



Programme d'action territorial 2016

Objectifs et actions

Grenoble-Alpes Métropole
Délégation de compétences

Sommaire

<i>Le contexte</i>	3
<i>1 – Bilan de l'activité de la délégation Anah en 2015</i>	4
1.1 - Bilan financier	4
1.2 – Bilan quantitatif	5
<i>2 – Bilan de l'activité de la délégation Etat – programme Habiter Mieux en 2015</i>	6
2.1 - Bilan financier	6
2.2 – Bilan quantitatif des logements ayant bénéficié d'une prime du FART	6
<i>3 – Dotation 2016 et prévisions sur les objectifs</i>	6
3.1 – Éléments financiers	6
3.2 – Éléments quantitatifs	7
<i>4 – Les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets</i>	8
4.1 - Les orientations pour la définition d'une politique locale dans le domaine de la réhabilitation privée	9
4.2.- Les critères de priorité 2016	14
<i>5 - Les règles de fonctionnement de la délégation</i>	15
5.1 - Avis préalable de la CLAH dans les cas suivants :	15
5.2 - Règles locales de recevabilité pour les dossiers spécifiques :	15
5.3 - Dispositions locales concernant les travaux recevables	16
5.4 - Respect de normes de qualité des logements	17
5.5 - Pièces à fournir dans un dossier	17
5.6 - Modalités de gestion d'un dossier agréé	17
<i>6 - Modalités financières d'intervention applicables pour l'année 2016</i>	18
6.1 - Dossiers déposés à compter du 1 ^{er} janvier 2016	18
6.2 - Dossiers en instance au 31 décembre 2015	18
<i>7 – Le dispositif relatif aux loyers conventionnés</i>	18
<i>8 - Suivi, évaluation et restitution annuelle des actions mises en œuvre</i>	18
<i>9 - Contrôle</i>	18
<i>10 – Communication</i>	19
ANNEXES	20

La recevabilité des dossiers de demande de subvention est réglementée par les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) et par le Règlement Général de l'Anah (RGA).

Toutefois, conformément à l'article R 321-10 du dit CCH et l'article 11 du RGA, Il appartient à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat d'apprécier la recevabilité du dossier et son degré de priorité "en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet et des orientations générales fixées par le conseil d'administration".

L'attribution d'une subvention de l'Anah n'est pas un droit, et la CLAH de Grenoble-Alpes Métropole fixe les conditions de son intervention, conditions qui sont rappelées dans ce programme d'action territorial.

L'article R321-10 du CCH prévoit que « la CLAH approuve les Programmes d'Action intéressants son ressort».

Le présent document a pour vocation de fixer les priorités sur le territoire Grenoble-Alpes Métropole qui est le délégataire des aides de l'Anah.

Le programme d'action territorial constitue donc le support opérationnel pour l'attribution des aides de l'Anah en faveur de la réhabilitation du parc privé. Il définit les principes d'action dans le cadre du contexte local.

Le contexte

Le territoire métropolitain (la Métropole) compte 49 communes depuis le 1er janvier 2014 et une population de 445 000 habitants. La Métropole a la délégation de compétences pour l'attribution des aides à la pierre depuis 2005. Cette délégation a été renouvelée en 2011 pour une durée de 6 ans (2011-2016). Elle a confié à l'Anah la gestion des aides à l'habitat privé, et élabore son propre programme d'action territorial.

Le territoire métropolitain compte 217 859 logements au total, dont 198 404 résidences principales (parc privé et logement social). 84% des résidences principales sont des logements privés (166 979 logements), occupés par leurs propriétaires (100 634 logements), par un locataire du privé (61 465 logements) ou occupé à titre gratuit (4 700 logements).

Sur le territoire de la Métropole, les niveaux de loyers sont élevés et la tension locative reste forte. Ce territoire est reconnu comme tendues au sens du décret du 10 mai 2015 (application de la taxe sur les logements vacants). L'offre de logements est insuffisante et/ou n'est pas toujours en adéquation avec la demande : nombreux petits logements, qui connaissent un turn-over important, des grands logements au loyer trop élevé et une qualité des logements qui, bien que nettement améliorée, reste parfois insuffisante.

Sur l'ensemble de la Métropole, le niveau de loyer moyen est de 11,3 €/m² à la relocation (FNAIM 2014). Les loyers se sont stabilisés entre 2013 et 2014, après une baisse des loyers depuis 2010.

De plus, le parc privé a une fonction sociale importante. Une partie des ménages logés dans le parc privé ont des revenus très faibles. 32% des locataires du parc privé et 12% des propriétaires occupants ont des revenus compatibles avec les plafonds PLAi, des situations parfois plus difficiles que le parc social.

Par ailleurs, la loi LAMY du 24 février 2014 (loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine) a défini le nouveau cadre de mise en œuvre de la politique de la ville. La mise en œuvre de cette politique de la ville repose sur l'identification des quartiers prioritaires nécessitant un soutien renforcé (la géographie prioritaire) et la mise en place d'un cadre partenarial pour définir des priorités partagées pour ces quartiers et mettre en cohérence les financements des différents partenaires (le contrat de ville 2015-2020).

Le territoire métropolitain compte 10 quartiers politiques de la ville (QPV) et 10 quartiers en veille active (QVA). La carte de la géographie prioritaire de la Métropole est en annexe n°9. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) concernent 39 400 habitants et les quartiers en veille active concernent 42 452 habitants.

⇒ soit un total de 81 852 habitants vivant dans des quartiers identifiés par la politique de la ville, ce qui représente 18% des habitants de la Métropole.

Le contrat de ville a acté l'importance d'une action de renouvellement urbain pour les quartiers identifiés par l'ANRU :

- 4 des 10 QPV sont identifiés comme étant d'intérêt national et régional par l'ANRU :
 - o Les quartiers Villeneuve-Village Olympique à Grenoble et Essarts-Surieux à Echirrolles sont identifiés dans les priorités nationales de l'ANRU (PRIN-ANRU)
 - o Les quartiers Mistral-LysRouge-Camine à Grenoble et Renaudie-Chamberton-La Plaine à Saint-Martin d'Hères sont identifiés dans les priorités régionales de l'ANRU (PRIR-ANRU)

Pour ces quartiers identifiés en renouvellement urbain, un protocole de préfiguration va préciser l'ambition, le programme d'études et les moyens d'ingénierie permettant d'aboutir à des projets opérationnels. Des études relatives au parc privé à ces quartiers sont identifiées dans le programme d'action 2016.

1 – Bilan de l'activité de la délégation Anah en 2015

1.1 - Bilan financier

L'enveloppe initiale sur le territoire délégué s'élevait en 2015 à 4 109 862 €. La dotation après ajustement était de 4 350 603 €.

Au 31 décembre 2015, cette enveloppe après ajustement a été consommée à 100%.

724 logements ont été réhabilités en 2015, 53 logements locatifs, 467 logements de propriétaires occupants, 198 logements de 3 copropriétés dégradées et 6 logements d'une copropriété en insalubrité. Il en ressort une augmentation de 52% du nombre de logements financés par rapport à l'année 2014.

L'année 2015 a été une année de forte activité. Le nombre de logements réhabilités sur les différentes thématiques prioritaires ont été atteints voire dépassés notamment sur les OPAH CD, les loyers maîtrisés avec travaux, les PO énergie et également sur l'insalubrité avec un dossier sortie d'insalubrité pour une copropriété. L'importance de cette activité est fortement liée au déploiement des dispositifs au long court comme le PIG mur mur (fin des engagements pour ce dispositif), ou encore des loyers maîtrisés avec travaux dont les projets étaient en cours depuis 2014 dans le cadre du PIG Loca++.

1.2 – Bilan quantitatif

Au titre des logements de propriétaires occupants (467 logements réhabilités):

- Dont logements indignes et très dégradés :

Objectif (CRH) pour 2015 : 2 logements

Réalisé 2015 : 1 logement très dégradé

- Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique :

Objectif (CRH) pour 2015 : 444 logements

Réalisé 2015 : 398 logements

- Dont aide pour l'autonomie de la personne :

Objectif (CRH) pour 2015 : 42 logements

Réalisé 2015 : 68 logements

Au titre des logements de propriétaires bailleurs (53 logements réhabilités) :

- Dont logements dégradés :

Objectif (CRH) pour 2015 : 3 logements

Réalisé 2015 : 20 logements dégradés

- Dont logements travaux lutte contre précarité énergétique :

Objectif (CRH) pour 2015 : 6 logements

Réalisé 2015 : 33 logements travaux énergie

Au titre de logements aidés dans le cadre d'une aide au syndicat de copropriétaires (204 logements réhabilités) :

- Dont logements en copropriété dégradées :

Objectif (CRH) pour 2015 : 170 logements

Réalisé 2015 : 198 logements dégradés

- Dont logements en copropriété insalubre :

Objectif (CRH) pour 2015 : 0 logement

Réalisé 2015 : 6 logements insalubres

Concernant le volet production de loyers maîtrisés:

Sur le territoire métropolitain, il a été réalisé selon le bilan Loca ++ 2015 :

- pour le "sans travaux": signature de 104 conventions dans le cadre du dispositif Loca ++, se répartissant en 94 loyers conventionnés sociaux dérogatoires, 7 loyers sociaux et 3 loyers très sociaux.

- pour le "avec travaux": 57 dossiers, dont 44 loyers conventionnés sociaux dérogatoires, 9 loyers sociaux classiques et 5 loyers très sociaux.

Les objectifs sur la Métropole de production de loyers maîtrisés ont été augmentés de 20 logements dans le cadre du PIG Loca++ 2014-2015 pour un total de 280 logements.

La production de loyers maîtrisés passe essentiellement par des dossiers sans travaux, c'est à dire sans subvention Anah et concerne en majorité le social dérogatoire. Une réflexion est en cours sur les orientations d'un nouveau dispositif en cohérence avec les

objectifs de lutte contre la vacance et les besoins identifiés dans les communes astreintes SRU.

2 – Bilan de l'activité de la délégation Etat – programme Habiter Mieux en 2015

2.1 - Bilan financier

L'enveloppe initiale sur le territoire délégué s'élevait en 2015 à 1 616 930 €. La dotation après ajustement était de 1 972 656 €.

Au 31 décembre 2015, cette enveloppe après ajustement a été consommée à 100%.

589 logements ont fait l'objet d'une prime du FART en 2015, 52 logements locatifs, 459 logements de propriétaires occupants et 78 logements de 2 copropriétés en OPAH CD (aides syndicat du FART).

Le nombre important de logements réhabilités en 2015 et ayant bénéficié d'une prime ASE s'explique notamment par l'aboutissement des dispositifs forts portés par la Métropole comme le PIG mur mur, le PIG loca++ et les OPAH CD.

2.2 – Bilan quantitatif des logements ayant bénéficié d'une prime du FART

Au titre des logements de propriétaires occupants (459 logements):

Objectif (CRH) pour 2015 : 444 logements

Réalisé 2015 : 459 logements

Au titre des logements de propriétaires bailleurs (52 logements):

Objectif (CRH) pour 2015 : 4 logements

Réalisé 2015 : 52 logements

Au titre de logements aidés dans le cadre d'une aide au syndicat de copropriétaires (78 logements) :

Objectif (CRH) pour 2015 : 170 logements

Réalisé 2015 : 78 logements

Parmi les 3 copropriétés en OPAH CD (198 logements), seules 2 copropriétés (78 logements) justifiaient la mobilisation de l'aide syndicat du FART.

