



## Habitat - Délégation de compétences – Aide au logement privé – Programme d'actions territorial 2019

*Vu le Code général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.5217-2°II ;*

*Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et notamment ses articles R 321-10-1 et R 321-11;*

*Vu le décret n° 2017-831 du 5 mai 2017 relatif à l'organisation et aux aides de l'Agence nationale de l'habitat;*

*Vu le Règlement Général de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ;*

*Vu la délibération n° 2017.5.8.108 du 22 mai 2017 portant définition de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat ;*

*Vu la convention du 24 juin 2016 de délégation de compétence d'attribution des aides publiques au logement entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine ;*

*Considérant l'avis favorable de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) du 17 septembre 2019;*

*Considérant l'avis favorable du délégué local de l'Agence Nationale de l'Habitat et notamment de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Ile de France du 28 août 2019.*

## PROGRAMME D'ACTIONS TERRITORIAL 2019

Le programme d'action constitue un support opérationnel pour la gestion des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé. En tant que délégataire des aides à la pierre, la communauté d'agglomération Melun Val de Seine élabore annuellement le programme d'action sur son territoire en lien avec son PLH et dans le respect des orientations générales de l'Agence Nationale de l'Habitat.

|   |    |
|---|----|
| Le contexte national : le CCH et la circulaire de programmation C 2019-01.....  | 3  |
| Le contexte local .....   | 3  |
| Bilan ANAH 2018 .....   | 4  |
| 1. ORIENTATIONS GENERALES.....  | 5  |
| 1.1 Priorités d'instruction des aides de l'ANAH .....   | 5  |
| 1.2 Les répartitions par objectif sur la CAMVS .....  | 5  |
| 1.3 Aide aux propriétaires occupants (rénovation énergétique « Habiter Mieux »).....  | 6  |
| 1.4 Aide aux propriétaires bailleurs.....   | 7  |
| 1.5 Accompagnement des copropriétés.....  | 8  |
| 1.6 Aide à l'ingénierie.....  | 10 |
| 2. PROGRAMMES NATIONAUX – ETAT DES OPERATIONS PROGRAMMEES RELATIVES A L'AMELIORATION DE L'HABITAT .....                       | 10 |
| 2.1 Action cœur de ville et OPAH RU .....   | 10 |
| 2.2 Initiative copropriétés .....   | 11 |
| 3. « LE PLAN LOGEMENT D'ABORD » - DISPOSTIF RELATIF AUX LOYERS CONVENTIONNES .....  | 11 |
| 3.1 Les règles du conventionnement : « louer mieux ».....   | 11 |
| 3.2 Le niveau des loyers maîtrisés de l'Anah - calculs des loyers intermédiaires et sociaux.....                              | 11 |
| 3.3 Le conventionnement sans travaux .....  | 12 |
| 3.4 Les avantages fiscaux.....  | 12 |
| 3.5 Le dispositif de réservation Action Logement.....   | 13 |
| 4. LES CONDITIONS DE SUIVI, D'ÉVALUATION ET DE RESTITUTION ANNUELLE DES ACTIONS MISES EN OEUVRE .....                         | 14 |
| ANNEXE 1 : plafonds de ressources* pour l'éligibilité aux aides Anah et la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine..... | 15 |

## Le contexte national : le CCH et la circulaire de programmation C 2019-01

Les priorités d'intervention de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) sont déclinées dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) à l'article L321-1 et suivants et visent à promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés. Les grands axes d'amélioration sont ainsi définis:

- L'amélioration des performances thermiques et l'adaptation à la perte d'autonomie ;
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé;
- Les actions de prévention et de traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté ;
- La lutte contre la précarité énergétique et à l'amélioration des structures d'hébergement.

Chaque année, ces conditions d'application sont précisées par une circulaire de l'agence (circulaire C 2019-01 du 13 février). Pour 2019, les cibles prioritaires de l'Agence sont ainsi déclinées :

a) La lutte contre la précarité énergétique

Atteindre l'objectif de 75 000 logements rénovés dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».

b) La lutte contre les fractures territoriales : Action Cœur de Ville :

Action Cœur de Ville est un programme national lancé en avril 2018 par l'État visant à revitaliser 222 villes moyennes, dont Melun, sur la période 2018-2022 avec l'appui :

- Des aides à l'ingénierie ;
- Des aides aux travaux de réhabilitation, d'amélioration énergétique et d'adaptation des logements et des immeubles, et l'éradication des poches d'habitat indigne.

c) La lutte contre les fractures sociales :

- La lutte contre l'habitat indigne (LHI) et très dégradé ;
- Le programme « autonomie » avec le maintien à domicile des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap ;
- Le plan « Logement d'abord ».

d) La prévention et le redressement des copropriétés : le plan « Initiative Copropriétés » :

Poursuivre les dispositifs d'accompagnement aux copropriétés (OPAH volet copropriété, plan de sauvegarde), d'observation et de prévention à travers les outils de Veille et Observation des Copropriétés (VOC) et les dispositifs d'accompagnement et de prévention des copropriétés fragiles (POPAC) ainsi que le développement de l'offre Habiter Mieux Copropriétés pour lutter contre la précarité énergétique.

