



RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

RECUEIL SPECIAL 89.2017 - édition du 14/06/2017



S O M M A I R E

Prefecture.....2
 DRCL.....2
 Elections.....2
 AP elections legislatives candidats 2nd tour.....2

DDI.....3
 DDTM.....3
 Urbanisme.....3
 AP 2017.533 pub.perimetre SCOT.....3

 DDTM.....4
 Logement.....4
 2017.532 prog.actions. ANAH.....4

Préfecture des Alpes-Maritimes

Nice, le **13 JUIN 2017**

Direction des relations
avec les collectivités locales
Bureau des élections

Chef de bureau : Gilbert DELASSUS-DONIOL
Affaire suivie par : Martine BOUDON
☎ 04 93 72 29 44 - 📠 04 93 72 29 02
✉ pref-eclections@alpes-maritimes.gouv.fr
📁 Législatives 2017/prise candidature/T2 AP liste candidats

ÉLECTIONS LEGISLATIVES DES 11 ET 18 JUIN 2017

Arrêté fixant la liste des candidats au second tour de scrutin

--o0o--

Le Préfet des Alpes-Maritimes

VU le décret n° 2017-616 du 25 avril 2017 portant convocation des électeurs pour l'élection des députés à l'Assemblée nationale ;

VU la circulaire n° NOR INTA 1714249C du 11 mai 2017 du ministre de l'intérieur relative à l'organisation des élections législatives des 11 et 18 juin 2017 ;

VU les déclarations de candidatures enregistrées à la préfecture des Alpes-Maritimes ;

VU les résultats du tirage au sort effectué le 19 mai 2017 ;

VU les résultats du premier tour de scrutin ;

SUR la proposition du secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : la liste des candidats au second tour de l'élection des députés à l'Assemblée nationale du 18 juin 2017 et des remplaçants éventuels est arrêtée ainsi qu'il suit, en conservant l'ordre résultant du tirage au sort du 19 mai 2017 :

PREMIÈRE CIRCONSCRIPTION

Candidats	Remplaçants
1 Mme REVERSO-MEINIETTI Caroline	M. DOMEREGO Jean-Jacques
2 M. CIOTTI Eric	M. VEROLA Auguste



DEUXIÈME CIRCONSCRIPTION

Candidats

- 1 M. COCHET Jérôme
- 2 M. DOMBREVAL Loïc

Remplaçants

- M. CASTIGLIA Jean-Pierre
M. LACHENMAIER Fabrice

TROISIÈME CIRCONSCRIPTION

Candidats

- 1 M. ROUSSEL Cédric
- 2 M. VARDON Philippe

Remplaçants

- Mme DERRADJ Tassadit
M. SCEMAMA Philippe

QUATRIÈME CIRCONSCRIPTION

Candidats

- 1 Mme VALETTA ARDISSON Alexandra
- 2 M. BETTATI Olivier

Remplaçants

- M. GODINO Alain
M. SFECCI Adrien

CINQUIÈME CIRCONSCRIPTION

Candidats

- 1 Mme AGNELY Chantal
- 2 Mme BRENIER Marine

Remplaçants

- M. STIRBOIS Christophe
M. COBOS José

SIXIÈME CIRCONSCRIPTION

Candidats

- 1 Mme AUDIN Nathalie
- 2 Mme TRASTOUR-ISNART Laurence

Remplaçants

- M. AUGUSTIN Cédric
M. LUCA Lionel

SEPTIÈME CIRCONSCRIPTION

Candidats

- 1 M. PAUGET Eric
- 2 M. BEN ABDERRAHMANE Khaled

Remplaçants

- Mme BORCHIO-FONTIMP Alexandra
Mme OZENDA Marie

HUITIÈME CIRCONSCRIPTION

Candidats

- 1 M. BUERCH Philippe
- 2 M. BROCHAND Bernard

Remplaçants

- Mme GHEBRID Sélina
M. LISNARD David

NEUVIÈME CIRCONSCRIPTION

Candidats

- 1 Mme FILLEBEEN Dominique
- 2 Mme TABAROT Michèle

Remplaçants

- M. FEHLMANN Damien
M. PEBEYRE Bruno

Article 2 : Le secrétaire général de la préfecture et les maires du département des Alpes-Maritimes, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
DTION-G 3926





PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

Arrêté préfectoral n° 2017-533 du 14/06/2017

Arrêté portant publication du périmètre d'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) Alpes d'Azur

Le préfet des Alpes-Maritimes,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.143-1 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 mai 2013, modifié le 18 décembre 2013 créant la communauté de communes Alpes d'Azur ;

Vu la délibération du conseil communautaire Alpes d'Azur du 9 décembre 2016 lançant la procédure de SCOT et définissant le projet de périmètre ;

Vu la lettre du président de la communauté de communes Alpes d'Azur du 15 décembre 2016 sollicitant l'arrêt du périmètre de SCOT par l'autorité compétente de l'État dans le département des Alpes-Maritimes ;

Vu la saisine pour avis du conseil départemental des Alpes-Maritimes, par lettre du préfet en date du 11 avril 2017 ;

Vu la délibération n°36 de la commission permanente du conseil départemental des Alpes-Maritimes en date du 2 juin 2017 donnant un avis favorable à la délimitation d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale correspondant au périmètre de la communauté de communes Alpes d'Azur ;

Considérant que le périmètre proposé délimite un territoire d'un seul tenant et sans enclave ;

Considérant que, conformément à l'article L.143-6 du code de l'urbanisme, le périmètre proposé constitue une unité territoriale pertinente en termes de planification et cohérente sur les questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;

ARRÊTE

Article 1 – Le périmètre d'élaboration du SCOT Alpes d'Azur comprend les 34 communes suivantes :

COMMUNE	N° INSEE
AIGLUN	06001
ASCROS	06005
AUVARE	06008
BEUIL	06016
CHATEAUNEUF-D'ENTRAUNES	06040
CUEBRIS	06052
DALUIS	06053
ENTRAUNES	06056
GUILLAUMES	06071
LA CROIX-SUR-ROUDOULE	06051
LA PENNE	06093
LIEUCHE	06076
MALLAUSSENE	06078
MASSOINS	06082
PEONE	06094
PIERLAS	06096
PIERREFEU	06097
PUGET-ROSTANG	06098
PUGET-THENIERS	06099
REVEST-LES-ROCHES	06100
RIGAUD	06101
ROQUESTERON	06106
SAINT-ANTONIN	06115
SAINT-LEGER	06124
SAINT-MARTIN-D'ENTRAUNES	06125
SALLAGRIFFON	06131
SAUZE	06133
SIGALE	06135
THIERY	06139
TOUDON	06141
TOUET-SUR-VAR	06143
TOURETTE-DU-CHATEAU	06145
VILLARS-SUR-VAR	06158
VILLENEUVE-D'ENTRAUNES	06160

Article 2 – Cet arrêté sera affiché pendant un mois au siège de la communauté de communes des Alpes-d'Azur et dans l'ensemble des mairies désignées à l'article 1. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité devra indiquer le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

Article 3 – Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

Article 4 – Le présent arrêté est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Nice dans les deux mois à compter de sa publication.

Article 5 – Des copies du présent arrêté seront adressées :

- au président de la communauté de communes Alpes-d'Azur
- aux maires des communes de Aiglun, Ascros, Auvare, Beuil, Chateauneuf-d'Entraunes, Cuébris, Daluis, Entraunes, Guillaumes, La Croix-sur-Roudoule, La Penne, Lieuche, Mallaussène, Massoins, Péone, Pierlas, Pierrefeu, Puget-Rostang, Puget-Thénié, Revest-les-Roches, Rigaud, Roquesteron, Saint-Antonin, Saint-Léger, Saint-Martin-d'Entraunes, Sallagriffon, Sauze, Sigale, Thiéry, Toudon, Touët-sur-Var, Tourette-du-Château, Villars-sur-Var, Villeneuve-d'Entraunes
- au président du conseil départemental des Alpes-Maritimes
- à la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- à l'inspecteur d'académie des Alpes-Maritimes
- au directeur départemental des territoires et de la mer
- au chef de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine
- au président du tribunal administratif de Nice.