3 – Dotation 2016 et prévisions sur les objectifs

3.1 – Éléments financiers

Le montant prévisionnel des crédits Anah délégués au territoire Grenoble-Alpes Métropole s'établit pour l'année 2016 à 1 676 653 €. Les droits à engagement pour l'aide du FART sont fixés à hauteur de 547 021 €.

Afin d'assurer une utilisation optimale des crédits mis à disposition des délégataires, une concertation régionale sera engagée courant 2016 entre l'ensemble des délégataires, les services de l'État (DDT, DREAL) et l'Anah pour ajuster la répartition des crédits 2016 mis à disposition au plus près des besoins et éventuellement permettre un redéploiement régional.

Pour 2016, les engagements relatifs à l'attribution des aides propres affectées par le délégataire sur son propre budget pour la réalisation des objectifs de la convention (aides à l'ingénierie et aides aux travaux pour le PARI, les OPAH copropriétés dégradées et Mur Mur 2) s'élèvent à 3 M€.

3.2 – Éléments quantitatifs

Sur la base des nouvelles orientations et aides définies par l'Anah et de la politique d'intervention de la Métropole en faveur de l'habitat privé, il est prévu la réhabilitation de 801 logements privés en 2016, dont 551 logements en copropriétés dégradées, dont 268 dossiers au titre du programme Habiter Mieux assignés par le CRHH du 4 mars 2016, ainsi répartis par type de bénéficiaires :

- 240 logements de propriétaires occupants,
- 10 logements de propriétaires bailleurs,
- 551 logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires.

Dans le cadre de cet objectif global ci-dessus, le nombre de logements réhabilités se déclinent comme sur chaque intervention :

a) le traitement de 4 logements indignes, très dégradés notamment insalubrité, péril, risque plomb pour 2016 (4 logements de propriétaires occupants), année de la signature,

b) le traitement de 551 logements en copropriétés pour 2016, année de signature,

c) le traitement de 155 logements au titre de la lutte contre la précarité énergétique, dont 90 logements au titre du dispositif Mur/Mur 2, pour l'année 2016, année de la signature,

d) le traitement de 91 logements en diffus (81 logements de propriétaires occupants au titre de l'autonomie de la personne, 10 logements de propriétaires bailleurs conventionnés),

e) autres objectifs particuliers :

- dans le cadre du NPNRU : réalisation de 2 études et 1 suivi-animation :

- 1 suivi animation de plan de sauvegarde pour les copropriétés 60-120 et 130-170 galerie de l'Arlequin sur le quartier PRIN Villeneuve-Village Olympique à Grenoble,
- 1 étude de cadrage sur le quartier PRIN Essarts-Surieux à Echirolles,
- 1 étude pré-opérationnelle d'une copropriété sur le quartier PRIR Renaudie-Chamberton-La Plaine à Saint-Martin d'Hères.

- Dispositif OPAH- Renouvellement Urbain sur la ville de Fontaine (année 3) : 5 logements aidés propriétaires occupants énergie et 2 propriétaires bailleurs.

Concernant les logements à loyers maîtrisés :

- L'intégralité des logements des propriétaires bailleurs aidés avec travaux est conventionnée (sauf exceptions précisées dans le régime des aides de l'Anah),
- La Métropole prend la compétence du conventionnement sans travaux.

Ces objectifs ont été repris dans l'avenant annuel à la convention de délégation de compétence ainsi que dans l'avenant à la convention de gestion des aides au parc privé.

4 – Les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets

Les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah du 25 novembre 2015 et la circulaire C2016-01 du 5 février 2016 précisent les priorités d'intervention de l'agence pour 2016 qui sont déclinées sur le territoire :

- traitement de l'habitat indigne et dégradé,
- redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles,
- lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat,
- accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement,
- développement de l'offre de logements privés conventionnés à vocation sociale

Les priorités définies ci-dessus, doivent permettre de répondre en priorité aux besoins des territoires concernés par la nouvelle géographie prioritaire, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Aussi, la Métropole a établi les priorités d'intervention locales en harmonie avec la réglementation ANAH et les priorités nationales, mais aussi avec les orientations prises localement dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2010-2016.

Les engagements se font dans la limite des enveloppes budgétaires et en fonction des priorités listées ci-dessous.

Les besoins d'actions locales priorisés par Grenoble-Alpes Métropole :

Priorités	
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriétés Dégradées - Travaux	Malfangeat à Saint-Martin-d'Hères (110 logements) Aurore 2 à Fontaine (35 logements)
OPAH RU centre ancien de Fontaine -volet OPAH CD - Travaux	7 rue du Vercors à Fontaine
Mur Mur 2	Propriétaires occupants (lutte contre la précarité énergétique)
OPAH RU centre ancien de Fontaine - Travaux	Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs (13 logements)
Ingénieries	1- Ingénierie en secteur géographie prioritaire : -suivi animation du plan de sauvegarde en territoire NPNRU (BLOC 1 : copropriétés 60-120 et 130-170 galerie de l'Arlequin à Grenoble) - Etudes pré-opérationnelles (EPO) sur des sites en NPNRU (BLOC1 : Essarts Surieux à Echirolles et Renaudie à Saint-Martin d'Hères) 2- Ingénierie autres secteur :

	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi animation Mur Mur 2 - Suivi animation des OPAH Copropriétés dégradées - Suivi animation de OPAH renouvellement urbain du centre ancien Fontaine - Assistance à maîtrise d'ouvrage pour des dossiers travaux dans le diffus (travaux d'autonomie, de sortie d'insalubrité, énergétiques, PB) - Etudes pré-opérationnelle sur un copropriété du secteur Esplanade à Grenoble
Diffus – travaux	Dossiers autonomie, propriétaires bailleurs, LHI PO, dossiers en maîtrise d'ouvrage d'insertion MOI (1 à 2 opérations maximum), mise en accessibilité immeuble (1 à 2 copropriétés)

Afin de s'inscrire dans les priorités nationale de l'Anah et du FART :

- le FART sera prioritairement mobilisé pour les propriétaires occupants très modestes. Cependant, les propriétaires occupants modestes, dont les dossiers seront déposés dans le cadre des dispositifs d'OPAH CD, de l'OPAH RU de Fontaine et du dispositif Mur Mur 2 concernant les offres exemplaires, pourront bénéficier de l'aide selon les modalités d'aide du FART défini dans le règlement 2016.
- Pour les autres dossiers de PO modestes éligibles à l'aide du FART : ces dossiers pourront être engagés en fonction de l'enveloppe disponible.

La catégorie de travaux ci-dessous n'est pas finançable :

- Autres situations (autres travaux)

4.1 - Les orientations pour la définition d'une politique locale dans le domaine de la réhabilitation privée

Préambule : articulation des interventions de la Métropole avec le PIG Sortir du Mal Logement piloté par le Conseil Départemental et l'Anah sur le territoire de l'Isère

L'Anah, le Conseil général de l'Isère, et leurs partenaires (ADIL, ARS, CAF), ont mis en place en octobre 2012 pour la période 2012-2016 un programme d'intérêt général "sortir du mal-logement" à l'échelle départementale, qui propose un accompagnement (ingénierie) sur les thématiques lutte contre la précarité énergétique, habitat indigne (insalubrité) et non décence, pour les situations hors opérations programmées (OPAH ou PIG local) et hors dispositif local.

Le PIG « Sortir du mal-logement en Isère » signé le 6 décembre 2012, continue à se déployer sur le territoire métropolitain en 2016, sans incidence cependant sur les crédits de l'enveloppe déléguée métropole. Une articulation entre ce PIG et le PIG MurMur 2 sera précisée courant 2016 concernant l'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique.

Par ailleurs, dans le cadre du PIG "sortir du mal-logement", l'Anah et le Conseil général s'engagent à porter à connaissance de la Métropole les situations de mal-logement observées en lien avec les problématiques du PIG dans le cadre de l'observatoire mis en place par les partenaires.

4.1.1 - Repérage et traitement du logement, insalubre et non décent

La Métropole en tant que délégataire s'engage à prioriser en 2016 son intervention sur cette thématique, dans le cadre des fonds délégués Anah (aides aux travaux et à l'ingénierie des projets).

Le droit au logement décent, notion introduite par la Loi SRU du 13 décembre 2000, s'impose aujourd'hui dans le champ des rapports locatifs : "tout logement occupé pour son habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de décence".

La mise en œuvre de ce droit relève soit des propriétaires bailleurs, au titre de leurs obligations, soit des locataires qui font valoir leurs droits. Il n'en demeure pas moins que des situations d'indécence existent, et ne sont pas traitées de par :

- la tension du marché du logement ;
- la difficulté d'accès à un logement de qualité ;
- la fragilité des ménages ;
- des blocages divers, notamment la crainte d'être chassé du logement obtenu avec de grandes difficultés ;
- la méconnaissance totale ou partielle des droits et des actions possibles en matière de logement non-décent.

La Ville de Grenoble a initié en 2006 une expérimentation poursuivie de 2007 à 2015, qui a permis de mettre en place une méthode d'intervention, fondée sur la médiation entre le locataire et le propriétaire, afin de parvenir au traitement effectif du logement par la réalisation de travaux.

Près de 500 logements ont été signalés depuis la mise en place du dispositif de traitement du logement non décent. Ces signalements s'avèrent la plupart du temps fondés puisque près de 80% des logements visités ne sont pas conformes aux normes de sécurité ou de salubrité.

Dans le cadre des transferts de compétences à compter du 1^{er} janvier 2015 (loi MAPTAM), Grenoble-Alpes Métropole souhaite conduire cette action à l'échelle métropolitaine, en expérimentant dans un premier temps le dispositif sur certains territoires, en bonne articulation avec le PIG départemental « sortir du mal logement ».

L'action proposée, réalisée par un opérateur dans le cadre d'un marché annuel qui sera lancé au printemps 2016 prévoit :

- le repérage des situations (circuit de signalement),
- la réalisation d'un diagnostic au logement,
- la réorientation des situations ne relevant pas de la non-décence : lien à établir avec les partenaires internes aux communes (Service politique de l'habitat, Service Hygiène et sécurité...,) et les partenaires externes concernés (CAF, Conseil Général de l'Isère, assistantes sociales, l'ADIL...),

- le traitement des situations de non-décence: accompagnement, médiation, préconisations de travaux à réaliser et des financements mobilisables, contrôle de la mise en œuvre des préconisations, outils : ROL, courriers type ...

Par ailleurs, Grenoble-Alpes Métropole souhaite mettre en place une coordination des acteurs de son territoire sur l'habitat indigne (CAF, service hygiène et de salubrité des communes, ADIL, Département...) dans le but d'améliorer le porter à connaissance et la résorption des situations. Cette coordination devra s'articuler avec les réflexions sur la réfiguration d'un pôle de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle départementale.

4.1.2 - Lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants et des locataires de logements à loyer maitrisé

L'année 2015 a été marquée par le renforcement des financements Anah pour les travaux d'économies d'énergie en lien avec les évolutions du dispositif «Habiter Mieux » dans lequel l'Etat se fixe pour objectif de lutter contre la précarité énergétique d'occupants modestes (propriétaires occupants ou locataires), en soutenant la réhabilitation de 300 000 logements sur 7 ans (2011-2017).