Enfin le plan « initiative copropriété » annoncé par le Ministre le 10 octobre 2018 comprend près de 3 milliards d'euros mobilisés au niveau national à partir de janvier 2019 sur 10 ans. Il vise à résorber les situations de près de 700 copropriétés identifiées comme en difficulté et représentant près de 57 000 logements avec la mise en place d'un suivi national priorisé sur les 14 sites nationaux et également d'un suivi régional.

e) L'ingénierie.

## Le contexte local

La Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine regroupe 20 communes, 130 067 habitants et 57 307 logements sur son territoire (source INSEE 2015).

Parallèlement à la mise en œuvre du 3<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 26 octobre 2015, la Communauté d'agglomération Melun Val de Seine s'est engagée avec une nouvelle convention de délégation des aides à la pierre (2016-2021). Cette convention reprend les objectifs édictés par le PLH en matière de rénovation du parc privé notamment au titre de l'axe 2 des orientations générales, « Améliorer la qualité du parc existant ». Les 5 volets suivants sont définis d'intérêt communautaire :

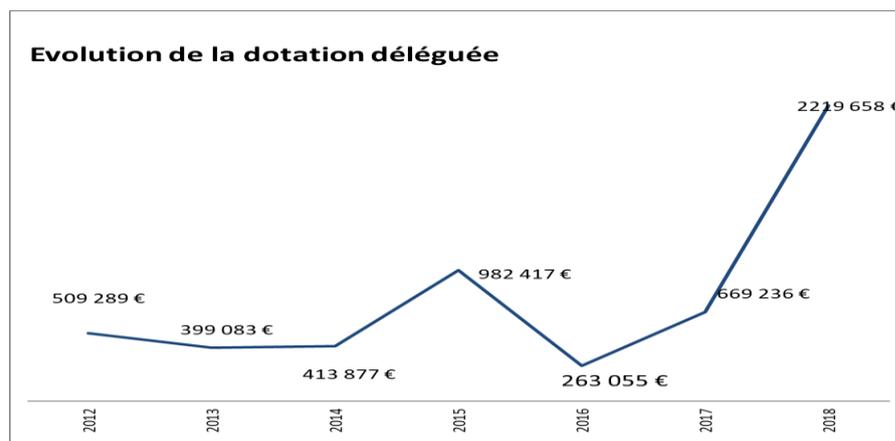
- L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre-ville de Melun ;
- Le dispositif « Mon Plan Rénov' » ;
- L'opération programmée pour la résidence Espace du Mée-sur-Seine ;

- L'opération programmée pour la résidence Plein Ciel du Mée-sur-Seine ;
- L'OPAH « copropriétés dégradées » dite « multi-sites », à l'échelle du territoire de la communauté.

Dans la poursuite de sa politique de l'habitat, le parc privé est une préoccupation essentielle de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine qui est amenée à s'adapter en tant que de besoin aux différents outils et plans nationaux.

### Bilan ANAH 2018

En 2018, le montant des crédits Anah délégués à la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine (CAMVS) s'est porté à hauteur de 2,219 M€.



Cette forte augmentation sur l'année 2018 est principalement dû aux engagements financiers sur deux copropriétés en difficultés : un plan de sauvegarde et une copropriété sous arrêté de péril.

#### Les copropriétés en difficultés (1,192 M€)

En 2018, deux copropriétés ont fait l'objet de financements pour des travaux de réhabilitation :

- **Plan de sauvegarde : ESPACE (866k€)**

Entrée en plan de sauvegarde depuis le 27 juin 2018, la résidence Espace fait l'objet de cofinancements, de l'Anah, du FEDER, de la région Ile de France, de la CAMVS et de la commune du Mée sur Seine. Les travaux de rénovation, notamment thermiques, doivent débiter au dernier trimestre 2019.