Fait à Nice, le 13 JUIN 2017

Le préfet des Alpes-Maritimes

Le Secrétaire Général


Frédéric MAC KAIN

numéro d'enregistrement au RAA : 2017- 532

Délégation locale des Alpes-Maritimes

Programme d'actions de la délégation locale de l'Anah en territoire non délégué 2017

Le décret du 4 septembre 2009 prévoit l'élaboration d'un programme d'actions territorial (P.A.T.) établi par le délégué de l'Agence dans le département, décliné sur son territoire de compétence et soumis pour avis à la commission locale d'amélioration de l'habitat (C.L.A.H.).

Ce document doit préciser les conditions d'attribution des aides de l'Anah dans le respect des orientations générales et priorités nationales fixées par le conseil d'administration de l'agence et ce, en fonction des enjeux locaux tels qu'ils ressortent :

- des programmes locaux de l'habitat (P.L.H.),
- du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (P.D.A.L.H.P.D.),
- des conventions d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat,
- de la connaissance du marché local.

Outil au service de la régulation budgétaire et support opérationnel pour la gestion des aides de l'Anah, il permet l'optimisation de la dotation budgétaire au niveau local en l'orientant vers les actions les plus cohérentes avec la politique du logement mise en place aux niveaux local et national.

Il revient sur le bilan de l'année précédente et doit constituer pour l'exercice à venir le document de référence des orientations arrêtées par la C.L.A.H.

Il constitue un cadre opposable pour formaliser la hiérarchisation des actions et priorités et comporte notamment :

1. Les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets : thématiques, territoriales ou ciblées sur certaines catégories de bénéficiaires en fonction de critères liés aux revenus des demandeurs, de critères géographiques ou de conditions de location, notamment du niveau des loyers pratiqués. L'application des priorités peut conduire à fixer des conditions de recevabilité, d'éligibilité ou de calcul de l'aide, plus restrictives que celles fixées par le conseil d'administration.
2. Les modalités financières d'intervention, en ce qui concerne les aides de l'agence, en tenant compte de la complémentarité des autres aides à l'habitat privé.
3. Les modalités de conventionnement, avec ou sans travaux.
4. Un état des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.) en cours, accompagné d'une projection à moyen terme des engagements.
5. Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre.

Le PAT peut faire l'objet d'une adaptation annuelle pour tenir compte des moyens alloués, éventuellement de l'évolution des niveaux de loyers applicables aux conventions et des nouveaux engagements contractuels.

Le PAT doit déterminer la date d'application des mesures prises dans le cadre des alinéas 1, 2 et 3.

Des adaptations peuvent être apportées à tout moment par le biais d'avenants.

Le PAT est arrêté par le délégué local de l'Anah après avis de la CLAH ; il doit, ainsi que ses éventuels avenants faire l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs.

Le PAT et son bilan annuel sont transmis au délégué régional de l'agence, aux fins d'évaluation et de programmation des crédits.

Table des matières

A) LE CONTEXTE LOCAL.....	4
1- Données générales sur le département.....	4
2 - les différents segments du marché.....	5
B) BILAN 2016 DU SECTEUR NON DÉLÉGUÉ.....	7
1 - Production 2016.....	7
4 - Montant des crédits Anah engagés :.....	7
C) PROGRAMMATION 2017.....	7
1 - Cadrage national (cf circulaire de programmation Anah C 2017-01).....	8
2 - Rappel des différentes interventions de l'Anah :.....	10
D) HIERARCHISATION DES PRIORITES :.....	13
1 - Propriétaires bailleurs.....	13
2 – Propriétaires occupants.....	14
F) LA POLITIQUE DE CONTRÔLE.....	17
G) LES CONDITIONS DE SUIVI.....	17
H) PERSPECTIVES 2017.....	17
1 - Perspectives concernant les conventions d'OPAH.....	17
2 – Evolutions réglementaires : maintien du dispositif habiter mieux et accent sur les copropriétés fragiles ; mobilisation du parc de logements locatifs vacants.....	18
Une réforme du conventionnement avec les propriétaires bailleurs dite « dispositif Cosse – Louer Abordable » , visant à mobiliser le parc de logements locatifs vacants, particulièrement en zone tendue a été engagée.....	18
I) MODALITÉS D'APPLICATION DU PROGRAMME D'ACTIONS.....	18
Annexe A : PLAFONDS DE LOYER 2017.....	19
Annexe B : EXIGENCES TECHNIQUES DE LA DELEGATION LOCALE DE L'ANAH.....	19

A) LE CONTEXTE LOCAL

1- Données générales sur le département:

- La population :

La population légale est de 1 083 312 habitants (source INSEE / population légale recensement 2014) dont la majorité sont concentrés sur les communes d du littoral. Pour information,, la population estimée au 1^{er} janvier 2017 est de 1 083 835 habitants (source INSEE/Estimation de population/Résultats provisoires arrêtés fin 2016).

La densité de la population est très forte avec 251 habitants au km² contre 158 en PACA et 103 en France métropolitaine.

L'Insee prévoit en 2040 une population de près de 1 196 000 habitants (source INSEE Omphale 2010/Scenario central de projection).

- Le parc de logements (source INSEE / 2013)

- 67,6 % de résidences principales (75 % en PACA)
- 22,8 % de résidences secondaires (contre 16,7 % en PACA et moins de 8,9 % France entière),
- 33% des logements neufs partent en résidences secondaires (contre 22,3% en PACA et 12,7% en France.)
- 8,6 % de logements vacants (63 956 logements) dans les Alpes-Maritimes dont environ 10.000 sont taxés au titre de la vacance.
- 451 logements locatifs sociaux pour 10.000 habitants contre 721 en France Métropolitaine. Source INSEE 2013

L'Anah a classé selon plusieurs critères (sociaux économique, état et âge du bâti) les copropriétés en 4 groupes. Dans les Alpes-Maritimes, en 2013 , 6 866 copropriétés sont classées dans le groupe cumulant le plus de difficultés potentielles (source fichiers infra communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles 2013).

Dans ce département :

10 140 ménages sont en situation de sur-occupation lourde soit 1,9% des ménages (source FILOCOM 2013).

Par ailleurs, toujours selon FILOCOM 2013, 93 363 ménages du département vivent en deçà du seuil de pauvreté (ce chiffre progresse par rapport à 2011).

Enfin, 9,43 % des propriétaires occupants sont sous le seuil de pauvreté (8,43 % en France) et 26,36 % des locataires du parc privé (24,48 % en France) source FILOCOM 2013

- La population face au logement :

La médiane du revenu par unité de consommation est de 25 677€ (source FILOCOM 2013 chiffre supérieur à celui de PACA (23 850€) et de la France Métropolitaine (24 091€). Néanmoins, les écarts de ressources entre les plus riches et les plus pauvres sont très importants. Ainsi 17,6 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté.

Pour autant le parc de logements sociaux est très faible dans le département : 45LLS pour 1000 habitants, contre 59 pour 1000 en PACA et 72 pour 1000 en France Métropolitaine (source enquête RPLS 2013 et population INSEE 2013)

Un autre trait caractéristique du département est l'âge élevé des propriétaires : 55 % des ménages de propriétaires occupants ont un âge de référence de plus de 60 ans dans les Alpes-Maritimes, contre 49% en France métropolitaine (source FILOCOM 2013). Enfin 68% des ménages de propriétaires occupants sont composés d'une ou deux personnes contre 61% en France.

2 - les différents segments du marché

a) L'accession à la propriété :

L'accession à la propriété des ménages actifs locaux est freinée par le prix de l'immobilier. D'ailleurs, on observe un taux de propriétaires RP de 55,3%, très inférieur à la moyenne nationale de 59,2 % (source FILOCOM 2013)

Secteur géographique	Neuf (prix moyen/m ² SH)	Ancien (prix moyen/m ² SH)
CASA	5 067,00 €	3 947,00 €
Pays de Lérins	5 487,00 €	4 102,00 €
CAPAP	3 846,00 €	
CARF	6 619,00 €	4 233,00 €
Métropole Nice Côte-d'Azur	5 086,00 €	3 488,00 €

Prix accession - (source CCI NCA chiffres 3ème trimestre 2016)

Les prix restent stables et élevés malgré un ralentissement du marché. Le prix du foncier est également très élevé : ainsi selon l'enquête sur le prix des terrains à bâtir 2010, les Alpes Maritimes ont un prix moyen de 191 k€ alors que la moyenne nationale est de 64 k€ et la moyenne PACA de 131 k€. Il faut souligner que malgré des valeurs locatives de marché élevées, les prix d'acquisition des biens immobiliers constituent un obstacle majeur à une rentabilité locative attractive (inférieure à 4%).

b) Le parc locatif social

Le nombre réduit de logements sociaux et le très faible taux de mobilité (7,30 %, l'un des plus faibles de PACA (moyenne PACA : 7,90 % source RPLS 2016) rendent l'accès au logement social particulièrement difficile.