En 2016, la poursuite du programme « Habiter Mieux » indique que la lutte contre la précarité énergétique continue d'être une grande priorité de l'Etat.

La Métropole, signataire d'un avenant au protocole territorial en 2014, annexe au CLE, va poursuivre les objectifs de traiter 417 logements par an sur 2 ans (2016-2017), fort du bilan réalisé en 2015.

La lutte contre la précarité énergétique des locataires :

En 2016, la Métropole mène une réflexion sur les orientations d'une nouvelle action en cohérence avec les objectifs de lutte contre la vacance et les besoins identifiés dans les communes astreintes SRU, avec la prise en compte énergétique des logements.

Afin de mener une action globale sur le conventionnement, la Métropole prend dès cette année la compétence pour le logement conventionné sans travaux, afin de soutenir le développement de logements conventionnés avec et sans travaux.

Dans le cadre des dossiers de conventionnement avec travaux, les projets devront être soumis à validation de la Métropole avant tout dépôt à l'Anah. Tout dossier déposé directement sans accord express de la Métropole sera rejeté.

La lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants :

La mise en place du dispositif Mur mur 2 (plateforme énergie) en 2016 a pour objectif de continuer l'action de la Métropole sur la lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants en maison individuelle ou en copropriété.

4.1.3 – Obtention du FART et valorisation des CEE

Dans le cadre du FART, la valorisation des CEE sur les logements qui bénéficient d'une prime individuelle ASE revient en exclusivité à l'Anah, excepté dans le cadre du dispositif Mur Mur 2.

Dans le cadre de Mur Mur 2, l'Anah s'engage à ne pas valoriser directement les certificats d'économie d'énergie générés par les travaux de l'opération. En revanche, la Métropole s'engage à rétrocéder au programme « Habiter Mieux » la part de CEE qui lui incombe.

La répartition des CEE sur les logements qui bénéficient d'une prime individuelle ASE se fait comme suit :

- 25% au bénéfice de Grenoble-Alpes Métropole,
- 75% au bénéfice de l'Anah.

4.1.4 - Favoriser la maîtrise des charges, le développement durable et la qualité des logements privés de manière générale

La nouvelle réglementation de l'Anah applicable à partir du 1er janvier 2011 et des évolutions de 2013 s'appuie pour l'essentiel sur les critères d'intervention de l'Anah mis en place depuis le 1er janvier 2009 en matière d'éco-conditionnalité des aides de l'Agence. Depuis cette date, les aides de l'Anah sont accordées uniquement aux projets respectant les exigences de la réglementation thermique de 2007, ou bénéficiant du crédit d'impôt pour les dépenses en faveur des économies d'énergie et du développement durable.

La prise en compte de la qualité énergétique des travaux de réhabilitation est accentuée en 2013, l'intervention de l'Anah s'inscrivant dans le plan national de rénovation thermique annoncé par le gouvernement.

La fourniture d'une évaluation énergétique avant et après travaux est exigée depuis le 1^{er} janvier 2013 (instruction du 8 janvier 2013) y compris pour les travaux d'adaptation.

La Métropole a décidé d'être plus restrictive que les préconisations nationales en ce qui concerne:

- le dispositif MurMur 2-Campagne Isolation, qui dispose d'un référentiel technique calé sur les exigences du niveau BBC-20% (bouquet de travaux le plus exigeant),
- Pour les OPAH copropriété dégradée : si la copropriété souhaite réaliser des travaux de performance énergétique, le référentiel technique murmur 2 devra être pris en compte,
- l'exigence énergétique minimale après travaux pour certains dossiers de réhabilitations de logements locatifs (étiquette D).

Pour les propriétaires demandant une aide dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux », la réglementation nationale sera appliquée, à savoir une amélioration énergétique des performances du logement d'au moins 25% pour un propriétaire occupant et une amélioration énergétique des performances du logement d'au moins 35% pour un propriétaire bailleur.

Le nouveau règlement des aides du fonds d'aides à la rénovation thermique des logements privés (FART) selon le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015, s'applique à compter du 1er janvier 2016. Il a pour effet de modifier le montant de l'aide FART pouvant être octroyée aux différents bénéficiaires à compter de début 2016 et supprime la majoration.

4.1.5 - Favoriser la création de logements locatifs à loyers maîtrisés

L'Anah conditionne son intervention à la production de loyers maîtrisés sur les logements nécessitant des travaux lourds ou d'amélioration (grille Anah) sur lesquels les propriétaires bailleurs s'engagent à faire des travaux.

Afin de mettre en œuvre une politique cohérente de développement d'un parc privé et charges maîtrisées, la Métropole prend dès cette année la compétence pour le logement conventionné sans travaux, afin de soutenir le développement de logements conventionnés avec et sans travaux. La prime, mise en place par l'Anah, aux propriétaires bailleurs pour

soutenir les projets d'intermédiation locative dans le cadre de logements conventionnés avec et sans travaux, pourra être mobilisée.

La production d'une offre de loyers conventionnés avec ou sans travaux reste une priorité du délégataire pour répondre aux besoins du marché locatif de la Métropole. Une réflexion est en cours sur les modalités à mettre en œuvre pour développer la mobilisation de logements à bas loyers dans le parc privé.

Néanmoins, dans la perspective de développer une offre de logements à bas loyer, la Métropole étudiera l'opportunité de projets de logements dégradés / insalubres afin d'aider, via le régime d'aides des organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), la réalisation de ces projets. La Métropole étudiera la possibilité de financer 1 à 2 opérations maximum.

Il est à rappeler que les projets « avec travaux » devront faire l'objet d'une validation expresse par la Métropole avant d'être déposés à l'Anah.

Pour les dossiers de logements « avec travaux », les durées de conventionnement seront modulées au vu des montants d'aides cumulées Anah et Fart par logement, selon la règle suivante :

- subventions Anah/Fart cumulées < 15 000 € : conventionnement du logement pendant 9 ans
- subventions Anah/Fart cumulées > 15 001 et < à 20 000 € : conventionnement du logement pendant 12 ans
- subventions Anah/Fart cumulées > à 20 001 € : conventionnement du logement porté à 15 ans.

Le plafond maximum de subventions Anah, Fart cumulées par logement est fixé à 28 000 €.

Pour les dossiers de logements « sans travaux » :

- la durée du conventionnement est de 6 ans.

4.1.6 - Favoriser la réhabilitation des copropriétés dégradées

Le parc des copropriétés dégradées ou fragiles est caractérisé par une diminution des valeurs immobilières et l'occupation par des ménages dont les ressources modestes ne suffisent pas à la requalification des logements et des immeubles. Ces ensembles rencontrent la plupart du temps des difficultés sociales de gestion autonome. Des actions importantes sont mises en œuvre en fonction de la nature et de la gravité des difficultés rencontrées :

- requalification du bâti,
- amélioration de la gestion et du fonctionnement de copropriétés,
- soutien aux ménages en difficulté,
- repositionnement sur le marché immobilier...

Toutes ces thématiques s'inscrivent dans la réalisation d'un diagnostic complet de la copropriété rendue obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2013 (Délibération 2012-17 du 13/06/2012).

Les partenaires utilisent la forme d'opération la plus adaptée aux caractéristiques de la copropriété : PIG Thématiques, OPAH « copropriétés dégradées », ou autre forme, qui accompagnent les opérations curatives les plus lourdes.

La réhabilitation des copropriétés dégradées constitue une priorité locale majeure tant dans son aspect curatif (dispositif d'aide aux travaux) que préventif (observation, accompagnement). Aussi, la Métropole continue de développer son outil d'observation des copropriétés à l'échelle métropolitaine afin de mieux connaître son parc de logements en copropriétés. En parallèle, une réflexion est amorcée pour développer des outils d'accompagnement et de prévention des copropriétés.

4.1.7 - Adaptation des logements et maintien à domicile pour les personnes à mobilité réduite et les personnes âgées

L'adaptation des logements occupés par des personnes à mobilité réduite et le maintien à domicile des personnes âgées constituent une priorité locale.

La Métropole délégataire des aides l'Anah décide de:

- centrer le soutien à l'adaptation des logements avec production de justificatifs (selon la réglementation de l'Anah),
- soutenir la réalisation de travaux permettant un accès adapté à un immeuble en copropriété.

4.1.8 – Soutenir les quartiers prioritaires : protocole de préfiguration dans le cadre du NPNRU

Dans le cadre de la délégation des aides pour le parc privé, la Métropole s'engage à soutenir les actions indiquées dans le protocole de préfiguration et les dispositifs opérationnels qui en découlent.

L'ensemble de ces orientations sont traduites dans les critères de priorité 2016, arrêtés par la CLAH de Grenoble-Alpes Métropole.

4.2.- Les critères de priorité 2016

Après avis de la Commission Territoire Durable de Grenoble-Alpes Métropole en date du 11 mars 2016 il est décidé de mettre en place un système de règles locales sur le territoire délégué, précisé dans les annexes suivantes :

- | | |
|----------|--|
| Annexe 1 | Régime des aides pour les propriétaires occupants applicable à partir du 1 ^{er} janvier 2016 |
| Annexe 2 | Grille des plafonds de ressources pour les propriétaires occupants applicable à partir du 1 ^{er} janvier 2016 |
| Annexe 3 | Régime des aides pour les propriétaires bailleurs applicable à partir du 1 ^{er} janvier 2016 |
| Annexe 4 | Grilles et carte des plafonds de loyers conventionnés - applicable à partir du 1 ^{er} avril 2016 |
| Annexe 5 | Grille des plafonds de ressources pour les locataire(s) entré(s) en 2016 |
| Annexe 6 | Secteurs et modalités d'application de la prime de réservation |
| Annexe 7 | Régime d'aide en OPAH Copropriétés Dégradées |

Annexe 8	Régime des aides pour les autres dispositifs programmés (OPAH- RU centre ancien de Fontaine, PIG Sortir du Mal Logement, PIG Mur Mur 2, PARI)
Annexe 9	Régime des aides aux syndicats de copropriété
Annexe 10	Carte géographie prioritaire de la Métropole
Annexe 11	Régime des aides applicables aux organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage.
Annexe 12	Acquisition récente : carte d'éligibilité

Les dispositifs programmés locaux s'inscrivent en priorité sur l'affectation de l'enveloppe déléguée Anah.

Les pièces à fournir pour la constitution des dossiers sont précisées dans les annexes ci listées, et à l'article 5.5 de la présente convention.

5 - Les règles de fonctionnement de la délégation

La décision d'attribution de la subvention (ou rejet, retrait, reversement) de la demande d'aide est prise par le Président de Grenoble-Alpes Métropole ou son représentant, délégataire des aides à la pierre, en application des délibérations du conseil d'administration de l'Anah, du présent programme d'actions et le cas échéant, au vu des engagements spécifiques souscrits par le demandeur.

La décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. Cet intérêt est évalué en fonction notamment des dispositions et des priorités du programme d'action.

En cas d'absence ou d'insuffisance d'intérêt du projet, l'aide apportée par l'Anah peut être refusée par le délégataire, minorée ou soumise à des conditions supplémentaires ayant trait à la consistance du projet ou à des engagements particuliers du propriétaire.

La décision est prise après avis préalable de la commission dans les cas prévus par le règlement intérieur de la CLAH.