- **Copropriété sous Arrêté : APPOLONIA (325k €)**

La copropriété Apollonia de 69 logements, située sur la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry a fait l'objet d'un arrêté de péril portant sur la structure des balcons et des terrasses qui a amené la copropriété à engager plus de 636k€ (travaux et honoraires compris). Ce montant a donné lieu à une subvention de l'Agence à hauteur de 50% soit 325k€.

#### Lutte contre la précarité énergétique – Habiter Mieux / Mon Plan Renov'

L'année 2018 a permis d'engager :

- 61 logements Habiter Mieux Sérénité -
- 14 logements Habiter Mieux Agilité –
- 7 logements « bailleur » habitat indigne dont prime « Habiter Mieux » (136k€). Les dossiers de propriétaires bailleurs ont été portés par la rénovation d'un immeuble sous ORI dont le propriétaire bailleur a rénové et conventionné l'ensemble des 7 logements avec l'accompagnement financier de l'ANAH et de la CAMVS.

En outre, 10 logements concernant le maintien à domicile ont été financés au titre de l'autonomie.

## 1. ORIENTATIONS GENERALES

### 1.1 Priorités d'instruction des aides de l'ANAH

L'instruction des dossiers 2019 devra s'inscrire dans l'ordre de priorité suivant :

1. Les dossiers visant des travaux d'économie d'énergie (Habiter Mieux Sérénité/Agilité- Mon Plan Rénov');
2. Les dossiers visant le redressement des copropriétés (Plan de sauvegarde ; initiative copropriété) ;
3. L'ingénierie relative à la mise en place des dispositifs prévu dans le PLH
  - Etude pré opérationnelle d'OPAH RU (en lien avec « Action cœur de ville » et l'ORI) ;
  - Le suivi animation des opérations programmées (Plan de sauvegarde) ;
  - L'observatoire des copropriétés de l'agglomération (mise en place d'un dispositif VOC) ;
4. Les autres dossiers :
  - Dossiers de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (sortie d'insalubrité, de péril, de saturnisme et tous travaux au profit de la santé des occupants) ou dossiers de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (petite opération de sortie d'insalubrité, de péril, sécurité des équipements communs, et risque saturnin);
  - Dossiers de travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne (situation due au handicap et perte d'autonomie liée au vieillissement).
5. La production d'une offre locative sociale et intermédiaire dans le parc existant.

### 1.2 Les répartitions par objectif sur la CAMVS

La note de la DRHIL du 8 janvier fixe les objectifs et la dotation 2019 pour la CAMVS à hauteur de **1 204 135 €** comprenant notamment comme objectifs :

- 64 logements Habiter Mieux :
  - dont 60 logements de propriétaires Occupant
  - dont 4 logements de propriétaires Bailleurs
- 50 logements autonomie ;

Ces objectifs pourront évoluer en cours d'année, notamment en lien avec la tension observée sur le dispositif « Agilité ».

Les taux d'intervention maximums de l'Anah appliqués sur la dépense subventionnable sont ceux définis par le règlement général de l'Anah en vigueur. A noter également que la communauté d'agglomération Melun Val de Seine n'apporte pas de restriction autre que celle du Règlement Général des Aides de l'Agence (RGA) sur la nature des travaux éligibles.

Les taux et plafonds indiqués dans les tableaux ci-dessous constituent des maximums dont **la décision d'application n'est pas automatique** et relèvera, in fine, de la CLAH, en fonction des priorités et de la dotation Anah déléguée à la communauté d'agglomération Melun Val de Seine.

### 1.3 Aide aux propriétaires occupants (rénovation énergétique « Habiter Mieux »)

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

#### 1.3.1 Dispositif « Habiter Mieux Sérénité »

Le dispositif Habiter Mieux Sérénité reste le dispositif privilégié pour bénéficier des aides de l'Agence pour la rénovation thermique d'un logement. Le rôle de conseil de l'opérateur dans le projet et les primes associées doivent conduire l'ensemble des acteurs à privilégier cette voie, condition également indispensable pour pouvoir bénéficier des aides complémentaires de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine. Les aides de la CAMVS sont également attribuées à un public plus large que celui éligible aux aides de l'ANAH (cf. annexe 1).

#### Aides ANAH

|   | Ménages éligibles | Plafond des travaux subventionnables HT | Taux maximum de la subvention ANAH | Aide CAMVS Mon Plan Rénov                                   | Prime Habiter Mieux Sérénité   |
|---|-------------------|---|------------------------------------|---|--|
| Travaux de lutte contre la précarité énergétique (dossier Habiter Mieux Agilité - Sérénité) | très modestes     | 20 000 €                                | 50%                                | 10% du montant HT des travaux subventionnables + prime 500€ | 10% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à :<br>2 000€ pour les ménages très modestes<br>1600€ pour les ménages modestes |
|   | modestes          |   | 35%                                |   |  |

Pour bénéficier de la prime habiter Mieux dans le cadre du dispositif HM Sérénité, les travaux doivent notamment permettre une amélioration de la performance énergétique d'au moins 25%. Le ménage doit obligatoirement être accompagné par une assistance à maîtrise d'ouvrage. La subvention versée à ce titre par l'Anah est de 573€.