68% des ménages ont des ressources qui leur permettent de prétendre à un logement locatif social, ce qui milite en faveur des logements conventionnés sociaux ou très sociaux (FILOCOM 2013).

41 communes sont concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU dont deux seulement disposent de plus de 25 % de logements sociaux (Valbonne et Saint André de la Roche). et une se situe entre 20 et 25 % (Carros).

c) Le parc locatif privé

Les résultats des niveaux des loyers 2015 publiés en septembre 2016 par l'observatoire des loyers des Alpes-Maritimes porté par l'ADIL, font apparaître que la valeur moyenne des loyers sur les 89 communes étudiées dans le département des Alpes-Maritimes est de 13,1 € du m² (tous types de logements, toutes tailles de logements et toutes dates d'emménagement des locataires confondu) (cf plaquette numéro 8 Niveaux des loyers 2015 sur <http://www.observatoire-des-loyers-06.org/index.php/observatoire/nos-publications/>).

Dans les zones tendues, la faiblesse de l'offre locative sociale publique conduit les ménages au choix contraint d'une location à prix élevé.

Selon les données CNAF (source FILEAS 2014), le taux d'effort net médian logement des allocataires d'une aide au logement est de 25,8 % (taux le plus élevé en France devant la Corse-du-Sud et Paris).

En 2013, le parc potentiellement indigne dans les Alpes-Maritimes s'élève à plus de 17 620 logements soit 3,5 % du parc de résidences principales (un taux nettement inférieur aux Bouches-du-Rhône 8,7 % ou au Var 5,6 %) (source FILOCOM 2013). Parmi ces logements, 4605 relèvent des catégories 7 et 8, les moins confortables (confort médiocre ou très médiocre) cela concerne donc près de 9 150 personnes.

3- L'intercommunalité départementale

Sur la zone littorale urbanisée du département, là où se posent d'une façon cruciale les problèmes de logement, l'intercommunalité est récente (2002 et 2014) et s'est construite en 5 communautés d'agglomération autour de Nice, Antibes-Sophia-Antipolis, Grasse, Menton et plus récemment Cannes-Le Cannet. Au premier janvier 2014, l'ensemble des communes appartient dorénavant à un EPCI.

2 communautés d'agglomération (CARF, CAPG) et la Communauté Urbaine de Nice Côte d'Azur se sont dotées en 2010 d'un nouveau programme local de l'habitat (PLH) dont les programmes d'actions, qui prévoient des aides financières vers le secteur social public ou privé.

La communauté urbaine devenue Métropole NCA au 1^{er} janvier 2012 a délibéré en faveur d'une modification de son PLH pour l'adapter à son nouveau périmètre. La CASA a adopté fin 2011 son PLH pour la période 2012-2017.

La métropole Nice Côte d'Azur (NCA) qui dénombre 572 768 habitants (source FILOCOM 2013) et 362 766 logements (dont 275 115 RP *source FILOCOM 2013*), est délégataire des aides à la pierre dont elle avait confié la gestion à la délégation locale jusqu'en 2010.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, NCA assume la délégation pleine et entière des aides à l'habitat privé et, à ce titre, instruit les demandes de subventions situées sur son territoire dans le cadre de son propre programme d'actions territorial et assure les paiements.

La communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis qui compte 186 715 habitants (source FILOCOM 2013) et 125 683 logements (dont 84 430 RP) a pris la délégation des aides à la pierre au 1^{er} janvier 2015, avec pour ce qui concerne le parc privé un maintien de l'instruction des dossiers par la délégation locale de l'Anah (délégation de type 2 avec mise à disposition du personnel de l'État). La CASA était l'un des territoires les plus dynamiques concernant la réhabilitation du parc privé, la prise de délégation va avoir un impact fort sur le budget annuel de la délégation locale.

B) BILAN 2016 DU SECTEUR NON DÉLÉGUÉ

1 - Production 2016

En 2016, 57 logements ont été subventionnés .

Taux de réalisation des objectifs prioritaires accordés sur les priorités de l'Anah et objectifs fixés en 2017:

	Objectifs en 2016	Réalisés en 2016	Taux de réalisation	Objectifs 2017
PB	10	9	90 %	20
PO LHI	11	3	27 %	12
PO Autonomie	23	19	82 %	33
PO Energie	82	26	31 %	106

S'ajoutent à ces éléments :

- Le conventionnement sans travaux : 14 logements, dont 2 en très social, 9 en social et 3 en intermédiaire .
- Le montant des subventions engagés au titre de l'Anah se s'est élevé à 446 993€ et 67077€ au titre du FART.

Le secteur non délégué reste mal couvert par les OPAH, en particulier en ce qui concerne la CARF et les Pays de Lérins. Ces derniers ont délibéré fin 2015 pour déclarer d'intérêt communautaire les études pré-opérationnelles d'OPAH, mais les OPAH restent de compétence communale.

Le Cannet lancera une OPAH au cours du premier semestre 2017. A terme, elle intégrera celle des Pays de Lerins dont l'étude pré-opérationnelle débutera en 2017.

La CAPG pour sa part étendra au cours du premier semestre 2017 son OPAH à l'ensemble des communes de son territoire.

2 – Répartition par territoires

	Nombre de dossiers	Logements subventionnés ANAH	subvention ANAH	subvention FART
006 Alpes-Maritimes	53	57	439 993€	67 077€
06.CA GRASSE	20	20	132 143€	23 636€
ANDON	1	1	8 648€	2 280€
BRIANCONNET	2	2	17 603€	4 632€
GRASSE	9	9	52 552€	7 200€
LE TIGNET	1	1	7 287€	0€
MOUANS-SARTOUX	5	5	29 177€	5 368€
PEGOMAS	1	1	10 000€	2 000€
PEYMEINADE	1	1	6 876€	2 156€
06.CA PAYS DE LÉRINS	14	16	101 934€	19 619€
CANNES	7	9	71 508€	10 328€
LE CANNET	4	4	12 865€	4 579€
MANDELIEU-LA-NAPOULE	1	1	1 164€	0€
MOUGINS	2	2	16 397€	4 712€
06.CC ALPES D AZUR	0	0	713€	0€
PUGET-THENIERS	0	0	713€	0€
06.CA RIVIERA FRANÇAISE	16	16	181 171€	20 204€
BREIL-SUR-ROYA	3	3	43 073€	4 429€
FONTAN	1	1	4 015€	1 359€
MENTON	3	3	25 584€	3 790€
ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN	4	4	14 645€	1 802€
SAINTE-AGNES	1	1	18 627€	2 156€
SAORGE	1	1	2 316€	0€
SOSPEL	2	2	45 495€	4 612€
TENDE	1	1	27 416€	2 056€
06.CC PAILLONS	5	5	24 032€	3 618€
CANTARON	1	1	2 272€	0€
COARAZE	1	1	4 306€	0€
CONTES	1	1	3 022€	1 160€
L'ESCARÈNE	1	1	9 511€	2 458€
PEILLON	1	1	4 921€	0€

3 - Montant des crédits Anah engagés :

446 993€

Dont :

322 673 € aux propriétaires occupants

124 320 € pour les propriétaires bailleurs

C) PROGRAMMATION 2017

La dotation prévisionnelle 2017 validée en CRHH, du 16 février 2017 est inférieure au besoin exprimé. Les difficultés se font surtout ressentir sur les territoires couverts par des PIG, qui drainent de très nombreux dossiers.

1 - Cadrage national (cf circulaire de programmation Anah C 2017-01)

Les priorités d'intervention de l'Agence se déclinent pour 2017 dans la continuité des orientations de l'année 2016.

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé:

La LHI est une priorité forte de la politique du logement portée par le Gouvernement. Cette priorité a été réaffirmée lors d'une communication spécifique en Conseil des ministres le 28 octobre 2016. Une impulsion renouvelée a été donnée en faveur de la coordination locale des actions de LHI sous l'égide des préfets de département, au sein des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne. Par ailleurs les nouveaux outils issus de la loi ALUR entrent dans une phase opérationnelle : en particulier, la mise en œuvre de l'astreinte administrative, qui a fait l'objet d'une instruction interministérielle, va conduire les propriétaires à réaliser les travaux prescrits et à solliciter les aides de l'Agence. Les collectivités locales en situation de devoir se substituer aux propriétaires défaillants sont incitées à utiliser également les aides de l'Agence.