En conséquence, en plus des critères de priorité, le délégataire a fixé un certain nombre de règles d'attribution des subventions. Ces règles sont indiquées ci-dessous :

5.1 - Avis préalable de la CLAH dans les cas suivants :

Les cas de saisine de la CLAH du délégataire pour avis préalable sont définis dans le règlement intérieur de la commission.

5.2 - Règles locales de recevabilité pour les dossiers spécifiques :

➤ Transformation d'usage

Le délégataire décide de l'engagement des dossiers de changement d'usage sous réserve du respect des conditions suivantes :

- ces travaux doivent avoir pour objet principal la transformation d'un local autre que de l'habitation en logement,

- uniquement dans le cas de dossier PB,
- obligatoirement loyer conventionné social ou très social pour tous les logements supérieurs à 25m² de surface habitable.

Les transformations d'usage sont soumises à avis préalable du délégataire.

➤ Loyers conventionnés

Pour les logements à loyers conventionnés « avec travaux » :

La durée du conventionnement est fixée en fonction du montant total des subventions accordées par l'Anah et par le programme Habiter Mieux (Fart) sur la base du programme prévisionnel de travaux.

Durées d'engagement :

- 9 ans pour un montant total de subventions cumulées inférieur ou égal à 15 000 € par logement.
- 12 ans pour un montant total de subventions cumulées compris entre 15 001 € et 20 000 € par logement
- 15 ans pour un montant total de subventions cumulées compris entre 20 001 € et 28 000 €

Le plafond maximum de subventions Anah, Fart cumulées par logement est fixé à 28 000 €.

Pour les logements à loyers conventionnés « sans travaux » :

- La durée du conventionnement est fixée à 6 ans.
- Absence de condition d'ancienneté du logement
- Conclusion d'une convention au logement uniquement (pas de conventionnement à l'immeuble)
- Pas de possibilité, en loyer intermédiaire, de conventionner en cours de bail un logement occupé.
- Logement qui respecte les règles de décence

Une attention particulière sera portée aux opérations « avec ou sans travaux » proposant le conventionnement de plus de deux logements dans un même immeuble. Il sera notamment question de favoriser la production de 30% de logements conventionnés en loyer social classique, voire très social.

Il est rappelé que les projets « avec travaux » ainsi que ceux « avec ou sans travaux » portant sur plusieurs logements dans un même immeuble devront faire l'objet d'une présentation au service de la Métro. La Métro devra émettre un avis opérationnel sur l'opportunité du projet et sur la possibilité de le financer. Faute de quoi, le projet ne pourra pas être déposé à l'Anah.

Pour les opérations importantes de réhabilitation, la durée du conventionnement est soumise à l'avis de la CLAH.

➤ Division et redistribution d'un logement :

La division d'appartement est acceptée si les logements créés ont une surface de plus de 50m². Une tolérance est possible pour cause de contraintes techniques ou suite à l'avis de la CLAH. Ces dossiers seront soumis à l'avis préalable du délégataire.

5.3 - Dispositions locales concernant les travaux recevables

Les travaux recevables sont ceux de la liste définie par l'Anah.

5.4 - Respect de normes de qualité des logements

Plusieurs normes d'habitabilité coexistent qui résultent du décret du 30/01/2002 définissant les logements décents, des arrêtés ministériels fixant les normes minimales d'habitabilité, du Règlement Sanitaire Départemental de l'Isère (RSD) et des règles spécifiques de l'Anah. Il est décidé de tenir compte des besoins réels des ménages logés et des situations et d'appliquer les normes suivantes :

- Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé par un sas de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées ;
- Pour tout logement de plus de 2 pièces, le WC doit être indépendant de la salle de bains ;
- Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m ;
- Aucune des pièces principales ne doit avoir une surface inférieure à 7 m², avec en tous points de cette surface une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20m ;
- Les logements subventionnés doivent avoir une surface habitable de 16m² au minimum pour être éligibles aux aides de l'Anah ;
- La largeur d'une pièce est au minimum de 2 m ;
- La surface « d'éclairement naturel » d'une pièce principale correspond à 1/6 de la surface au sol de la pièce,
- Une vue à l'horizontal est exigée dans les pièces de vie (a minima dans le séjour)

5.5 - Pièces à fournir dans un dossier

Pour les dossiers de plus de 100 000 € HT de travaux subventionnables, il est demandé un plan de financement de l'opération faisant apparaître l'équilibre de l'opération et l'équilibre des charges.

Pour les dossiers dont les travaux subventionnables sont supérieurs à 100 000 € HT ou s'il s'agit de grosses réparations ou restructuration sur les parties communes d'un immeuble en périmètre d'une OPAH copropriété dégradée, une maîtrise œuvre complète est obligatoire. Le demandeur devra fournir le contrat de maîtrise d'œuvre.

Il est exigé également une maîtrise d'œuvre complète pour tout projet avec un arrêté d'insalubrité ou un arrêté de péril, ainsi que pour les insalubrités constatées sur grille Anah uniquement (pas d'arrêté). Pour ce dernier cas, l'obligation de maîtrise d'œuvre complète est toutefois limitée aux dossiers dont les travaux portent sur la structure du bâti.

5.6 - Modalités de gestion d'un dossier agréé

La métro est délégataire de type 2 et à ce titre, l'instruction est gérée par la délégation locale de l'Anah. Des avances et/ou acomptes sont possibles selon les règles nationales.

6 - Modalités financières d'intervention applicables pour l'année 2016

6.1 - Dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2016

Le régime financier des aides de l'Anah (annexes 1 à 3), les dispositions propres à chaque programme ainsi que le présent programme d'action seront appliqués sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole pour les demandes de subvention déposées à compter du 1^{er} janvier 2016 à la délégation locale.

La date qui fait foi pour l'application du régime d'aides est la date de dépôt de la demande de subvention à la délégation locale de l'Anah.

6.2 - Dossiers en instance au 31 décembre 2015

Les demandes déposées avant le 31 décembre 2015 et qui n'ont pas fait l'objet d'une décision en 2015, seront étudiées sur la base des critères des fiches priorités 2015 de Grenoble-Alpes Métropole pour les aides ANAH mais sur la base des règles 2016 pour les aides FART (sans majoration possible).

7 – Le dispositif relatif aux loyers conventionnés

Les grilles de loyers conventionnés, avec ou sans travaux, ont été actualisées pour l'année 2016 par Grenoble-Alpes Métropole. Elles sont annexées au présent programme d'action territorial (annexe 4), et applicables à compter du 1^{er} janvier 2016.

8 - Suivi, évaluation et restitution annuelle des actions mises en œuvre

La mise en œuvre des priorités et des mesures particulières définies dans le programme d'action territorial fera l'objet d'un suivi mensuel afin de mesurer les effets sur la consommation des crédits.

Le programme d'action fera l'objet d'un bilan annuel qui sera transmis au délégué de l'Agence dans le département et en région.

9 - Contrôle

Le contrôle des engagements étant pris en charge par le Pôle contrôle des engagements de l'Anah centrale, la délégation concentrera son action sur les contrôles in situ.

La politique de contrôle des dossiers sensibles ou sélectionnés dans le cadre d'un tri aléatoire pour le contrôle de décence et de respect des engagements de conventionnement est reconduite.

Un contrôle systématique à la relocation (bail et condition de ressources des locataires) est mis en place pour les conventions accordées à partir du 1^{er} avril 2013 pour les conventions avec et sans travaux en cours. Ce contrôle est réalisé par la délégation locale de l'Anah qui informera le délégataire de tout non-respect des engagements par un propriétaire bailleur.

10 – Communication

La délégation locale de l'Anah et le territoire Grenoble-Alpes Métropole développeront les actions traditionnelles de communication liées aux évolutions réglementaires, à la mise en œuvre des actions et des priorités notamment en termes de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, de production de logements à vocation sociale et de lutte contre la précarité énergétique.

Une information et des actions de communication particulières seront mises en place pour le programme « habiter mieux ».

La stratégie de communication aura pour objectifs d'informer et sensibiliser :

- Les particuliers propriétaires bailleurs et occupants sur les aides auxquelles ils peuvent prétendre,
- Les opérateurs et professionnels de l'habitat,
- Les différents partenaires (ADIL, collectivités...).

Différentes actions pourront être conduites :

- Information générale du public par la mise à jour du site internet de la DDT/Anah, diffusion de plaquettes de communication,
- Communication sur les priorités locales : diffusion de plaquettes, réunions d'information et de travail avec les opérateurs et animateurs d'OPAH et de PIG, ainsi que les communes,
- Distribution de documents d'information dans les locaux d'accueil,
- Mise en avant des réalisations exemplaires.

Fait en 2 exemplaires originaux, à Grenoble, le

Le Président de Grenoble-Alpes Métropole,

Christophe FERRARI

ANNEXES

Grenoble-Alpes Métropole (Délégation de compétences)

SOMMAIRE

Annexe 1	Régime des aides pour les propriétaires occupants applicable à partir du 1 ^{er} janvier 2016
Annexe 2	Grille des plafonds de ressources pour les propriétaires occupants applicable à partir du 1 ^{er} janvier 2016
Annexe 3	Régime des aides pour les propriétaires bailleurs applicable à partir du 1 ^{er} janvier 2016
Annexe 4	Grilles et carte des plafonds de loyers conventionnés – applicable à partir du 1 ^{er} avril 2016
Annexe 5	Grille plafonds de ressources de(s) locataire(s) entré(s) en 2016
Annexe 6	Secteurs et modalités d'application de la prime de réservation
Annexe 7	Régime d'aide en OPAH Copropriétés Dégradées
Annexe 8	Régime des aides pour les autres dispositifs programmés (OPAH- RU centre ancien, PIG Mal Logement, PIG murmur2)
Annexe 9	Régime des aides aux syndicats de copropriété
Annexe 10	Carte géographie prioritaire de la Métropole
Annexe 11	Régime des aides applicables aux organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage.
Annexe 12	Acquisition récente : carte d'éligibilité PO

Annexe 1 : Régime des aides pour les propriétaires occupants à compter du 1^{er} janvier 2016



Règles "Anah 2016"

Délégation de compétence de Grenoble-Alpes Métropole

Propriétaires occupants

Les éléments présentés ci-dessous sont valables pour les projets concernant des logements localisés sur le territoire de la délégation de compétence de Grenoble-Alpes Métropole, dans la limite des enveloppes budgétaires définies annuellement et pour les dossiers déposés à partir du 1^{er} janvier 2016.

L'ensemble des dossiers seront financés selon les règles nationales de l'ANAH, en fonction des critères disponibles et selon les priorités définies dans le PAT 2016.

1- Recevabilité des dossiers (taux d'aides, type de travaux éligibles, plafonds de ressources à respecter)

L'ensemble des travaux figurant sur la liste des travaux recevables issue du Conseil d'Administration de l'Anah du 30 novembre 2010 sont subventionnables sous réserve que le revenu fiscal de référence des demandeurs soit inférieur au plafond de ressources :

- **Dans le cadre de la lutte contre le logement insalubre et très dégradé :**
50 % d'aide pour un montant de travaux plafonné à 50 000 € HT par logement, pour les propriétaires occupants très modestes et modestes.
- **Dans le cadre des travaux d'amélioration :**
 - a. travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat :
 - 50 % d'aide pour un montant de travaux plafonné à 20 000 € HT par logement, pour les propriétaires occupants très modestes et modestes
 - b. Travaux d'autonomie de la personne (sur justificatifs) :
 - 50 % d'aide pour un montant de travaux plafonné à 20 000 € HT par logement, pour les propriétaires très modestes,
 - 35 % d'aide pour un montant de travaux plafonné à 20 000 € HT par logement, pour les propriétaires modestes.
 - c. Travaux de précarité énergétique (dossier relevant du programme Habiter Mieux)
 - 50 % d'aide pour un montant de travaux plafonné à 25 000 € HT par logement, pour les ménages à ressources très modestes.