#### 1.3.2 Le dispositif « Habiter Mieux Agilité »

L'aide, « Habiter Mieux Agilité », est destinée aux propriétaires de maisons individuelles souhaitant réaliser une seule nature de travaux parmi les trois suivants :

- Changement de chaudière ou de système de chauffage ;
- Isolation des parois opaques verticales ;
- Isolation des combles aménagés et aménageables.

Les propriétaires peuvent déposer un dossier directement auprès de l'Anah, sans accompagnement par un opérateur. Cependant les ménages ont aussi la possibilité d'être accompagnés et de bénéficier d'une aide forfaitaire de 153€.

L'aide « Habiter Mieux Agilité » a été lancée pour compléter le dispositif « Habiter Mieux sérénité » afin de favoriser l'accès aux aides pour une nouvelle cible de ménages modestes en facilitant les critères suivants :

- Pas d'obligation de gain énergétique de 25 % ;
- Pas d'obligation de recourir à un opérateur agréé ;
- Obligation de recourir à une entreprise RGE.

Depuis le début de l'année 2019, le gouvernement propose un dispositif de prime à la conversion des chaudières qui s'appuie sur les certificats d'économie d'énergie (CEE) : l'offre « Coup de pouce chauffage ». Cette offre est couplée au programme « Coup de pouce isolation » qui cible l'isolation des planchers bas et des combles de toitures. Seuls les signataires des chartes d'engagement « Coup de pouce » sont habilités à distribuer les primes « Coup de Pouce ». Ces signataires sont référencés sur les sites du Ministère de la Transition Écologique et solidaire et sur le site Faire.fr.

### 1.3.3 Aide aux propriétaires occupants (hors lutte contre la précarité énergétique)

Les taux d'intervention sont ceux de droit commun. Pour tous les dossiers de financement et notamment ceux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, le couplage avec des travaux de rénovation énergétique devra être étudié et mobilisé autant que possible auprès des ménages.

## 1.4 Aide aux propriétaires bailleurs

Le nombre de conventionnement sans travaux (CST) n'est pas plafonné et doit permettre de venir compléter l'offre locative, notamment pour répondre aux objectifs du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord.

### 1.4.1 Aide aux travaux

Les aides aux travaux en direction des propriétaires bailleurs sont fléchées en direction des territoires suivants :

- Zones tendues suivantes : communes carencées SRU ;
- La commune de Melun relevant du dispositif « Action Cœur de Ville » ;
- Le Tripode Plein Ciel relevant du plan Initiative copropriétés ;
- Le périmètre de la future ORT de Melun.

En dehors de ces secteurs, ne peuvent faire l'objet d'un financement que les opérations relevant de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) ou de l'habitat indigne ou très dégradé.

Pour les logements occupés, la subvention pour le traitement de l'insalubrité est soumise à l'exigence du maintien dans les lieux du locataire en place et à l'obligation du conventionnement social ou très social. Le propriétaire est également chargé du relogement en tant que de besoin.

### 1.4.2 Primes mobilisables

#### a) La prime de réduction de loyer

L'Anah propose un financement complémentaire aux bailleurs sous forme d'une prime (appelée prime de réduction du loyer) à hauteur de 150€/m<sup>2</sup> de travaux au maximum sous réserve d'une participation d'une collectivité locale, dans la limite de 80m<sup>2</sup>/ logement. 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.

#### b) La prime d'intermédiation locative

Une prime de l'Anah de 1 000 € est accordée aux propriétaires bailleurs ayant recours à un dispositif d'intermédiation locative pour un conventionnement avec ou sans travaux. Les bailleurs doivent confier leur logement conventionné pour une durée d'au moins trois ans à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale (CCH : L.365-4) agréée (en location, en sous-location ou par mandat de gestion). Cette prime est proposée jusqu'au 31 décembre 2022.