L'articulation des procédures coercitives et des actions incitatives, tant sur le volet travaux que sur le volet foncier constitue une action qui favorise le renouvellement urbain des quartiers anciens dégradés, sur lequel l'Anah est de plus en plus impliquée. Il s'agira aussi de poursuivre l'encouragement au couplage systématique entre Habiter Mieux et la lutte contre l'habitat indigne. **L'objectif national de rénovation de logements indignes ou très dégradés au titre du volet incitatif est porté à 14 500 logements et la capacité d'engagement sur le volet coercitif (RHI-THIRORI) reste stable à 12M€.**

La lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) : le programme Habiter Mieux se poursuit, avec un objectif porté à 100 000 logements (dont 30.000 en copropriétés fragiles) à financer en 2017. Le nombre de logements rénovés depuis le lancement du programme Habiter Mieux sera de l'ordre de 290.000 logements à fin 2017, correspondant à l'objectif fixé sur la période 2011-2017 au lancement du programme. Par ailleurs, l'Anah continuera l'intégration de ce programme dans les nouvelles dispositions introduites par la loi de transition énergétique pour la croissance verte et la loi de finances 2016 (sociétés de tiers financement, CEE, plateformes de la rénovation énergétique et éco-PTZ). Les plans d'actions demandés aux territoires de gestion feront l'objet d'un suivi de leur mise en œuvre et bénéficieront d'un soutien méthodologique si besoin de l'Agence et des DREAL.

La prévention de la dégradation des copropriétés fragiles prend plus d'ampleur avec l'ouverture du programme Habiter Mieux à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles. Parmi les 100 000 logements qui seront financés, **30.000 concerneront des copropriétés fragiles (soit environ 1.000 copropriétés)** qui permettront d'équilibrer le programme entre l'habitat individuel et l'habitat collectif. L'Anah continuera à développer les outils d'observation et de prévention, notamment dans la perspective de la constitution d'un vivier pour la rénovation énergétique des copropriétés fragiles. Les copropriétés fragiles se caractérisent par un bâti de faible performance énergétique (étiquette D à G) et un taux d'endettement significatif ne permettant pas la réalisation de travaux d'économies d'énergie sans appui et aides financières publics (les modalités de ce régime sont détaillées en annexe 4).

Par ailleurs, **le traitement des copropriétés en difficulté reste une priorité essentielle de l'Agence**, celle-ci étant impliquée dans les ORCOD d'intérêt national et de nombreux projets en site de renouvellement urbain. **L'objectif est de financer 15.000 logements en copropriétés en difficulté en 2017.** Les DREAL sont mobilisées pour décliner le plan triennal sur leur territoire en établissant notamment une programmation pluriannuelle des interventions en faveur des copropriétés dégradées comme fragiles.

L'Agence est par ailleurs teneur du nouveau registre des copropriétés, ce qui permettra à terme de renforcer les dispositifs partenariaux d'observation et d'intervention avec les collectivités locales.

L'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement. Dans la continuité des années précédentes, l'objectif est de financer les **travaux d'adaptation de 15 000 logements.** L'Agence poursuivra la mise en œuvre du plan d'actions commun avec la CNSA et avec la

CNAV. En vertu de la convention signée le 5 juillet 2016, elle participera à l'ensemble des démarches partenariales portant notamment sur la qualité de service aux demandeurs et la qualité des travaux. Le couplage avec des travaux d'économie d'énergie éligibles au programme Habiter Mieux doit constituer une part importante des projets financés.

L'accès au logement des personnes en difficulté, à travers deux axes d'intervention :

- **La production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs : L'objectif de financement des propriétaires bailleurs est porté à 6.000 logements en 2017.** L'action de l'Agence reste ciblée sur les territoires où la demande exprimée par des ménages en grande difficulté ou en grande précarité est prégnante ou lorsqu'il s'agira de renforcer l'attractivité d'un territoire en déprise, ou d'un projet global de développement durable du territoire. Cette action est essentielle dans le cadre du partenariat conclu entre l'Agence et Action Logement. Les modalités de programmation et de suivi de ce partenariat sont détaillées en annexe 5.
Une attention sera également portée sur les projets de maîtrise d'ouvrage d'insertion qui font l'objet d'une identification dans la programmation par région en 2017, ainsi que sur les opérations qui permettent de soutenir l'intermédiation locative en faveur des ménages en très grande précarité. Enfin, les évolutions introduites dans la loi de finances rectificative pour 2016 concernant les abattements fiscaux des loyers conventionnés perçus (dispositif « Cosse ») ayant pour vocation de promouvoir la mise sur le marché de logements vacants et le recours à l'intermédiation locative constituent une opportunité pour préciser les modalités d'intervention dans les territoires en faveur des propriétaires bailleurs, notamment en zone C.
- **L'humanisation des structures d'hébergement :** à l'issue du recensement lancé par l'Anah et la FNARS, plusieurs projets ont été identifiés qui permettent de construire des premières ébauches d'une programmation pluriannuelle. L'année 2016 a été consacrée à la fiabilisation des données et elles seront finalisées dans le courant de l'année 2017 en concertation avec les DREAL.

2 - Rappel des différentes interventions de l'Anah :

Relèvent exclusivement de la LHI: 2 types d'interventions

- soit les travaux lourds avec un arrêté d'insalubrité, de péril ou une insalubrité avérée constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de l'insalubrité Anah.
- soit les travaux sur la sécurité et la salubrité de l'Anah (petite LHI) compris dans un projet de travaux d'amélioration visant à résoudre une situation ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré avec un arrêté d'insalubrité, de péril ou une insalubrité avérée constatée sur la base d'un rapport d'analyse avec la grille d'insalubrité Anah ou article 129.1 (équipements communs) ou articles 1334.2 (risque saturnin) ou 1334.5 (constat de risque d'exposition au plomb) du Code de la Santé Publique.

Dans le cadre du **Programme Habiter Mieux** un contrat local d'engagement a été signé avec le Conseil général, le réseau Prociavis (SACICAP PROVENCE et MIDI MEDITERRANEE), la Caisse Régionale d'Assurance Retraite du Sud Est (CARSAT), la Mutualité Sociale Agricole (MSA), EDF, et l'ADIL pour faciliter le repérage, développer la communication et faire émerger les dossiers susceptibles de bénéficier du dispositif.

Mesures générales :

Parmi les critères d'appréciation examinés par la CLAH et la délégation locale pour fixer le niveau des subvention (dans le respect de la réglementation) figurent : l'incompatibilité du reste à charge du PO avec ses revenus, un loyer de sortie LCTS, la remise sur le marché d'un logement vacant, l'éventuelle majoration de la participation de la collectivité territoriale, etc.

- Pour les propriétaires bailleurs, tous les logements subventionnés doivent atteindre l'étiquette énergétique D, pour les bailleurs les cas de dérogation sont encadrés par la réglementation.

Dans certains cas particuliers (ex difficulté technique à atteindre l'étiquette requise) la CLAH pourra, sur justification, donner un avis favorable dérogatoire à des dossiers présentant une étiquette énergétique, après travaux, plus défavorable dans le respect de la réglementation en vigueur.

- Dans la perspective d'une approche qualitative il sera demandé à l'opérateur de fournir un avis technique sur la réelle faisabilité du projet et de certifier les éléments contenus dans le plan de financement prévisionnel. L'opérateur pourra être invité à présenter son projet devant les membres de la CLAH.

Il est rappelé que selon l'article 11 du RGA, « **la décision (sur le financement ou pas d'un dossier) sera prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. Cet intérêt sera évalué en fonction notamment des dispositions et des priorités du programme d'actions (...)** ».

A titre d'exemple, les dossiers déposés dans des zones couvertes par des PPR ne seront pas classés prioritaires s'ils vont à l'encontre des prescriptions décrites dans lesdits documents.

De même des travaux dont le montant ou la nature pourraient apparaître somptuaires ne donneront pas lieu à subvention.

Enfin, l'attention des services instructeurs est appelée afin qu'ils examinent l'opportunité de financer les parts variables des dispositifs programmés qui ne visent que des travaux d'adaptation des logements sans prévoir au moins 15% de projets couplant ce type de travaux avec les travaux de lutte contre la précarité énergétique. Il importe en effet de prévoir dans les contrats d'ingénierie des dispositifs d'incitation des opérateurs à accompagner les propriétaires dans des projets globaux qui leur permettent de se maintenir à domicile en maîtrisant les charges de leurs logements.