- 35 % d'aide pour un montant de travaux plafonné à 25 000 € HT par logement, pour les ménages à ressources modestes.
 - ⇒ L'aide aux travaux de précarité énergétique est en priorité pour les ménages très modestes, ainsi que les ménages modestes en dispositif programmés d'OPAH CD, OPAH RU et PIG mur mur 2 pour les offres exemplaires).
 - ⇒ Les autres dossiers de PO modestes éligibles à l'aide aux travaux de précarité énergétique pourront être engagés en fonction de l'enveloppe disponible.
- **Complément de subvention pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage (hors programme Habiter Mieux et hors dispositif programmé) :**
 - Logements indignes ou très dégradés (travaux lourds) : 834 € par logement (hors PIG mal-logement)
 - logements faisant l'objet de travaux pour la sécurité, salubrité et autonomie de la personne : 467 € par logement

Pour les travaux de sortie d'insalubrité, l'assistance à maîtrise d'ouvrage est prise en charge par les opérations en vigueur sur le territoire (OPAH-RU et PIG « Sortir du mal-logement »).

Acquisition récente des logements :

La circulaire de programmation Anah du 5 février 2016 indique qu'il « envisageable de financer des travaux de propriétaires occupants primo-accédants ou bénéficiaires de l'accession sociale, notamment dans les centres-bourgs (...) »

Ainsi, pour les logements achetés depuis moins d'un an avant la date de dépôt de dossier, les dossiers éligibles sont :

- les acquisitions localisées dans les zones bleues foncées de la carte (cf. carte annexe 11)
- ⇒ ces dossiers seront dans tous les cas soumis à l'avis de la CLAH afin de vérifier si l'intérêt socio-économique, technique et environnemental est avéré.

2- Programme Habiter Mieux – FART

Dès lors qu'un propriétaire occupant très modeste ou modeste réalise des travaux d'économie d'énergie, subventionnés par l'Anah, avec un gain d'au moins 25%, il ouvre droit à l'ASE ("aide de solidarité écologique").

ASE octroyée à compter du 1^{er} janvier 2016 (quelle que soit la date de dépôt de la demande) :

- 10 % du montant des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite des plafonds de travaux indiqués ci-dessus (20K €HT en travaux d'amélioration (25K€ HT pour les travaux d'économie d'énergie) et 50 K€ en travaux burds) **et** dans la limite de 2000 € pour un ménage très modeste et 1600 € pour un ménage modeste.
 - ⇒ Cette ASE sera donnée prioritairement aux ménages très modestes, et aux ménages modestes en dispositif programmés d'OPAH CD, OPAH RU et PIG mur mur 2 pour les offres exemplaires).
 - ⇒ Les autres dossiers de PO modestes éligibles à l'aide du FART pourront être engagés en fonction de l'enveloppe disponible.

Le règlement des aides du FART en vigueur au 1er janvier 2016 : décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015), la majoration est supprimée.

➤ **Les conditions d'octroi de cette aide sont les suivantes :**

- *Etre propriétaire occupant aux ressources modestes ou très modestes, (priorité données au ménages très modestes dans un dispositif programmé d'OPAH CD, OPAH RU du centre ancien de Fontaine et le PIG Mur Mur 2 pour les travaux en offre exemplaire ; les autres dossiers de PO modestes éligibles à l'aide aux travaux de précarité énergétique pourront être engagés en fonction de l'enveloppe disponible.)*
- *bénéficiaire d'une aide Anah pour le projet de travaux générant un gain énergétique d'au moins 25 %,*
- *être assisté par un opérateur professionnel pour le montage du dossier (sauf projet de travaux comportant exclusivement des travaux en parties communes de copropriété, ou dispositif spécifique travaux simples)*
- *fournir une évaluation énergétique avant et après travaux (évaluation au logement ou au bâtiment) montrer que les travaux ont permis un gain énergétique d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle (kWh/m².an) et respectent les critères de performance prévus par le dispositif des CEE.*

➤ **Avance :**

Une avance d'un montant maximum de 70% du montant de la subvention Anah et de la l'ASE peut être versée à son bénéficiaire sur justificatifs – uniquement pour les très modestes éligibles au programme habiter mieux ou pour les très modestes avec des travaux d'autonomie.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage est prise en charge par les opérations en vigueur sur le territoire (PIG Mur Mur 2, OPAH-RU, OPAH Copropriété dégradée et PIG « Sortir du mal-logement »).

3- Conditions générales :

- Les travaux doivent se rapporter à une priorité d'intervention de l'ANAH (traitement de l'habitat indigne ou très dégradé, rénovation thermique de l'habitat et lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement, redressement des copropriétés en difficulté.
- Ne pas démarrer les travaux avant la date de dépôt du dossier à la délégation locale de l'Anah.
- Les travaux doivent être exécutés par des entreprises professionnelles et qualifiées du bâtiment. L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements.
- Présence d'une assistance à maîtrise d'ouvrage
- Présence d'une mission de maîtrise d'œuvre complète si coût des travaux subventionnables supérieur à 100 000 € HT ou en cas d'insalubrité avérée (grille Anah et/ou arrêté) (uniquement si les travaux portent sur la structure du bâti).
- Engagement du propriétaire occupant : occupation du logement par son propriétaire pour une durée de 6 ans minimum à compter de la date de demande de paiement. Le non-respect de cette contrepartie sociale entraîne le reversement de la subvention reçue. Le signalement du changement de situation doit être fait auprès de l'Anah,
- Les travaux doivent être compris dans la liste des travaux recevables par l'ANAH.

NB : La subvention n'est jamais de droit. Chaque projet est étudié sous ses différents aspects : technique, économique et socio-environnemental

4- Dossiers non subventionnables par le délégataire :

- Les travaux d'extension de logement dans les dépendances non justifiés par les besoins de la famille,
- Les travaux de redistribution pour convenance personnelle,
- Les transformations d'usage pour les PO,
- Les travaux d'entretien ou d'embellissement,
- Les dossiers d'autoréhabilitation, sauf si accord préalable en CLAH d'un projet proposé par un organisme dans le cadre de l'auto-réhabilitation encadrée.
- Les dossiers dont le montant de travaux est inférieur à 1 500 € HT (sauf pour les demandeurs aux ressources très modestes ou dossier d'autonomie).

5- Liste des pièces justificatives – Dossiers des propriétaires occupants :

➤ Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé :

Présence obligatoire :

- d'un arrêté d'insalubrité (art. L.1331-26 et suivants du CSP),
- **ou** d'un arrêté de péril (art. L.511-1 et suivants du CCH),
- **ou** d'une situation avérée d'insalubrité, constatée sur la base d'un rapport d'analyse (grille >0.3 + gros travaux (+ 20 000 euros de travaux HT),
- **ou** d'une situation avérée de dégradation très importante, constatée sur la base d'un rapport d'analyse (grille d'évaluation de dégradation de l'habitat – indicateur de dégradation supérieur à 0.55). La grille de dégradation doit être réalisée par un professionnel (opérateur, architecte...).
- la réalisation d'une évaluation énergétique : dans la plupart des cas, les travaux permettant de résoudre une situation d'habitat indigne ou très dégradé sont susceptibles de générer des économies d'énergie et de rendre le dossier éligible à l'aide complémentaire du programme Habiter Mieux.

➤ Les projets d'amélioration : Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

Présence obligatoire :

- d'un arrêté d'insalubrité pris en application des art. L.1331-26 et suivants du code de la santé publique,
- **ou** d'un arrêté de péril pris en application des art. L.511-1 et suivants du CCH,
- **ou** d'une situation d'insalubrité avérée constatée par la grille d'évaluation d'insalubrité (grille >0.3 + travaux réduits (20 000 euros HT de travaux),
- **ou** d'un arrêté pris en application de l'art.129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs),
- **ou** d'une notification de travaux pris en application de l'art.L.1334-2 (saturnisme),
- **ou** d'un constat d'un risque d'exposition au plomb (CREP) art. L.1334-5 code de la santé. (le CREP ne doit pas avoir plus de 2 ans).

➤ Les travaux liés à l'autonomie (avec justificatifs)

Au titre du handicap ou de la perte d'autonomie, il doit être fourni:

- la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé

- (AEEH), à l'allocation pour adulte handicapée (AAH) ou prestation de compensation du handicap (PCH),
- **ou** la décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente suite à une demande de carte d'invalidité (ou carte d'invalidité),
 - **ou** l'évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR 1 à 6) réalisée par un organisme de la sécurité sociale ou du Conseil Général ou autre personne mandatée par eux ou par la personne réalisant le diagnostic autonomie pour une personne de plus de 60 ans avec GIR 6.

Doit être également fourni un des documents suivants, permettant de vérifier l'adéquation des travaux aux besoins:

- une évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de PCH à domicile,
- **ou** un rapport d'ergothérapeute,
- **ou** un diagnostic « autonomie » réalisé par un technicien compétent.

Cumul de travaux liés au handicap avec d'autres travaux d'amélioration :

Il est possible de combiner les travaux d'autonomie avec les autres travaux subventionnables définis dans le PAT.

Annexe 2 : Grille des plafonds de ressources des propriétaires occupants applicable à partir du 1 janvier 2016

PLAFONDS DE RESSOURCES - PROVINCE		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 308	18 342
2	20 925	26 826
3	25 166	32 260
4	29 400	37 690
5	33 652	43 141
Par personne supplémentaire	+ 4 241	+ 5 434

Annexe 3 : Régime des aides pour les propriétaires bailleurs à partir du 1^{er} janvier 2016



Règles Anah 2016

Délégation de compétence de Grenoble-Alpes Métropole

Propriétaires bailleurs

Les éléments présentés ci-dessous sont valables pour les projets concernant des logements localisés sur le territoire de la délégation de compétence de Grenoble-Alpes Métropole, dans la limite des enveloppes budgétaires définies annuellement et pour les dossiers déposés à partir du 1^{er} janvier 2016.

L'ensemble des dossiers seront financés selon les règles nationales de l'ANAH, en fonction des critères disponibles et selon les priorités définies dans le PAT 2016.