#### c) La prime liée à un dispositif de réservation

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

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

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

## 1.5 Accompagnement des copropriétés

### 1.5.1 Le redressement des copropriétés en difficultés

Les copropriétés inscrites en plan de sauvegarde bénéficient en priorité des crédits alloués à la CAMVS. Pour l'année 2019 cela concerne en premier lieu la résidence Espace qui a déjà fait l'objet d'une décision de financement favorable le 21/12/2018. Les subventions seront attribuées selon les conditions du RGA, avec un mixage des aides possibles. Toutes les autres copropriétés en difficultés identifiées sur le territoire de la CAMVS se verront également financer en priorité selon les conditions du RGA (35 à 50% du montant des travaux HT).

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

### 1.5.2 La mise en œuvre du plan « Initiative copropriétés »

L'instruction relative à la mise en œuvre du plan appliquant les délibérations de l'ANAH n° 2018-34 à 36 du 28 novembre 2018 définit les modalités d'intervention concernant les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde (PDS) ou est située dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat pour les copropriétés en difficulté (OPAH-CD) et par analogie lorsqu'elle est prévue dans le volet "copropriétés dégradées" d'une opération programmée. Les nouvelles mesures du plan initiative copropriétés sont applicables aux dossiers engagés à compter du 1er janvier 2019 et portent sur 5 points :

- l'amélioration des aides à la gestion
- la création d'une aide à la gestion urbaine de proximité (GUP)
- l'harmonisation des plafonds de travaux subventionnables quel que soit le dispositif copropriété mobilisé
- l'amélioration des financements de travaux : le financement des travaux d'urgence (santé, sécurité) à 100 % du HT et la bonification des cofinancements des collectivités d'au moins 5 % du montant HT des travaux subventionnables
- la simplification de l'instruction des dossiers de résidentialisation et de scission des copropriétés.

Ce dispositif vise à endiguer le phénomène de spirale de la dégradation des copropriétés et répondre à l'urgence. Conformément à la délibération n°2010-10 du 19 mai 2010 portant détermination des bénéficiaires ou des interventions pouvant bénéficier d'un financement à 100% d'aides publiques directes, le montant total des aides aux travaux pourra être porté à 100% du coût global T.T.C. de l'opération lorsque cette dernière est réalisée.

Sur le territoire, la résidence Plein Ciel a été repérée comme faisant partie de la liste régionale et fera à ce titre l'objet d'une attention particulière concernant la mise en œuvre d'une opération programmée ou le financement de travaux urgents.

### 1.5.3 Copropriétés fragiles

Depuis 2018, l'Anah propose également une aide au syndicat des copropriétaires pour le financement des travaux d'amélioration des performances énergétiques et une aide à l'ingénierie des copropriétés fragiles afin de les

accompagner dans la préparation, le montage et le suivi du programme de travaux. Les copropriétés "fragiles" sont définies au sens de l'Anah par les conditions d'éligibilité suivantes :

- Une classification énergétique du ou des bâtiments compris 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. Pour une copropriété située dans le périmètre opérationnel d'un projet relevant du NPNRU, la condition d'éligibilité tenant au taux d'impayés des charges est adaptée et s'appuie sur les diagnostics multicritères du projet pour déterminer le niveau de fragilité de la copropriété et les besoins de travaux de rénovation. Ce taux d'impayés sera appréhendé sur la base du compte de gestion général de l'exercice clos de l'année N-2.

L'aide comprend deux subventions calculées comme suit:

- La prise en charge d'une Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO): 30% d'un plafond de 600€ par logement. L'AMO accompagne, tout au long du projet, toutes les instances de gestion (le syndic, le syndicat des copropriétaires et le conseil syndical).
- Une aide financière pour les travaux de rénovation énergétique permettant un gain énergétique supérieur à 35%. Un mixage des aides (aides individuelles et aide "socle" au syndicat des copropriétaires) pourra être proposé, sans toutefois dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat, soit 25% HT du montant des travaux subventionnables (plafonné à 15 000 € par lot d'habitation principale). Cette aide est complétée par une prime forfaitaire Habiter Mieux 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.

Dans le cas où la copropriété ne pourra pas mobiliser l'aide aux copropriétés "fragiles" ou que les enjeux à traiter uniquement des dossiers individuels seront démontrés, un dossier à mandataire commun devra être établi. Les travaux doivent concerner l'ensemble d'une copropriété mais seuls les propriétaires éligibles (propriétaires occupants sous plafonds ou propriétaires bailleurs conventionnant leur logement) se verront attribuer une aide.

#### 1.5.4 Autres travaux en copropriétés

En tant que de besoin, l'aide au syndicat des copropriétaires pourra également être mobilisée pour les copropriétés :

- Relevant de procédures spécifiques liées à un arrêté : insalubrité, péril, injonction de travaux au titre du risque de saturnisme ou de la sécurité des équipements communs) ou à une décision de justice (administration provisoire);
- Réalisant des travaux d'accessibilité.