Le régime des avances est suspendu et susceptible d'être aménagé par délibération du conseil d'administration de l'Anah au cours du 1^{er} trimestre 2016.

Propriétaires bailleurs :

Il est rappelé que le développement d'un parc privé de logements locatifs à loyer maîtrisé est une priorité de l'Agence. La meilleure prise en compte des travaux de rénovation thermique, issue des modifications apportées au régime d'aide en 2013, pourrait être un levier pour relancer ce type de dossiers.

- Pour les propriétaires bailleurs, le dispositif de la Prime Réduction de Loyer (PRL) a été élargi et revalorisé (cf 5^e de la délibération n°2013-08 du 13 mars 2013). Il est dorénavant possible d'attribuer la prime à des projets de travaux d'amélioration (tous projets prioritaires).

Les conditions sont les suivantes :

La prime est réservée aux secteurs tendus (cf instruction Anah 4 juin 2013 annexe fiche 10). Le montant de la prime est égal au triple de la participation de la collectivité (maxi 150€/m² SHF dans la limite de 80m²/logement)

Le loyer libre n'a vocation à être subventionné qu'à titre dérogatoire sous réserve que les occupants restent en place après travaux de LHI, après travaux consécutifs à une procédure RSD, après contrôle de décence ou travaux pour l'autonomie des personnes et ce, au niveau de loyer maxima correspondant à ceux du loyer intermédiaire sans travaux.

Pour ce type de dossiers le taux d'intervention de l'Anah sera inférieur à celui des LI, LC, LCTS.

En complément des subventions octroyées une dite prime « de réservation » de 2 000 €/lgt, ou 4.000€ en secteur tendu (voir supra) pourra être accordée aux propriétaires bailleurs (6^e de la délibération n°2013-08) lorsque le logement est conventionné en LCTS (convention signée en application de l'article L 321-8 du CCH).

Le préfet dispose alors d'un droit de désignation sur le logement, afin de loger des ménages prioritaires DALO, PDALPD ou LHI. **La consultation des services compétents (DDCS) est obligatoire sur ces dossiers.**

Une prime dite d'**intermédiation locative (PIL)** est désormais en place. D'un montant de 1000€ par logement, elle peut être octroyée aux bailleurs pour chaque logement conventionné à un niveau social ou très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah, lorsque le bailleur s'engage dans un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé pour une durée minimale de 3 ans.

Aides aux syndicats de copropriétaires :

Depuis le 1er janvier 2013 la réalisation d'un **diagnostic** pour la mise en place d'une stratégie de redressement pérenne est rendue obligatoire pour toutes les aides aux travaux accordées aux syndicats de copropriétaires, que la copropriété soit située en opération programmée ou financée au titre des mesures prescrites dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) ou du régime de l'administration provisoire.

En effet, il importe de connaître la situation réelle de la copropriété avant d'engager toute dépense d'aides aux travaux afin de mesurer la pertinence des travaux envisagés et la compatibilité des aides avec les moyens financiers des copropriétaires. La délégation locale veillera à la présence du diagnostic, de l'existence d'un potentiel de redressement et à la définition d'un programme de travaux cohérent.

Certains de ces dossiers ne comportant pas de plafond de travaux subventionnables, la délégation locale, afin de préserver l'enveloppe financière qui lui est allouée, se réserve le droit d'appliquer des montants de subvention par logement d'un niveau comparable à ceux préconisés par la DREAL PACA.

Nouveaux dispositifs :

En 2017, les objectifs du programme Habiter Mieux ont été portés à 100 000 logements. Cette augmentation des objectifs s'accompagne d'un élargissement des missions de l'Agence : 30 000 logements visés par le programme se situeront dans des copropriétés « fragiles ».

Une réforme du conventionnement avec les propriétaires bailleurs, dit dispositif Cosse-Louer Abordable, visant à mobiliser le parc de logements locatifs vacants, particulièrement en zone tendue a été engagée.

Enfin, l'agence a été désignée comme teneur du nouveau registre d'immatriculation des copropriétés, système d'information conçu par la DGALN-DHUP, visant à mieux connaître le parc et à prévenir les situations de fragilisation.

D) HIERARCHISATION DES PRIORITES :

1 - Propriétaires bailleurs

cf délibération du CA de l'Anah 2013-08 du 13 mars 2013

En complément des subventions détaillées ci-après, une prime réduction de loyer et, ou une prime de réservation pourra être octroyée (ainsi que la PIL évoquée en page précédente dans certaines conditions.

Par ailleurs, pour les logements présentant un gain énergétique après travaux de 35%, les aides du FART (ASE) sont mobilisables à l'exception des travaux de transformation d'usage.

Sont classés en priorité 1 :

- Les projets de travaux lourds traitant l'habitat indigne ou très dégradé dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré (taux maximum de 35% d'un plafond de travaux de 1 000 € HT/m², dans la limite de 80m²)

Dans ce cas pourront être subventionnés au taux maximal les travaux autres que ceux nécessaires pour mettre fin à la situation d'habitat indigne ou très dégradé dès lors qu'ils figurent dans la liste des travaux recevables arrêtés par la délégation locale.

Dans tous les cas une mission de maîtrise d'œuvre complète ou une prestation d'AMO sera exigée.

- Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat : dite « petite LHI », compris dans un projet de travaux d'amélioration visant à résoudre une situation ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré. Dans ce cas, seuls les travaux identifiés comme se rapportant aux situations prévues par cette délibération seront subventionnés au taux maximum de 35% d'un plafond de travaux de 750 € HT/m², dans la limite de 80m², les autres travaux retenus sur la base d'une situation de dégradation constatée par grille étant subventionnés au taux maximum de 25%.

- Les travaux pour l'autonomie de la personne : seuls les travaux, en site occupé, d'adaptation et d'accessibilité dûment justifiés seront subventionnés au taux maximum de 35% d'un plafond de travaux de 750 € HT/m², dans la limite de 80m².

- Les travaux d'amélioration en habitat dégradé constatée par grille (0,35 < ou égal ID < 0,55). Seuls les travaux permettant de remédier à la dégradation, seront subventionnés au taux maximum de 25% d'un plafond de travaux de 750 € HT/m², dans la limite de 80m².

- Les travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence sur présentation des éléments de diagnostic et de préconisation des travaux produits au cours de la procédure. Seuls les travaux permettant de remédier à la non conformité au RSD ou à la non décence seront subventionnés au taux maximum de 25% d'un plafond de travaux de 750 € HT/m², dans la limite de 80m².

- Les travaux d'amélioration des performances énergétiques, définis comme des travaux d'économie d'énergie dans un logement peu ou pas dégradé et assortis d'un gain de performance énergétique au moins égal à 35% et à la production d'une grille de dégradation (ID < 0,35) ; Ces travaux seront subventionnés au taux maximum de 25% d'un plafond de travaux de 750 € HT/m², dans la limite de 80m. Ils bénéficient de l'Aide de solidarité Énergétique d'un montant de 1.500€.

Sont classés en priorité 2 :

- Les travaux de transformation d'usage feront l'objet d'une décision au cas par cas, et seront subventionnés au taux maximum de 25% d'un plafond de travaux de 750 € HT/m², dans la limite de 80m².

2 – Propriétaires occupants

Sont classés en priorité 1 :

- Les travaux lourds visant à remédier aux situations particulièrement graves d'habitat indigne (situation avérée de péril ou d'insalubrité) ou d'habitat très dégradé constaté par grille seront subventionnés

lorsqu'il s'inscrivent dans un projet global au taux maximum de 50% dans la limite d'un plafond maximum de 50 000 € HT

Dans tous les cas une mission de maîtrise d'œuvre complète ou une prestation d'AMO sera exigée.

- Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat dits de petite LHI : à savoir péril (sur arrêté) insalubrité (sur arrêté ou grille d'insalubrité) ou consécutifs à un arrêté pris en application de l'article L 129-1 du CCH visant la sécurité des équipements communs ou en cas de risque saturnin ayant donné lieu à une notification de travaux prise en application de l'article L 1334-2 du CCH ou ayant fait l'objet d'un constat de risque infantile d'exposition au plomb.