➤ **Recevabilité des dossiers « avec travaux » (taux, plafonds, règles d'instruction) : Propriétaires Bailleurs pour LCS, LCTS et LI 2016 :**

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Plafond de subventions cumulées Anah+Fart	Taux maximum de la subvention	Primes éventuelles		Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide	
				Prime « intermédiation locative »	Prime liée à un dispositif de réservation	Conventionnement	Eco-conditionnalité
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1000 €HT/m ² dans la limite de 80m ² /logement		35%				
Projet de travaux d'amélioration (autres situations)	travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	28 000 €	35%	En cas de signature d'une convention à loyer social et lorsque le logement s'inscrit dans un dispositif d'intermédiation locative 1000 € (LI pas éligible)	En cas de signature d'une convention à loyer très social et lorsque ce logement s'inscrit dans le cadre de la Commission Sociale Intercommunale de la Métropole permettant l'attribution effective du logement à un ménage prioritaire (DALO, PLADHI, LHI) 2000 € ou 4000 € dans les secteurs de tension du marché locatif (annexe 6)	Sauf cas exceptionnel	Niveau de performance exigé après travaux : gain énergétique > à 35 % Etiquette D
	travaux pour l'autonomie de la personne		35%				
	travaux pour réhabiliter un logement dégradé grille d'évaluation ID > 0,35		25%				
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques gain > 35 % d'énergie		25%				
	A la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence		25%				
	Transformation d'usage d'un local autonome (si		25%				

➤ **Recevabilité des dossiers « sans travaux » : Propriétaires Bailleurs pour LCS, LCTS, LI 2016 :**

- Pas d'aides aux travaux Anah.
- Pas de condition d'ancienneté au logement
- Conclusion d'une convention au logement uniquement (pas de convention à l'immeuble)
- Pas de possibilité, en loyer intermédiaire, de conventionner en cours de bail un logement occupé.
- Logement qui respecte les règles de décence (engagement du propriétaire)
- Prime mobilisable de 1000 € par le PB si le logement est conventionné en LCS et LCTS et si le PB a recourt pour au moins 3 ans à un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé (location/sous location ou mandat de gestion à une AIVS).

➤ **Les logements devront faire l'objet d'un conventionnement (LI, LCS, et LCTS).**

Pour les logements subventionnés par l'Anah (avec travaux) :

La durée du conventionnement est fixée en fonction du montant total des subventions accordées par l'Anah et par le programme Habiter Mieux (Fart) sur la base du programme prévisionnel de travaux.

Durées d'engagement :

- 9 ans pour un montant total de subventions cumulées inférieur ou égal à 15 000 € par logement.
- 12 ans pour un montant total de subventions cumulées compris entre 15 001 € et 20 000 € par logement
- 15 ans pour un montant total de subventions cumulées compris entre 20 001 € et 28 000 €

Le plafond maximum de subventions Anah, Fart cumulées par logement est fixé à 28 000 €.

La restructuration d'un bâtiment conduisant à la création de logement est acceptée dans la mesure où la surface des logements créés est de plus de 20m². Cette règle est valable pour les transformations d'usage;

La division d'appartement est acceptée si les logements créés ont une surface de plus de 50m². Une tolérance est possible pour cause de contraintes techniques ou suite à l'avis de la CLAH.

Un dossier dont le montant de travaux est < 1 500€ HT n'est pas subventionnable.

La Métro demande que chaque nouveau projet lui soit soumis pour validation avant tout dépôt à l'Anah. Tout dossier déposé directement sans accord expresse de la Métro sera rejeté.

Pour les logements non subventionnés par l'Anah (sans travaux) :

Durée d'engagement :

- Durée de la convention de 6 ans

Il est a rappelé que les projets « avec travaux » ainsi que ceux « avec ou sans travaux » portant sur plusieurs logements dans un même immeuble devront faire l'objet d'une présentation au service de la Métro. La Métro devra émettre un avis opérationnel sur l'opportunité du projet et sur la possibilité de le financer. Faute de quoi, le projet ne pourra pas être déposé à l'Anah.

➤ **Programme Habiter Mieux – FART**

Dès lors qu'un propriétaire bailleur réalise des travaux d'économie d'énergie, subventionnés par l'Anah, avec un gain d'au moins 35%, il ouvre droit à l'ASE ("aide de solidarité écologique"), prime étatique :

Une prime de 1500 € par logement pour les propriétaires bailleurs sous réserve d'entrer dans les travaux d'économie d'énergie éligibles,

Les conditions d'octroi de cette aide sont les suivantes :

- être propriétaire bailleur
- bénéficier d'une aide Anah pour le projet de travaux,
- être assisté par un opérateur professionnel pour le montage du dossier,
- fournir une évaluation énergétique avant et après travaux (évaluation au logement ou au bâtiment)
- montrer que les travaux ont permis un gain énergétique d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle (kWhep/m².an) et respectent les critères de performance prévus par le dispositif des CEE.

Les conditions d'aides pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage :

L'assistance à maîtrise d'ouvrage est prise en charge par les opérations en vigueur sur le territoire (PIG Mur Mur 2, OPAH-RU, OPAH Copropriété dégradée PIG « Sortir du mal-logement »).

Subvention pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage si hors dispositif programmé listé ci-dessus :

- Logements indignes ou très dégradés (travaux lourds) : 834 € de l'Anah par logement ou 817 € si octroi de l'ASE (556 € du FART et 261 € de l'Anah)
- logements faisant l'objet de travaux d'amélioration 467 € de l'Anah ou si ASE : 556 € du FART par logement.

Pour les travaux de sortie d'insalubrité, l'assistance à maîtrise d'ouvrage est prise en charge par les opérations en vigueur sur le territoire (OPAH-RU et PIG « Sortir du mal-logement »).
Pour les dossiers

Dans le cadre du FART, les conditions des CEE sur les logements qui bénéficient d'une prime individuelle ASE reviennent en exclusivité à l'Anah, excepté dans le cadre du dispositif Mur Mur.

➤ **Recevabilité des dossiers au regard de leur consommation énergétique**

Pour être éligible aux aides de l'Anah, un dossier doit :

- fournir une évaluation énergétique avant et après travaux,
- Atteindre la classe D ou un coût de chauffage inférieur à 10 € /m² / an pour les logements inférieurs à 50m² (diagnostic énergétique à réaliser),
- Effectuer des travaux répondant aux exigences de la réglementation thermique élément par élément et/ou devant respecter les critères conduisant au crédit d'impôt développement durable (obligatoire pour l'isolation des parois opaques).

Nota : Dans le cas particulier d'une transformation d'usage, le dossier sera subventionnable uniquement dans le cas où la classe C est atteinte après travaux. Aucune évaluation énergétique n'est nécessaire avant travaux.

➤ **Recevabilité des dossiers au regard de l'insalubrité / de la dégradation**

Pour être subventionnable au titre de l'insalubrité ou de la dégradation, le dossier devra présenter soit un arrêté d'insalubrité, soit une grille insalubrité Anah (avec un indicateur supérieur ou égal à 0,30), soit une grille de dégradation (avec un indicateur supérieur ou égal à 0.55), soit un arrêté de péril.

➤ **Fiscalité**

La production d'un loyer maîtrisé avec et sans travaux peut, sous certaines conditions, se cumuler avec un avantage fiscal sur les revenus fonciers. L'abattement fiscal qui s'applique est celui en vigueur.

A titre indicatif, les règles concernant l'abattement sur les revenus fonciers est de :

- 30 % pour les logements à loyer intermédiaire,
- 60 % pour les logements à loyer social ou très social
- 70% pour les logements gérés par une agence immobilière à vocation sociale.

Un logement occupé peut donner droit à un avantage fiscal si:

- le locataire respecte les conditions de ressources au dépôt du dossier et au paiement de la subvention,
- le locataire et le propriétaire renouvellent le bail en cours ou signent un nouveau bail.
NB pour les logements conventionnés sans travaux en LI : pas de possibilité de conventionner en cours de bail un logement occupé.

➤ **Rappel des règles minimales d'habitabilité**

Les logements subventionnés à destination de la location doivent notamment répondre aux caractéristiques suivantes:

- une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé par un sas de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées ;
- pour tout logement de plus de 2 pièces, le WC doit être indépendant de la salle de bains ;
- le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m ;

- Aucune des pièces principales ne doit avoir une surface inférieure à 7 m², avec en tous points de cette surface une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20m ;
- Les logements subventionnés doivent avoir une surface habitable de 16m² au minimum pour être éligibles aux aides de l'Anah ;
- La largeur d'une pièce est au minimum de 2 m ;
- La surface « d'éclairage naturel » d'une pièce principale correspond à 1/6 de la surface au sol de la pièce,
- une vue à l'horizontal est exigée dans les pièces de vie (a minima dans le séjour)

Si un logement ne respecte pas un seul de ces critères, il ne pourra être subventionnable. Toute modification du projet en cours de travaux doit être signalée à la délégation de l'Anah. Dans le cas où les règles minimales d'habitabilité citées ci-dessus ne seraient pas respectées après travaux, un retrait de subvention pour le logement concerné pourra être prononcé après appréciation de la CLAH.

➤ **Conditions générales**

- Ne pas démarrer les travaux avant la date de dépôt du dossier à la délégation locale de l'Anah.
- Les travaux doivent être exécutés par des entreprises professionnelles du bâtiment. L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements
- Présence d'une assistance à maîtrise d'ouvrage,
- Présence d'une mission de maîtrise d'œuvre complète si coût travaux supérieur à 100 000 € HT,
- Présence d'une maîtrise d'œuvre obligatoire en cas d'arrêté d'insalubrité ou de péril, en cas d'insalubrité constatée sur grille si les travaux portent sur la structure du bâti,

➤ **Liste des pièces justificatives – Dossiers des propriétaires bailleurs**

Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé :

Présence obligatoire (plafond non majoré) :

- arrêté d'insalubrité (art. L.1331-26 et suivants du CSP)
- **ou** arrêté de péril (art. L.511-1 et suivants du CCH)
- **ou** situation avérée d'insalubrité, constatée sur la base d'un rapport d'analyse (grille d'évaluation supérieure ou = à 0.3 et gros travaux : +1000euros/m²)
- **ou** situation avérée de dégradation très importante, constatée sur la base d'un rapport d'analyse (grille d'évaluation de dégradation de l'habitat – indicateur de dégradation supérieur à 0.55). La grille de dégradation devra être réalisée par un professionnel (opérateur, architecte...)

Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

Présence obligatoire (plafond non majoré) :

- d'un arrêté d'insalubrité pris en application des art. L.1331-26 et suivants du code de la santé publique
 - ou** d'un arrêté de péril pris en application des art. L.511-1 et suivants du CCH
- **ou** d'une situation d'insalubrité avérée constatée par la grille d'évaluation d'insalubrité (supérieur à 0.3)
- **ou** d'un arrêté pris en application de l'art.129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs)
- **ou** d'une notification de travaux pris en application de l'art.L.1334-2 (saturnisme)

- **ou** d'un constat d'un risque d'exposition au plomb (CREP) art. L.1334-5 code de la santé. (le CREP ne doit pas avoir plus de 2 ans).

Les travaux liés à l'autonomie (sur justificatifs)

Travaux d'adaptation du logement ou/et des accès au logement pour les besoins spécifiques du locataire en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement.

Condition préalable : l'accord du propriétaire est obligatoire, le dossier est déposé soit par le locataire, soit par le propriétaire, voir avec le service instructeur)

La production des justificatifs suivants est requise:

- décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), à l'allocation pour adulte handicapé (AAH) ou prestation de compensation du handicap (PCH),
- **ou** décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente suite à une demande de carte d'invalidité,
- **ou** évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR 1 à 6) réalisée par un organisme de la sécurité sociale ou du Conseil Général ou autre personne mandatée par eux.

Doit également être fourni un des documents suivants, permettant de vérifier l'adéquation des travaux aux besoins :

- une évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de PCH à domicile,
- ou un rapport d'ergothérapeute,
- ou un diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte ou technicien compétent.