#### 1.5.5 Extension des types de travaux financés en aides aux syndicats

Les Travaux d'Intérêt collectif (TIC) réalisés sous maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires qui visent à économiser l'énergie ou qui sont réalisés dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sont finançables au titre de l'aide aux syndicats, en application du c) du II de l'article 24 ou du f) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Les TIC peuvent notamment concerner la mise en place de fenêtres isolantes, la pose ou le remplacement d'organes de régulation sur les émetteurs de chaleur ou de froid ou l'installation d'équipement de comptage des quantités d'énergie consommées.

#### 1.5.6 Copropriétés sous administration judiciaire

Le placement sous administration judiciaire ne constitue pas une condition suffisante pour qu'une copropriété puisse bénéficier des aides de l'Anah.

### 1.5.7 Suppression de la possibilité de financer un syndicat des copropriétaires sur la base d'une « grille d'insalubrité »

Cette possibilité de financement est maintenue dans les OPAH copropriétés dégradées ou dans les OPAH avec un volet copropriétés dégradées.

### 1.5.8 Extension des possibilités d'intervention en matière de portage ciblé de lots en copropriétés

Cette extension est destinée à :

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

### 1.5.9 Le Registre d'immatriculation des copropriétés

Créé par la loi 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.

Depuis le 1er janvier 2019, toutes les copropriétés doivent être immatriculées pour pouvoir bénéficier d'une aide de l'Anah.

## 1.6 Aide à l'ingénierie

Les financements de l'ingénierie relative aux opérations programmées relevant de programme nationaux (chefs de projet, études préalables, mesures nouvelles d'ingénierie pour les copropriétés en difficultés, suivi animation) et aux opérations programmées complexes sont prioritaires. L'Anah a complété en 2018 son offre d'ingénierie avec le financement de chefs de projet des collectivités locales pour renforcer l'ingénierie de maîtrise d'ouvrage des opérations programmées.

L'année 2019 pourra également être consacrée au déploiement du volet d'accompagnement des copropriétés dans le cadre du dispositif opérationnel de "veille et d'observation des copropriétés" (VOC) validé par la commission habitat du 25 février 2019.

## 2. PROGRAMMES NATIONAUX – ETAT DES OPERATIONS PROGRAMMEES RELATIVES A L'AMELIORATION DE L'HABITAT

### 2.1 Action cœur de ville et OPAH RU

Dans le cadre de l'appel à projets Action Cœur de Ville lancé par le Ministère de la Cohésion des Territoires à la fin de l'année 2017, une convention pluriannuelle partenariale a été signée le 10 octobre 2018 pour 5 ans afin d'envisager les modalités d'actions à mener dans l'objectif de redynamiser durablement le cœur de l'Agglomération et le centre-ville de Melun. L'ensemble des partenaires, regroupant les acteurs locaux et nationaux (Etat, ANAH, Caisse des Dépôts Action Logement) se sont ainsi associés pour notamment la réhabilitation et la restructuration de l'habitat du centre-ville.

Au cours de l'année 2019, la convention Action Cœur de Ville sera amenée à se transformer en convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et intégrera la mise en œuvre d'une OPAH-RU.

C'est dans ce contexte que la communauté d'agglomération a engagé une étude pré-opérationnelle. L'objectif est de partager le diagnostic urbain et de définir une stratégie d'intervention intégrant l'ensemble des thématiques pour permettre la mobilisation de l'ensemble des outils et acteurs disponibles. Cette étude sera cofinancée par le volet ingénierie de l'ANAH.

## 2.2 Initiative copropriétés

### 2.2.1 Le plan de sauvegarde de la résidence Espace

Le plan de sauvegarde de la résidence Espace a été signé le 27 juin 2018. Le suivi animation de ce plan de sauvegarde a été confié à l'opérateur APIC (association pour l'ingénierie dans les copropriétés). Ce dernier fait l'objet de comités techniques trimestriels et d'un comité de pilotage annuel.

### 2.2.2 Plan initiative copropriétés et étude pré opérationnelle de la résidence Plein Ciel

Le tripode Plein Ciel a été repéré pour être inscrit sur la liste « initiative copropriété » d'intérêt régional. L'étude pré-opérationnelle confiée au bureau d'étude Citémétrie en juillet 2018 est entrée dans sa dernière phase. Les résultats de cette étude doivent être présentés en Comité de pilotage du 22 mai afin d'envisager une convention de programme opérationnel. En effet, plusieurs enjeux sont ressortis : attractivité, espaces extérieurs, commerces, confort thermique et aussi des travaux urgents de sécurité qui devront être traités sur le court terme.

