Par ailleurs, même si votre copropriété n'est pas en difficulté, des travaux de mise en accessibilité peuvent être financés par l'Anah via votre syndicat de copropriétaires. 50% du montant total des travaux HT peuvent être pris en charge. Le montant maximum est de 10 000 € par accès aménagé.

Votre demande d'aide en étapes

1. Vérifiez si votre projet est globalement recevable en contactant votre Point Rénovation Info Service dans le moteur de recherche en bas de cette page ou en téléphonant au numéro ci-dessous.
2. Après cette première étape, vous êtes orienté vers votre contact local de l'Anah à qui vous présentez votre projet. Il vous donne les informations complémentaires dont vous avez besoin.
3. Un spécialiste de l'habitat ("l'opérateur") ou un technicien professionnel mandaté par la copropriété vient faire un diagnostic des parties communes pour évaluer les travaux à réaliser dans les parties communes. Ce spécialiste peut vous accompagner ensuite jusqu'à la fin de votre projet.
4. L'opérateur peut accompagner les copropriétaires jusqu'à la fin du projet. En cas d'aides directes aux copropriétaires, il aide à constituer le dossier et à le déposer auprès du contact local de l'Anah.