Cumul de travaux liés au handicap avec d'autres travaux :

- tous les travaux préconisés par le diagnostic autonomie seront pris en charge au titre de l'autonomie, quelle que soit leur nature (salle de bain, monte-escalier, énergie...),
- les autres travaux d'amélioration, non liés directement à l'autonomie, ne sont pas éligibles.

Travaux pour réhabiliter un logement dégradé

Dégradation dite « moyenne » constatée sur grille, avec indicateur de dégradation moyenne entre 0.35 et 0.55.

Présence obligatoire :

- d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat renseignée par un technicien qualifié suite à une visite,
- du rapport d'analyse.

Travaux d'amélioration des performances énergétiques

Travaux d'économies d'énergie permettant un gain de performance d'au moins 35% dans les logements peu ou pas dégradés constaté sur grille de dégradation de l'habitat (indicateur de dégradation inférieur à 0.35). Le logement doit également atteindre la classe énergie D après travaux.

Présence obligatoire :

- De la grille de dégradation de l'habitat renseignée par un technicien qualifié (opérateur, architecte) suite à une visite,

- Évaluation énergétique avant / après travaux permettant de justifier d'un gain d'au moins 35 % sur la consommation d'énergie théorique et de la classe D après travaux.

Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence

Permet de résoudre une situation de :

- non-conformité au RSD ayant donné lieu à une préconisation de travaux,
- ou non-décence diagnostiquée lors d'un contrôle effectué par les CAF ou CMSA (caisse de la mutualité sociale agricole),

Annexe 4 : Grilles des plafonds de loyers conventionnés (applicables au 1er avril 2016)

➤ **Zonage du territoire Métro**

Zone tendue B (rose foncé)

Bresson
Claix
Champagnier
Champ-sur-Drac
Corenc
Domène
Echirolles
Eybens
Fontaine
Gières
Grenoble
La Tronche
Le Pont de Claix
Jarrie
Le Fontanil-Cornillon
Meylan
Montchaboud
Murianette
Noyarey
Poisat
Saint-Egrève
Seyssins .
Sassenage
Seyssinet-Pariset
Saint-Martin-le-Vinoux
Saint-Martin-d'Hères
Vарces-Allières-et-Risset
Vaulnaveys-le-Haut
Venon
Veurey-Voroise
Vif
Vizille

Zone tendue C (rose clair)

Brié-et-Angonnes
Le Gua
Notre-Dame-de-Commiers
Notre-Dame-de-Mésage
Miribel-Lanchâtre
Mont-Saint-Martin
Proveysieux
Quaix-en-Chartreuse
Saint-Barthélémy-de-Séchilienne
Saint-Paul-de-Varces
Saint-Georges-de-Commiers
Saint-Pierre-de-Mésage
Sarcenas
Sappey-en-Chartreuse
Séchilienne
Vaulnaveys-le-Bas

Conventionnement « avec et sans travaux » (avec et sans subvention Anah)

DISPOSITIF AVEC TRAVAUX		Cat 1 < T2	Cat 2 : T3 et T4	Cat 3 : T5 et +
ZONE ROSE (B)	LI	8,90 €	7,61 €	6,70 €
	LSD	7,50 €	7,02 €	-
	LCS	6,02 €	6,02 €	6,02 €
	LCTS	5,85 €	5,85 €	5,85 €

DISPOSITIF AVEC TRAVAUX		Cat 1 < T2	Cat 2 : T3 et T4	Cat 3 : T5 et +
ZONE ROSE (C)	LI	7,73 €	7,27 €	6,47 €
	LSD	5,71 €	5,71 €	-
	LCS	5,40 €	5,40 €	5,40 €
	LCTS	5,21 €	5,21 €	5,21 €

Règles :

- LI (Loyer intermédiaire) : uniquement pour les logements situés sur les 4 communes* non astreintes SRU,
- LSD (Loyer Social Dérogatoire) : uniquement pour les logements de moins de 65 m² SFH,
- Pour les T2 de plus de 60m² SFH, le plafond de loyer retenu est celui d'un logement de catégorie 2,
- Pour les T4 de plus de 100 m² SFH, le plafond de loyer retenu est celui d'un logement de catégorie 3.

SFH : Surface Habitable Fiscale = surface habitable + ½ surface annexe (plafonnée à 8m²)

*Communes éligibles LI : Echirolles, Le Pont de Claix, Saint Martin d'Hères et Saint Martin le Vinoux (référence : taux SRU par communes au 1^{er} janvier 2015)

Annexe 5 : Grille plafonds* de ressources de(s) locataire(s) entré(s) en 2016 dans des logements conventionnés en loyers intermédiaires, sociaux et très sociaux

	Revenus imposables 2014 pour avis d'imposition 2015			
	Loyer intermédiaire Zone B1	Loyer intermédiaire Zone C	Loyer conventionné social Ensemble des communes Métro	Loyer conventionné très social Ensemble des communes Métro
Personne seule	30 151 €	27 136 €	20 111 €	11 060 €
Couple	40 265 €	36 238 €	26 856 €	16 115 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	48 422 €	43 580 €	32 297 €	19 378 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	58 456 €	52 611 €	38 990 €	21 562 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	68 766 €	61 890 €	45 867 €	25 228 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	77 499 €	69 749 €	51 692 €	28 431 €
Majoration pour personne à charge à partir de la cinquième	8 646 €	7 780 €	+ 5 766 €	+ 3 171 €

***plafonds applicables pour l'année 2016**

Par exception, les ressources de l'année N-1 peuvent-être prises en considération si la situation est plus favorable, sous réserve de la production par le locataire de l'avis d'imposition correspondant à la date de la signature du bail.

Annexe 6 : Secteurs et modalités d'application de la prime de réservation

La prime de réservation (2000 €) est mobilisable :

- en cas de signature d'une convention à loyer très social (LCTS),
- et lorsque ce logement s'inscrit dans le cadre de la Commission Sociale Intercommunale de la Métropole permettant l'attribution effective du logement à un ménage prioritaire (DALO, PLADHI, LHI)

Cette prime peut être majorée à 4000 € dans les secteurs de tension du marché locatif sur les communes astreintes SRU situées en zone tendue B1 exclusivement.

Communes concernées :

Claix
Corenc
Domène
Echirolles
Eybens
Fontaine
Gières
Grenoble
La Tronche
Le Pont de Claix
Jarrie
Meylan
Saint-Egrève
Seyssins .
Sassenage
Seyssinet-Pariset
Saint-Martin-le-Vinoux
Saint-Martin-d'Hères
Vарces-Allières-et-Risset
Vaulnaveys-le-Haut
Vif
Vizille

Annexe 7 : Régime des aides en OPAH Copropriétés Dégradées



DISPOSITIF INTERCOMMUNAL « OPAH COPROPRIETES DEGRADEES » MODALITES DES AIDES EN VIGUEUR à compter du 01/01/2016

	Modalités de financement	Modalités de paiement
METROPOLE	<p><u>Cadrage</u></p> <p>100% de la dépense TTC</p>	Selon modalités prévues dans le marché
	<p><u>Etudes pré opérationnelles</u></p> <p>100% de la dépense TTC</p>	Selon modalités prévues dans marché
	<p><u>Diagnostics énergétiques (sauf copropriété chauffage collectif > 50 lots)</u></p> <p>➤ 15% du montant HT</p>	<p><i>Acomptes : aucun</i></p> <p>➤ Solde : 100% après achèvement de l'étude</p>
	<p><u>Suivi animation</u></p> <p>100% de la dépense TTC</p>	Selon modalités prévues dans marché

	Modalités de subvention	Modalités de paiement	Pièces et préalables obligatoires
ANAH	<p>Cadrage :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 50% du montant HT ➤ Plafond de dépense subventionnable HT: 100 000 € <p>Études pré opérationnelles:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 50% du montant HT ➤ Plafond de dépense subventionnable HT: 100 000 € HT + 500 €/lgt <p>Suivi animation:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 50% du montant HT ➤ Plafond de dépense subventionnable HT: 150 000 € HT + 500€/lgt 	<p>Acomptes : en fonction de l'avancement de l'opération, dès lors qu'au moins 25% des prestations subventionnables ont été exécutées</p> <p>Acompte dans la limite de 70% du montant prévisionnel de la subvention</p> <p>Solde : A la fin de la réalisation de l'opération.</p> <p>Pour le suivi-animation, à la fin de chaque période annuelle correspondant à une décision d'attribution de subvention.</p>	<p>ANAH : pour les opérations qui s'achèvent en 2016 sous maîtrise d'ouvrage communale : réservation de subvention et demande de paiement à transmettre à la Métropole.</p> <p>Préalable obligatoire :</p> <p>ANAH :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Réservation de la subvention ➤ Décision de financement signée ➤ Délibération municipale ou métropolitaine le cas échéant engageant l'étude ➤ Attestation de non commencement de l'opération. ➤ Plan de financement prévisionnel de l'année considérée ➤ Cahier des charges de l'étude ou de la mission ➤ Devis ou montant estimatif de la dépense ➤ Suivi-animation, joindre le projet de convention de programme signé du maître d'ouvrage. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Subvention pour une OPAH « copropriété dégradée » préciser le nombre de lots d'habitation <p>Démarrage de l'étude ou animation à réception de l'accusé de réception</p> <p>Demande d'acompte et demande de paiement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Lettre de demande de paiement ➤ État récapitulatif détaillé des dépenses réalisées, certifié exact par le bénéficiaire ➤ Copie des factures (excepté pour les Régies) ➤ Notification de subvention Anah

	Modalités de subvention	Modalités de paiement	Pièces et préalables obligatoires
METROPOLE	<p><u>Aide individuelle travaux parties communes</u> <u>OPAH copros dégradées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 28 % (Ressources < plafonds de ressources ANAH très modestes) ➤ 17 % (Ressources < 115 % des plafonds de ressources ANAH modestes) de subventions ➤ Assiette subventionnable: travaux subventionnables Anah + travaux sur espaces extérieurs HT ➤ Plafond de travaux subventionnables: 16 250 € HT 	<p>Avance : modalités définies dans la convention de gestion établie avec le syndic de la copropriété</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Maximum 75% au démarrage des travaux du montant TTC de la subvention Métropole pour les travaux parties communes ➤ ou 75% versé par tranches annuelles <p>Solde :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 25 % à l'achèvement des travaux (ou selon modalités de versement des acomptes prévues dans la convention de gestion) 	<p>Préalables obligatoires:</p> <p>>Analyse du niveau de ressources des ménages: Sur la base du revenu fiscal de référence année N-2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Signature de la convention d'OPAH CD - Signature de la convention de gestion Métropole-Syndic de copropriété <p>Le dernier avis d'imposition peut être pris en compte dans le cas d'un changement de situation du ménage (chômage, séparation ...).</p> <p>Pièces à joindre:</p> <p>1^{er} ordre de service engageant les travaux à transmettre un an maximum après le 1^{er} versement</p> <p>Soldes : 2 hypothèses :</p> <p>a). l'acompte versé est supérieur au montant définitif de la subvention</p> <p>>appel de fonds indiquant le trop-perçu</p> <p>b). le montant définitif des travaux est supérieur à l'enveloppe prévisionnelle réservée dans la convention d'OPAH.</p> <p>>un avenant à la convention d'OPAH est nécessaire,</p>
	<p><u>Aide individuelle travaux parties privées</u> <u>OPAH copros dégradées :</u></p> <p>28 % (Ressources < plafonds de ressources ANAH très modestes)</p> <p>22 % (Ressources < 115 % des plafonds de ressources ANAH modestes) de subventions</p> <p>Assiette subventionnable: travaux subventionnables Anah</p> <p>Plafond de travaux subventionnables: 16 250 € HT</p>	<p>Parties privées</p> <p>100% à l'achèvement des travaux</p>	<p>Préalable : les travaux devront être achevés dans la limite d'un an maximum après la date de fin de convention d'OPAH.</p> <p>Pièces à joindre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analyse du niveau de ressources du ménage (base n-2 à la date de la convention d'OPAH CD) <p>Le dernier avis d'imposition peut être pris en compte dans le cas d'un changement de situation du ménage (chômage, séparation ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> -Factures acquittées