## 3. « LE PLAN LOGEMENT D'ABORD » - DISPOSITIF RELATIF AUX LOYERS CONVENTIONNES

### 3.1 Les règles du conventionnement : « louer mieux »

Le développement d'un parc de logements à loyer maîtrisé s'inscrit dans les objectifs de régulation des loyers du parc privé et à l'accueil des ménages aux ressources modestes et intermédiaires, tout en participant à l'amélioration du bâti existant.

Le conventionnement Anah permet au bailleur privé de bénéficier d'un abattement sur ses revenus fonciers bruts, selon le niveau de loyer intermédiaire ou social pratiqué. Le propriétaire bailleur s'engage en contrepartie à signer une convention avec l'Anah (6 ou 9 ans minimum) en respectant un cadre général : **loyer et ressources des locataires plafonnés**. Le conventionnement des logements prend effet pour une durée de 9 ans minimum pour le conventionnement avec travaux et de 6 ans minimum pour le conventionnement sans travaux. Les loyers et les redevances maximums des conventions en cours (déjà signées) sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente.

Par exception, le conventionnement du logement peut ne pas être exigé lorsqu'il s'agit de travaux visant à la résorption du risque saturnin et de travaux d'adaptation du logement au handicap et à la mobilité réduite sous réserve de maintien dans les lieux de l'occupant en titre au terme de l'opération.

### 3.2 Le niveau des loyers maîtrisés de l'Anah - calculs des loyers intermédiaires et sociaux

La base de données CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) positionne le loyer de marché moyen de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine à 14,3€/m<sup>2</sup>. Le marché sur l'agglomération n'est cependant pas homogène et en prenant comme seconde source, l'observatoire des loyers

de l'agglomération parisienne (OLAP), le loyer de marché médian HC pour un T1 sur Melun s'établissait quant à lui en 2018 à 18,6€/m<sup>2</sup> (minoré 13€/m<sup>2</sup> ; majorée 22,3€/m<sup>2</sup>).

Conformément à l'instruction de l'Anah n°2007-04 du 31 décembre 2007, la CA Melun Val de Seine peut donc introduire un loyer intermédiaire puisque le loyer de marché présente un écart de plus de 30% avec le loyer conventionné social.

### 3.2.1 Loyers applicables

Le plafond de référence du loyer intermédiaire varie en fonction de la surface habitable fiscale du logement. Ce loyer maximal est calculé de la manière suivante :

$$L = P \times (0,7 + 19/S)$$

Avec

**L** : loyer plafond par m<sup>2</sup>

**P** : loyer pivot de la zone dans laquelle se trouve la commune du logement

**S** : surface habitable fiscale du logement

Le loyer intermédiaire est calculé à partir d'un loyer pivot fixé par zone de marché et multiplié par un coefficient de modulation. Ce coefficient (arrondi à la 2<sup>ème</sup> décimale) est plafonné à 1,20 en loyer intermédiaire.

Les loyers sont calculés à partir des plafonds nationaux par zone, selon le tableau suivant :

| Référence plafond utilisée      | Plafond ANAH Zone A    | Plafond ANAH Zone B1   | Plafond ANAH Zone B2  |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Loyer intermédiaire (LI)</b> |                        |                        |                       |
| Valeur retenue                  | 12,75 €/m <sup>2</sup> | 10,28 €/m <sup>2</sup> | 8,93 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Loyer Social</b>             |                        |                        |                       |
| Valeur retenue                  | 9,24 €/m <sup>2</sup>  | 7,96 €/m <sup>2</sup>  | 7,64 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Loyer Très Social</b>        |                        |                        |                       |
| Valeur retenue                  | 7,19 €/m <sup>2</sup>  | 6,20 €/m <sup>2</sup>  | 5,93 €/m <sup>2</sup> |

*Pour 2019, les valeurs maximales des loyers mensuels des logements conventionnés, en € du m<sup>2</sup> de surface habitable dite « fiscale » sont fixées par le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts du 1 avril 2019.*

La surface habitable fiscale comprend la surface habitable plus la moitié de la surface des annexes (prises dans la limite de 8 m<sup>2</sup>). La surface habitable d'un logement est définie à l'article R.111-2 du CCH. Il s'agit de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

### 3.3 Le conventionnement sans travaux

Les mêmes valeurs de loyers s'appliquent pour l'ensemble des conventionnements avec l'Anah, avec ou sans travaux. Le conventionnement sans travaux s'applique pour **une durée minimale de 6 ans**.