Ces travaux seront subventionnés au taux maximum de 50% dans la limite d'un plafond maximum de 20 000 € HT.

- Les travaux autonomie : Seront subventionnés au taux majoré de 50% ou 35% d'un plafond maximum de 20 000 € (HT), les travaux, dûment justifiés, d'adaptation et d'accessibilité réalisés par des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement selon le niveau de ressources des propriétaires (PO très modestes et PO modestes).

- Les travaux d'économie d'énergie : Les propriétaires occupants, modestes ou très modestes, réalisant des travaux d'économie d'énergie permettant un gain énergétique d'au minimum 25 % et bénéficiant de l'ASE, pourront bénéficier d'une subvention de l'Anah au taux de base de 35 ou 50% selon leurs revenus d'un plafond de travaux de 20.000 € (HT).

- certaines catégories d'autres travaux, pour les ménages très modestes :

- travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale ;
- travaux en parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés afin de faciliter les prises de décisions collectives.
- travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à subvention individuelle dans le cas des copropriétés en difficulté.

Les dossiers concernant d'« autres travaux », hormis ceux mentionnés ci-dessus, n'ont pas vocation à être subventionnés.

Évolution de la réglementation:

Toute évolution de la réglementation nationale est applicable dès son entrée en vigueur et prévaut sur le présent PAT. De telles dispositions donneraient lieu à des adaptations ultérieures du PAT par avenant.

E) LA MODULATION DES LOYERS CONVENTIONNÉS

Une réforme du conventionnement avec les propriétaires bailleurs, visant à mobiliser le parc de logements locatifs vacants, particulièrement en zone tendue a été engagée. Ainsi, deux nouveaux leviers d'action sont mobilisés :

Lutter contre la vacance locative :

- Lancement du premier réseau national des territoires mobilisés contre les logements vacants.
- Un nouveau dispositif fiscal à destination des propriétaires qui remettent sur le marché leur logement vacant comprenant :
 - ✓ Une exonération fiscale proportionnelle à l'effort consenti par le propriétaire en matière de loyers.
 - ✓ Une adaptation à la diversité des territoires
 - ✓ Une incitation à l'intermédiaire locative

Développer l'intermédiaire locative :

Pour encourager ce dispositif, le projet de loi Égalité et Citoyenneté permettra de décompter les logements loués en intermédiation, locative comme logements sociaux au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)

L'objectif est de remettre sur le marché 50 000 logements vacants à loyers abordables en trois ans.

La circulaire 2007- 04 du 31 décembre 2007 demandait aux délégations locales relevant de zones où le loyer de marché s'avérait supérieur aux plafonds de loyers réglementés, particulièrement dans le loyer intermédiaire, de pratiquer une adaptation locale des loyers en assujettissant l'avantage fiscal à une contrepartie sociale réelle permettant de proposer à la population du département une alternative entre le loyer du parc public et le loyer du secteur privé.

Le loyer moyen mensuel en 2017 sur la zone observée par l'observatoire des loyers des Alpes-Maritimes (zone A) se monte à environ 13,40€/m². Cette valeur permet à la fois de fixer un montant de loyer intermédiaire (non pertinent dans les territoires où les loyers sont bas) et de mobiliser les loyer en social et très social. A préciser que l'Indice de Référence des Loyers n'a pas varié depuis 2016.

Pour 2017, la délégation locale a souhaité à la fois :

- maintenir les valeurs maximales autorisées par le décret n°2017-839 du 5 mai 2017 pour les plafonds de loyer de type social et très social, afin de favoriser le conventionnement qui est décompté au titre de la loi SRU
- maintenir la formule dégressive adoptée localement pour le LI en 2016. Il a été convenu d'écréter la formule pour les petites surfaces qui agit pour celles inférieures à 44,07 m² et s'ajuste à la valeur du plafond national.

Les plafonds de loyers mensuels de type intermédiaire, charges non comprises, sont fixés aux niveaux précisés en annexe 2 du présent document. Ils sont modulés en fonction de la surface du logement (S, exprimée en mètre carré) selon la formule suivante

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

« P » est la valeur du plafond de loyer mensuel en € par m² de surface habitable fiscale applicable aux demandes de conventionnement déposées à compter de la publication du PAT 2016.

« L » est la valeur de base du plafond de loyer mensuel (voir annexe A) qui est à pondérer par application du coefficient multiplicateur

« S » est la surface habitable fiscale du logement en m².

« (0,7 + 19/S) » est le coefficient multiplicateur dont le résultat du calcul est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2 .

Disposition particulière :

Les conventions (CAT et CST) dont les demandes ont été enregistrées à l'Anah avant le 31 janvier 2017 répondent au dispositif dit « Borloo ancien » - Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOFiP-Impôts) du 29 janvier 2016, conformément au décret n°2017-839 du 5 mai 2017.

Formule générale :

Le loyer très social national est fixé selon la décote habituelle par rapport au loyer social. Le loyer local très social sera fixé selon la même décote.

Montant des loyers maximums

Il est également rappelé que les plafonds locaux ainsi définis restent plafonnés à une valeur limite nationale qui est fixé par le dispositif Cosse-Louer abordable.

Les éléments de calcul, pour chaque catégorie de loyer (social, très social, intermédiaire) figure en annexe A.

Textes de référence :

- instruction Anah 2007-04 du 31 décembre 2007,
- Zonage ABC : arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R.304-1 CCH.
- BOI du 29 janvier 2016
- Décret ° 2017-839 du 5 mai 2017.

Les conditions de ressources sont définies par arrêté du Ministère du Logement et les dernières données à jour sont consultables sur le site www.service-public.fr.

F) LA POLITIQUE DE CONTRÔLE

Les contrôles sur place sont effectués par les agents assermentés de la délégation locale ou du pôle Réglementation du Bâtiment, Service Habitat Logement La CLAH est informée chaque année du bilan de ces contrôles.

Le bilan 2016 et le plan de contrôle 2017 seront présentés à la CLAH du mois de juillet

Ce plan sera conforme à la note du 6 février 2017 relative à la révision de l'instruction du 26 juillet 2016.

G) LES CONDITIONS DE SUIVI

La CLAH se réunit 4 à 5 fois par an.

En fonction du rythme d'engagement des dossiers la CLAH peut être amenée à redéfinir les modalités d'intervention des aides de l'Anah dans le respect du Règlement Général de l'Agence. (R.G.A).

Concernant le suivi des conventions d'OPAH :

Les comités de pilotage ont pour objet la coordination et l'animation des partenariats.
Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d'ouvrage des opérations.

Dans toutes les nouvelles conventions deux comités de pilotage seront mis en place.:

- un comité technique trimestriel en charge de la conduite opérationnelle qui associera des compétences techniques : Anah/DDTM, services techniques des collectivités SCHS, CCAS, service urbanisme, Caisse d'Allocations Familiales, Agence régionale de Santé, Agence Immobilière à Vocation Sociale, Procvivis et si nécessaire bailleurs sociaux.
- un comité de pilotage stratégique qui rassemblera au moins une fois /an les financeurs : l'État/Anah, les collectivités territoriales concernées, le Conseil Régional; L'Agence Départementale d'Information sur le Logement sera invitée à y participer

Ce comité de pilotage donnera lieu à l'établissement d'un rapport annuel d'avancement, qui dressera le bilan des actions engagées pour atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs des OPAH et statuera sur les actions à mettre en œuvre.

H) PERSPECTIVES 2017

1 - Perspectives concernant les conventions d'OPAH

Pour répondre à la demande, la délégation locale de l'Anah a conclu avec les communes, communautés de communes ou communautés d'agglomération, des conventions d'OPAH dont la finalité est de concentrer les efforts sur les thématiques prioritaires pour l'Anah.

La thématique des copropriétés dégradées monte actuellement en puissance dans les projets de nouvelles OPAH.

L'OPAH de la CAPG, qui avait englobé le centre historique de Grasse en 2015, s'est achevée en mars 2016. La CAPG a lancé par la suite une étude pré-opérationnelle pour étendre le dispositif à l'ensemble de l'intercommunalité, avec une dimension copropriétés sur Grasse-centre qui a abouti à une nouvelle OPAH effective au premier semestre 2017.

L'OPAH TB de Cannes s'est achevée le 2 avril 2015. La CACPL lance en 2017 une étude pré-opérationnelle intercommunale.