	Modalités de subvention	Modalités de paiement	Pièces et préalables obligatoires
ANAH	<p><u>Travaux en parties communes:</u></p> <p><u>Aides au Syndicat:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 35% de subvention, ➤ Plafond : 150 000 € HT par bâtiment et 15 000 € HT par lot principal d'habitation ➤ Assiette: montant des travaux subventionnables HT + honoraires (sauf syndic et assurance dommage ouvrage) <p><u>Aide individuelle:</u> pas d'aide Anah, sauf cas exceptionnel cumul aide syndicat + aides individuelles (décision Comité de pilotage OPAH et CLAH), au cas par cas, après étude</p>	<p><u>Acomptes</u> : en fonction de l'avancement de l'opération, dès lors qu'au moins 25% des prestations subventionnables ont été exécutées</p> <p><u>Acompte dans la limite de 70% du montant prévisionnel de la subvention.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Subvention comprise entre 1 500€ et 15 000€ : 1 demande d'acompte possible. . Subvention comprise entre 15 000 et 30 000€ : 2 demandes d'acomptes possibles. . Subvention supérieure à 30 000€ : 3 demandes d'acomptes possibles, avec le 1er acompte d'un montant minimum de 25% du coût des travaux subventionnables. <p><u>Solde</u> : A la fin de la réalisation de l'opération.</p>	<p>Pièces à joindre :</p> <p>Dossier ANAH réalisé par l'opérateur et le Syndic.</p> <p>Le dossier doit notamment comprendre une grille d'évaluation de la dégradation.</p> <p>L'aide ne peut être attribuée que si 75% des lots principaux sont des résidences principales.</p> <p>L'octroi de l'aide au syndicat d'une copropriété en difficulté est subordonné à la réalisation d'un diagnostic complet permettant l'élaboration d'une stratégie de redressement pérenne. <u>Une évaluation énergétique correspondant au projet de travaux envisagé est également exigé.</u></p>

Référentiel travaux: Si la copropriété en OPAH copropriétés dégradées souhaite traiter un ou plusieurs postes prévus au référentiel Mur/Mur 2, sans toutefois s'inscrire dans le dispositif Mur/Mur 2, elle doit respecter les prescriptions techniques minimales au poste par poste de ce référentiel.

Conditions d'éligibilité et de reversement des aides Métropole en OPAH CD:

- un niveau de ressources des propriétaires occupant calculé sur la base du revenu fiscal de référence année N-2. Le dernier avis d'imposition peut être pris en compte dans le cas d'un changement de situation du ménage (chômage, séparation ...),
- les propriétaires occupants modestes ou très modestes percevant des revenus locatifs pour un autre logement devront faire l'objet d'une décision de la Métropole afin de décider de leur éligibilité aux aides individuelles pour les parties communes comme pour les parties privatives,
- le délai de montage des dossiers de demande d'aide est forclo à la signature de la convention particulière d'OPAH CD,
- un propriétaire occupant ne peut percevoir deux fois une aide Métropole en OPAH CD pour une autre opération, dans un délai de 10 ans à compter de la 1^{ère} aide attribuée.

Textes de référence : délibérations Métropole du 23 mars 2012 et du 21 mai 2015 ; ANAH, ingénierie: instruction du 12 juillet 2005 et du 13 octobre 2010

Annexe 8: Régime des aides pour autres dispositifs programmés OPAH-RU centre ancien Fontaine, PIG Sortir du mal-logement, PIG MUR MUR 2)

DISPOSITIF « OPAH- RENOUELEMENT URBAIN centre ancien commune de Fontaine»

Les critères d'éligibilité aux aides (bénéficiaires, taux, plafonds, modalités) de l'OPAH renouvellement urbain sur le centre ancien de la commune de Fontaine sont précisés dans la convention d'OPAH RU signée le 8 novembre 2013 et délibérée en conseil communautaire du 14 décembre 2012.

PIG DEPARTEMENTAL« SORTIR DU MAL LOGEMENT»

Les modalités d'accompagnement (technique et financier) au titre de la lutte contre l'habitat insalubre (et péril), la lutte contre la non décence et la lutte contre la précarité énergétique sont précisées dans le programme d'intérêt général départemental de lutte contre le mal-logement, pour les dossiers en diffus (hors MurMur, OPAH RU Fontaine et OPAH copropriétés dégradées).

PARI

Les modalités d'accompagnement (technique et financier) au titre du Programme d'Accompagnement des Risques Industriels sur les communes de Jarrie, Champs sur Drac et Notre Dame de Mesage, seront précisées dans la convention de financement et d'utilisation des aides allouées au PARI (convention de gestion financière conclue entre l'ETAT, les COLLECTIVITES, et les INDUSTRIELS valable trois ans à compter de sa signature prévue courant 2016).

PIG MUR MUR 2

Les critères d'éligibilité aux aides (bénéficiaires, taux, plafonds, modalités) du PIG Mur Mur 2 sont précisés dans la convention de PIG Mur Mur 2 délibérée en conseil métropolitain du 1^{er} avril 2016.

Annexe 9: Régime des aides au syndicat de copropriété



Règles Anah 2016

Délégation de compétence de Grenoble-Alpes Métropole

Syndicat de copropriété

Les éléments présentés ci-dessous sont valables pour les projets concernant des logements localisés sur le territoire de la délégation de compétence de Grenoble-Alpes Métropole, dans la limite des disponibilités budgétaires définies annuellement et à compter du 1^{er} janvier 2016.

Recevabilité des dossiers (taux d'aides, type de travaux éligibles, plafonds de ressources à respecter)

- **Dans le cadre de l'accessibilité des immeubles :**
 - 50% d'aide au syndicat de copropriété, montant de travaux plafonné à 20 000€ HT par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté
 - Travaux concernés : travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble
- **Dans le cadre d'une situation d'insalubrité / de péril :**
 - 50 % d'aide au syndicat de copropriété, montant de travaux subventionnables, plafonnée à 1 600 000 € HT.

Conditions préalables :

- arrêté d'insalubrité ou arrêté de péril, ou situation avérée d'insalubrité constatée sur la base d'un rapport d'analyse,
- accord préalable Métro et avis CLAH requis.
- possibilité d'aide du FART si les travaux subventionnés permettent un gain énergétique > 35 % (prime ASE de 1500 € par lot d'habitation principale), sous réserve de réserver l'exclusivité des CEE issus des travaux financés à l'Anah

➤ **Programme Habiter Mieux – FART**

Dès lors qu'une copropriété réalise des travaux d'économie d'énergie, subventionnés par l'Anah, avec un gain d'au moins 35%, il ouvre droit à l'ASE syndicat de copropriétaires ("aide de solidarité écologique"), prime étatique :

Une prime de 1500 € par lot d'habitation principale sous réserve d'entrer dans les travaux d'économie d'énergie éligibles ;

Les conditions d'octroi de cette aide sont les suivantes :

- *Copropriété en difficulté uniquement*
- *bénéficiaire d'une aide syndicat Anah pour le projet de travaux,*
- *être assisté par un opérateur professionnel pour le montage du dossier,*
- *fournir une évaluation énergétique avant et après travaux (évaluation au logement ou au bâtiment)*
- *montrer que les travaux ont permis un gain énergétique d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle (kWh/m².an) et respectent les critères de performance prévus par le dispositif des CEE.*

Les conditions d'aides pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage :

L'assistance à maîtrise d'ouvrage est prise en charge par les opérations en vigueur sur le territoire (PIG Mur Mur 2, OPAH-RU, OPAH Copropriété dégradée PIG « Sortir du mal-logement).

Dans le cadre du FART, les CEE générés par les travaux sur les logements qui bénéficient d'une prime individuelle ASE reviennent en exclusivité à l'Anah, excepté dans le cadre du dispositif Mur Mur 2.

Annexe 11: Régime des aides applicables aux organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage



Règles Anah 2016

Délégation de compétence de Grenoble-Alpes Métropole

Modalités pour les organismes agréés pour la Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

Les éléments présentés ci-dessous sont valables pour les projets concernant des logements localisés sur le territoire de la délégation de compétence de Grenoble-Alpes Métropole, dans la limite des disponibilités budgétaires définies annuellement et à compter du 1^{er} janvier 2016.

Recevabilité des dossiers (taux d'aides, type de travaux éligibles, plafonds de ressources à respecter)

Les organismes agréés pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L.365-2 du CCH peuvent, en tant que propriétaires ou titulaires d'un droit réel confèrent l'usage des locaux, se voir attribuer une aide de l'Anah, soit dans les conditions normales applicables aux propriétaires bailleurs, soit dans les conditions particulières ci-après :

Modalités de financement

Modalités de financement					Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide		
Bénéficiaire	Nature des travaux subventionnables	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximum de la subvention	Prime de l'Anah liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires	Production de l'évaluation énergétique & éco-conditionnalité	Nature de l'engagement particulier a)	Durée d'engagement particulière
Organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 du CCH	tous les travaux subventionnables	1250 €/HT/m ² dans la limite de 120 m ² / logt	60%	seulement dans le cas où la prime est majorée	- production obligatoire de l'évaluation énergétique - niveau minimal de performance exigé après travaux étiquette D	- soit engagement d'hébergement - soit engagement de louer et conclusion d'une convention à loyer très social en application de l'article L. 321-8 du CCH avec plafond au niveau du PLAI	15 ans minimum

a) L'engagement pris par l'organisme consiste à :

- Soit à mettre le logement à disposition d'autrui dans les conditions du 2° de l'article 15-B du RGA

- Soit à louer le logement dans les conditions de l'article 15-A du RGA et à conclure avec l'Anah une convention en application de l'article L. 321-8 du CCH (loyer très social). Dans ce cas, le montant du loyer-plafond inscrit dans la convention, exprimé en euros mensuels par m² de surface habitable dite fiscale, correspond à la valeur nominale fixée annuellement par circulaire ministérielle pour les logements financés en PLA-I, exprimée en euros mensuels par m² de surface utile. Il est fait application du coefficient de structure défini à l'article 2 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. En tout état de cause, le loyer-plafond inscrit dans la convention ne peut être supérieur au niveau de loyer très social (non dérogatoire) défini annuellement, pour chaque zone, par la circulaire ministérielle. Le logement est qualifié de « très social » au sens de la convention-type.

L'organisme devra fournir une copie de l'agrément ministérielle mentionné à l'article L. 365-2 du CCH.

Les organismes agréés sont éligibles à l'aide du programme « Habiter Mieux ».

Annexe 12: Acquisition Récente : carte d'éligibilité PO