### 3.4 Les avantages fiscaux

### 3.4.1 Le conventionnement ANAH

Tous les logements conventionnés avec l'agence au sein des communes de la CAMVS (A, B1, B2) ouvrent droit à une déduction fiscale des revenus locatifs :

#### Avantage fiscal

| Dispositif fiscal "Louer abordable" | Zone A     | Zone B1 | Zone B2 |
|-------------------------------------|------------|---------|---------|
| Loyer "intermédiaire"               | 30%        |         | 15%     |
| Loyers "social" et "très social"    | 70%        |         | 50%     |
| <b>Intermédiation locative</b>      | <b>85%</b> |         |         |

### 3.4.2 L'intermédiation locative

Dans le cas où le propriétaire choisit de louer son bien dans le cadre de l'intermédiation locative, la déduction fiscale s'élève à 85 % quel que soit le type de loyer conventionné. L'intermédiation locative concerne aussi bien le cas de la location à un organisme agréé avec sous-location à des ménages en difficulté que le cas du mandat de gestion par le biais d'une agence immobilière sociale qui disposera de l'agrément pour l'intermédiation locative.

### 3.4.3 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 septuies 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).
- Le dispositif « Denormandie dans l'ancien » (CGI, art 199 novovicies)

### 3.4.4 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 nouveau dispositif Cosse s'applique pleinement.

## 3.5 Le dispositif de réservation Action Logement

L'Anah et Action Logement ont signé le 15 février 2015 une convention de partenariat prévoyant la réservation de logements conventionnés avec ou sans travaux. Le dispositif de réservation d'Action Logement Service portant sur des logements financés ou conventionnés entre 2015 et 2017 se poursuit.

Ainsi en coordonnant leurs outils, en mobilisant leurs réseaux respectifs, en valorisant l'attractivité d'un dispositif global alliant la rénovation du logement et la sécurisation de la gestion locative les deux partenaires ambitionnent de faciliter l'accès aux logements privés à vocation sociale (conventionné ou de fait) au profit de salariés aux revenus modestes

voire très modestes. Ils visent aussi à faciliter l'accès à l'emploi et l'insertion professionnelle des jeunes (apprentis, alternants, emplois d'avenir, etc...) en incitant une production d'offres adaptées.

La captation des logements pourra intervenir jusqu'en 2020 afin d'atteindre un objectif de 800 logements pour la région Ile-de-France. Ce nouvel objectif de réservation des logements au profit des salariés des entreprises procède d'une démarche incitative à laquelle l'ensemble des acteurs doivent adhérer en mettant tous les moyens à leur disposition pour inciter les propriétaires bailleurs à signer des conventions de réservation avec Action Logement.

#### **4. LES CONDITIONS DE SUIVI, D'ÉVALUATION ET DE RESTITUTION ANNUELLE DES ACTIONS MISES EN OEUVRE**

Le présent programme d'actions territorial est opposable aux tiers. Il s'applique aux dossiers déposés en 2019 jusqu'à sa prochaine modification et pourra éventuellement évoluer en fonction des dispositions nationales.

Les avis exprimés par la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat (CLAH) au regard du présent programme, prendront en compte l'intérêt économique, social et environnemental du projet.

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

Un bilan annuel de l'activité du programme d'action est remis chaque année lors de la première CLAH présentant les actions menées lors de l'année précédente et sera transmis au délégué de l'Agence dans la région (préfet de région) pour évaluation et préparation de la programmation annuelle et pluriannuelle des crédits.

Le plan de contrôle pour l'année 2019, définissant la politique locale de contrôle de l'Anah fait l'objet d'une présentation en CLAH.

**ANNEXE 1 : plafonds de ressources\* pour l'éligibilité aux aides Anah et la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine**

| nombre de personnes dans le ménage | Très modestes (€) | Modestes (€) | 130% CAMVS |
|------------------------------------|-------------------|--------------|------------|
| 1                                  | 20 470 €          | 24 918 €     | 32 393 €   |
| 2                                  | 30 044 €          | 36 572 €     | 47 544 €   |
| 3                                  | 36 080 €          | 43 924 €     | 57 101 €   |
| 4                                  | 42 128 €          | 51 289 €     | 66 676 €   |
| 5                                  | 48 198 €          | 58 674 €     | 76 276 €   |
| <i>par personne supplémentaire</i> | 6 059 €           | 7 377 €      | 9 590 €    |

\*plafonds de ressources basés sur Revenu Fiscal de Référence de l'année N-1