La commune du Cannet a mené une étude pré-opérationnelle en 2016 et a finalisé son projet d'OPAH et de POPAC (dispositif complémentaire spécifique au traitement des copropriétés). Ces deux dispositifs seront effectifs au premier semestre 2017. A terme, ils intégreront l'OPAH de la CACPL.

2 – Evolutions réglementaires : maintien du dispositif habiter mieux et accent sur les copropriétés fragiles ; mobilisation du parc de logements locatifs vacants

Une réforme du conventionnement avec les propriétaires bailleurs dite « dispositif Cosse – Louer Abordable », visant à mobiliser le parc de logements locatifs vacants, particulièrement en zone tendue a été engagée.

Avec le maintien du guichet unique pour la rénovation thermique dans le cadre du PREH, le nombre de dossiers bénéficiant du programme « Habiter Mieux » est amené à rester élevé. En 2017, ses objectifs ont été portés à 100 000 logements. Cette augmentation des objectifs s'accompagne d'un élargissement des missions de l'Agence : 30 000 logements visés par le programme se situeront dans des copropriétés « fragiles ».

Ainsi, une nouvelle aide collective pour financer les travaux de rénovation énergétique est proposée. L'aide Habiter-Mieux-copropriété comprend deux subventions :

- Une prise en charge par l'Anah d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (Amo)
- Une aide financière pour les travaux de rénovation énergétique

I) MODALITÉS D'APPLICATION DU PROGRAMME D' ACTIONS

Le programme d'actions ainsi que ses annexes feront l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs (R.A.A.).

Et sera transmis au délégué régional de l'Anah pour évaluation et préparation de la programmation annuelle et pluriannuelle des crédits. Il reste en vigueur jusqu'à la publication d'une nouvelle version.

Les dispositions relatives aux priorités d'intervention, aux critères de sélectivité des projets et aux modalités financières d'intervention du présent programme d'actions s'appliquent à l'ensemble des dossiers déposés à compter de sa publication ou déposés antérieurement mais non-complets à cette date.

Pour ce qui concerne le conventionnement sans travaux les dispositions prévues au § E) (modulation des loyers) seront applicables le lendemain de sa publication au recueil des actes administratifs. Des adaptations peuvent être apportées au programme d'actions après avis de la commission locale de l'habitat. Elles feront l'objet d'avenants également publiés au R.A.A.

13 JUIN 2017

La déléguée adjointe de l'Anah dans les Alpes-
Maritimes

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned above the name Laure NICOLAS.

Laure NICOLAS

ANNEXE A

au Programme d'Actions Territorial (PAT) 2017

**Conventionnement Anah avec ou sans travaux
PLAFONDS DE LOYER
applicables aux conventions signées à compter de la
publication au RAA**

CONVENTIONNEMENT SOCIAL ET TRES SOCIAL

Les plafonds de loyers mensuels de type social et très social, charges non comprises, sont fixés aux niveaux suivants (en euros par mètre carré de surface habitable fiscale) :

Zones Plafonds	A	B1	B2	C
Loyer social	9,06	7,80	7,49	6,95
Loyer très social	7,05	6,07	5,82	5,40

N.B. : Ces plafonds de loyer par mètre carré correspondent aux valeurs maximales autorisées par le décret n° 2017-839 du 5 mai 2017.

Ils ne sont pas modulés en fonction de la surface du logement : ils restent identiques pour les petits et les grands logements, contrairement au PAT 2016 qui prévoyait une dégressivité.

CONVENTIONNEMENT INTERMEDIAIRE

Les plafonds de loyers mensuels de type intermédiaire, charges non comprises, sont fixés aux niveaux suivants (en euros par mètre carré de surface habitable fiscale) ; ils sont modulés en fonction de la surface du logement (S, exprimée en mètre carré) :

Zones Plafonds	A	B1	B2	C
Loyer intermédiaire si S ≤ 44,07 m ²	12,50	10,07	8,75	8,75
Loyer intermédiaire si S > 44,07 m ²	= 11,05 x (0,7+19/S)	= 8,90 x (0,7 + 19/S)	= 7,73 x (0,7 + 19/S)	= 7,73 x (0,7 + 19/S)

N.B. : Pour les petites surfaces, c'est-à-dire les surfaces inférieures ou égales à 44,07 m², ces plafonds de loyer par mètre carré correspondent aux valeurs maximales autorisées par le décret n° 2017-839 du 5 mai 2017.

En revanche, pour les surfaces supérieures à 44,07 m², les plafonds sont dégressifs : ils sont modulés selon une formule similaire à celle des PAT 2015 et 2016.

ANNEXE B au programme d'actions territorial 2017

**EXIGENCES TECHNIQUES A RESPECTER
POUR L'ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION DE L'ANAH
ET
D'AUTRES RAPPELS ET PRECISIONS REGLEMENTAIRES**

EXIGENCES TECHNIQUES A RESPECTER POUR L'ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION DE L'ANAH :

ACCES :

Le chemin d'accès doit être carrossable. Toutefois, une demande de dérogation peut être transmise aux services instructeurs, qui contiendra au minimum :

- un plan de situation mentionnant les points de desserte par la route et par les transports publics les plus proches, et précisant la distance entre ces dessertes et l'habitation
- une description sommaire du parcours (voie entretenue ou pas) dénivellement, obstacles divers, ornières, etc ...
- les moyens par lesquels les entreprises de travaux prévoient d'intervenir,
- une liste explicite des surcoûts générés par ces conditions d'intervention particulières.

« Les propriétaires et les occupants d'un immeuble sont tenus d'assurer, dans le cadre de leurs obligations respectives, un entretien satisfaisant des bâtiments et de leurs abords.

Les travaux d'entretien doivent être exécutés périodiquement et toute détérioration imprévue, de nature à porter un préjudice à la santé des personnes, doit faire sans délai, l'objet d'une réparation au moins provisoire ».

Texte de référence : Règlement sanitaire départemental (article 32)

VENTILATION :

Au minimum, la ventilation du logement sera conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental, à savoir, notamment :

« Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre présentant une section ouvrante et permettant une aération suffisante de la pièce ».

Référence : Règlement sanitaire départemental (article 40-1)

ECLAIRAGE NATUREL :

« L'éclairage naturel au centre des pièces principales ou des chambres isolées doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation sans recourir à un éclairage artificiel. A cet effet la pièce doit être munie de baies donnant sur un espace libre » .

Référence : Règlement sanitaire départemental (article 27-2)

Surface des baies :

« Chaque pièce principale doit être éclairée au moyen d'une ou plusieurs baies dont l'ensemble doit présenter une section au moins égale au sixième de sa surface ... »

« En fonction d'autres éléments, notamment lorsque le prospect et l'ensoleillement sont bons le rapport de ces surfaces peut être abaissé au dixième ».

Référence : Fiche n°1 du « Guide évaluation de l'insalubrité » de février 2006 de la direction générale de la santé / Anah;

SITUATION DES « WC » :

« Le cabinet d'aisances ne doit pas communiquer directement avec la pièce à usage de cuisine et les pièces où se prennent les repas. »

« Toutefois, dans les logements d'une ou deux pièces principales, le cabinet d'aisances peut communiquer directement avec les pièces où se prennent les repas à l'exclusion de la cuisine ». **Référence : Règlement sanitaire départemental (article 45)**

L'espace de « séparation » entre le cabinet d'aisance et la pièce à usage de cuisine et/ou les pièces où se prennent les repas, pourra être un couloir ouvert, à condition qu'une aération générale et permanente (fenêtres fermées) du logement, soit assurée avec :

- entrées d'air frais en partie basse des pièces principales,
- extraction mécanique, ou bien, aération naturelle par conduit vertical de l'air vicié, en partie haute des pièces de service (au minimum, dans les WC, salle d'eau, et cuisine).

ESCALIER :

1°) Escalier intérieur au logement :

La largeur du giron doit être supérieure ou égale à 24 cm mesurée sur la ligne de foulée.

La hauteur des marches ne doit pas excéder 18 cm.

La largeur d'embranchement est idéalement de 80 cm sans pouvoir être inférieure à 70 cm entre les 2 mains courantes.

L'échappée doit permettre un passage aisé.

L'escalier doit être doté :

d'une main courante (même si l'escalier est encastré entre deux parois) située à une hauteur minimale de 0,90 m (mesurée au droit du nez de marche).

le long du/des jours, d'une/de rampe(s) assurant une hauteur de protection minimale de :

0,90 m le long des volées de l'escalier (mesurée au droit du nez de marche);

1,00 m sur les paliers (mesurée depuis le plan horizontal du palier), sauf si la largeur du jour d'escalier est inférieure ou égale à 0,60 m, auquel cas, la hauteur de protection minimale peut être ramenée à 0,90 m.

Pour les rampes d'escaliers ajourées, la dimension maximale des vides doit être la suivante :

entre barreaux verticaux : 11 cm de large;

entre barreaux parallèles à la pente : 18 cm mesurée perpendiculairement à la pente,

dans les autres cas : inférieure à un gabarit rectangulaire de 11 cm par 25 cm.

La pente de l'escalier ne doit pas être supérieure à 42°.

Les escaliers « à pas décalés » (dit aussi « à pas japonais »), et a fortiori, les « échelles de meunier », sont prohibés pour l'accès aux pièces situées à l'intérieur du « volume habitable » du logement, tel que défini à l'article R111-2 du CCH.

Références : Circulaire n°2007-53 du 30/11/2007 de la DGHUC; Fiche n°6 du « Guide évaluation de l'insalubrité » de février 2006 de la direction générale de la santé / Anah ;

Guide pratique « Les escaliers » édition 2009 du CSTB ; Normes NF P 01-012 et XP P 21-211.

2°) Escalier en parties communes de l'immeuble :

Principe :

Si l'escalier est reconstruit en totalité (parois de la cage d'escalier comprises), celui-ci devra respecter les dispositions du CCH relatives aux bâtiments d'habitations neufs, notamment, en matière de sécurité incendie, ainsi que les normes et règles de l'art en vigueur.

Dans les autres cas, les travaux réalisés sur les escaliers de l'immeuble doivent avoir pour effet d'améliorer le niveau de sécurité des personnes et de protection contre l'incendie, et, en aucun cas, de le diminuer.

Rampes d'escalier :

En cas de mise en place ou de remplacement d'une rampe d'escalier (ou d'une main courante), celle-ci sera réalisée conformément aux prescriptions de la norme NF P 01-012.

Largeur de l'escalier :

Si les travaux concernent uniquement la transformation ou la reconstruction des volées de l'escalier, la largeur de ce dernier ne doit pas être inférieure à 0,80m. Toutefois, si l'escalier existant avait moins de 0,80m de largeur, la dimension ancienne doit être au moins maintenue.

Largeur des paliers d'escalier :

Le palier doit avoir, au moins, une largeur égale à celle de l'escalier. Si le palier existant a une largeur inférieure à 0,80m, cette largeur ne pourra, en aucun cas, être réduite.

Référence : Circulaire n°82-100 du 13/12/1982 publiée au journal officiel du 28/01/1983, relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.

ALLEGE DE FENETRE :

Les fenêtres situées en étage (ou bien en rez-de-chaussée, dès lors que la hauteur de chute est supérieure à 1 m), dont la hauteur de l'allège surmontée du dormant est inférieure à 0,90 m par rapport au plancher, devront être complétées par une barre d'appui ou un garde-corps d'une hauteur supérieure ou égale à 1 m. L'espacement entre la barre d'appui et le dormant ne devra pas dépasser 18 cm.

Références : Norme NF P 01-012.

TRAVAUX SUR LA STRUCTURE DU BATIMENT :

En cas de travaux sur la structure du bâtiment, il pourra être exigé l'intervention d'un bureau d'étude technique ou d'un maître d'œuvre compétent comprenant au moins une mission de « niveau projet » concernant la conception et le dimensionnement de ces travaux sur la structure du bâtiment.

EXTENSION DE SURFACE :

Toute surface supplémentaire créée dans les limites prévues par la réglementation de l'Anah doit être conforme aux normes édictées en matière de construction neuve.

DEROGATION AUX EXIGENCES TECHNIQUES :

Les projets ne répondant pas aux exigences techniques ci-dessus pourront être soumis à l'appréciation de la commission d'amélioration de l'habitat qui se prononcera en fonction de l'intérêt économique et social de l'opération et, le cas échéant, au regard de contraintes techniques liées à la structure de l'immeuble.

Toutefois, il est rappelé que le Règlement Général de l'Anah dans son article 11 prévoit que : « *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'actions mentionné au 1° du I et du II de l'article R. 321-10 du CCH et défini au A du chapitre Ier du présent règlement.* »

AUTRES RAPPELS ET PRECISIONS REGLEMENTAIRES :

DECENCE DES LOGEMENTS CONVENTIONNES AVEC L'ANAH:

Les travaux d'amélioration des logements objet d'un conventionnement avec l'Anah doivent conduire à mettre à minima ces logements en conformité avec les caractéristiques du logement décent qui sont définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et qui portent sur les conditions relatives à :

- la sécurité physique et la santé des locataires ;
- les éléments d'équipement et de confort ;
- les normes de surface et de volume.

Référence : Article R.321-23 du C.C.H. et imprimé du conventionnement Anah.

INTERVENTION DES ENTREPRISES :

« Les travaux doivent être exécutés par des entreprises professionnelles du bâtiment inscrites au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou légalement installées dans un pays membre de l'Union européenne ou par des entreprises d'insertion ou des centres d'aide par le travail dûment habilités par une autorité administrative. Ces entreprises doivent être soumises aux règles de garantie légale. »

Référence : Règlement Général de l'Anah (article 13).

MODIFICATION DU PROJET :

En cas d'extension des travaux, il ne peut y avoir de subvention supplémentaire sans dépôt préalable d'une demande complémentaire.

Toute modification substantielle du projet agréé doit faire l'objet d'une nouvelle demande de subvention.

Référence : Règlement Général de l'Anah (article 3).

SURFACE HABITABLE FISCALE :

Il s'agit de la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8m².

Il est rappelé que les annexes doivent être à l'usage exclusif de l'occupant du logement et faire au moins 1,80 m de haut. Il s'agit des caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs et celliers extérieurs au logement, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias et vérandas et dans la limite de 9m² les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré (art 1er de l'arrêté du 9 mai 1995).

La surface habitable fiscale est prise en compte pour le calcul du plafond de loyer et du plafond des travaux subventionnables des propriétaires bailleurs.

SURFACE SUBVENTIONNABLE:

La « surface subventionnable » du logement prise en compte pour le calcul des travaux subventionnables par l'Anah, correspond à la « surface habitable » de ce logement tel que définie à l'article R 111-2 du CCH, réduite, le cas échéant, dans les conditions suivantes :

1°) « Pièces principales » :

Pour être « subventionnable » par l'Anah, une « pièce principale » du logement au sens de l'article R 111-1 du CCH doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- la moyenne des « surfaces habitables » des « pièces principales » du logement considéré doit être supérieure ou égale à 9 m².
- la « pièce principale » considérée doit présenter une hauteur sous plafond (HSP) supérieure ou égale à 2,20 m sur une surface supérieure ou égale à 7m².

2°) « Pièces de service » et « dégagements » :

Il s'agit des « pièces de services » et « dégagements » du logement au sens de l'article R 111-1 du CCH, compris dans la « surface habitable » telle que définie à l'article R 111-2 du CCH, à savoir, notamment : les cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance, ainsi que les buanderies, débarras, séchoirs et celliers intérieurs au logement.

Pour être « subventionnable » par l'Anah, ces « pièces de service » et « dégagements » devront présenter une HSP supérieure ou égale à 2,20 m.

Précisions :

Dans le cas de HSP variable (sous rampant, voûte, etc.), la HSP à considérer est la HSP moyenne pour les HSP supérieures ou égale à 1,80m.

Si une pièce est « subventionnable » par l'Anah dans les conditions précisées au 1° et 2° ci-dessus, les parties de cette pièce situées entre 1,80m et 2,20m seront prises en compte dans le calcul de la « surface subventionnable » par l'Anah.

Sont exclus de la « surface subventionnable » par l'Anah, les locaux et surfaces qui ne font pas partie de la « surface habitable » du logement tel que définie à l'article R 111-2 du CCH, à savoir :

« ...combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10 du CCH, locaux communs et autres dépendances des logements, ni les parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m.»

Référence : Code la Construction et de l'Habitation (articles R111-1, R111-2) ; Arrêté du 9 mai 1995 modifié pris en application des articles R331-10, et R353-16 du CCH relatif notamment au calcul de la « surface des annexes » au logement; « Guide de la surface utile » de la DGUHC de février 2008 ; Règlement sanitaire départemental (articles 40.3 et 40.4);

