

PROGRAMME D'ACTIONS TERRITORIAL 2018

Territoire : Métropole de Lyon
Délégation de type 2

Délégation locale du Rhône



GRAND LYON
la métropole

Sommaire

Préambule

Contexte local

I : Analyse des bilans de l'année 2017

- A : Bilan quantitatif et qualitatif
 - A1 . Bilan financier
 - A2. Atteinte des objectifs
 - A3. Bilan qualitatif
- B : Cohérence avec les enjeux poursuivis
 - B1. Les objectifs prioritaires
 - B2. Les interventions hors priorités
- C : Niveaux de subventions octroyés pour ces objectifs

II : Conclusion du bilan de l'année 2017

III : Enjeux, orientations et actions pour 2018

- A : Identification des enjeux territoriaux
- B : Orientation et actions
 - B1. Repérer et traiter le logement indigne, insalubre et indécent
 - B2. Lutter contre la précarité énergétique des propriétaires occupants et inciter à la rénovation thermique des logements locatifs
 - B3. Favoriser la création de logements locatifs à loyers maîtrisés dans les zones tendues
 - B4. Assurer une veille des copropriétés fragiles et accompagner la réhabilitation des copropriétés dégradées
 - B5. Favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap et le maintien à domicile

IV : Priorités d'intervention et critères de sélectivité pour l'année 2018

- A : Prise en compte des priorités
- B : Cohérence avec le contenu de la convention de gestion
- C : Les dispositifs programmés
- D : Action dans le diffus
- E : Les partenariats
- F : Conditions d'attribution des aides
 - F1 -- Conditions d'attribution communes aux propriétaires occupants et bailleurs
 - F2 -- Propriétaires occupants
 - F3 -- Propriétaires bailleurs
 - F4 -- Syndicat de copropriété
- G : Règles locales concernant les travaux recevables

V : Conditions financières maximales de chaque type d'intervention pour l'année en cours 2018

VI : Loyers conventionnés : conditions de loyers applicables pour l'année 2018

- A : Conventionnement avec travaux
- B : Conventionnement sans travaux
- C : Intermédiation locative

VII : Communication pour l'année 2018

VIII : Politique des contrôles pour l'année 2018

IX : Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre au cours de l'année 2018

X : Formations animation prévues pour 2018

Préambule

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales des collectivités locales autorise les établissements publics de coopération intercommunale ou les départements à bénéficier d'une délégation de compétence en matière de logement, plus particulièrement pour l'attribution des aides publiques à la pierre, en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, les aides destinées à la rénovation de l'habitat privé.

La Métropole de Lyon exerce cette délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre depuis 2006. Cette délégation a été renouvelée en 2009 pour une durée de six ans (2009-2014), puis en 2015 pour six ans (2015-2020). La Métropole de Lyon élabore son propre programme d'actions et a confié à la délégation locale de l'Anah dans le Rhône l'instruction des aides à l'amélioration de l'habitat privé.

Le règlement général de l'ANAH prévoit que chaque territoire faisant l'objet d'une délégation de compétence et auquel la gestion des aides a été confiée par l'ANAH établisse son programme d'actions

En application des dispositions des articles R321-10, R321-10-1 et R321-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le programme d'action établi par le délégataire est soumis pour avis à la CLAH du territoire concerné. Sur la base d'un bilan annuel et de l'évolution de la politique générale de l'agence, le programme d'action fait l'objet d'au moins une adaptation annuelle en début d'année pour tenir compte notamment des moyens financiers alloués, de l'évolution des niveaux de loyer applicable aux logements conventionnés et du niveau des engagements contractuels.

Le présent programme d'action fixe les priorités de la Métropole de Lyon, délégataire des aides à la pierre pour l'année 2018. Il précise les conditions d'attribution des aides de l'Anah pour la réhabilitation du parc privé, dans le respect des orientations générales de l'agence et des enjeux locaux tels qu'ils ressortent notamment du programme local de l'habitat, du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, de la convention-cadre de délégation des aides à la pierre et de la connaissance du marché local.

Conformément à l'article R. 321-10 du CCH et à l'article 11 du RGA, il appartient au délégataire d'apprécier la recevabilité des dossiers et leur degré de priorité "au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique" et des orientations générales fixées par le conseil d'administration de l'Anah. "Cet intérêt est évalué en fonction notamment des dispositions et des priorités du programme d'actions". L'attribution d'une subvention de l'Anah n'est donc pas un droit. L'appréciation du délégataire peut conduire à ne pas attribuer d'aide ou à minorer le taux de subvention en fonction de ces critères.

Contexte local

En 2014, la Métropole de Lyon compte 59 communes et une population d'environ 1,35 million d'habitants (source INSEE). Elle regroupe 593 500 ménages, et un parc existant de l'ordre de 487 672 logements privés (résidence principale), dont 264 163 sont occupés par leurs propriétaires (54% des ménages), 211 134 par des locataires du parc privé (43%) et 12 375 logements sont occupés à titre gracieux (3%). 67% des ménages de la Métropole de Lyon sont éligibles à un logement social. Or, le parc de logement social n'est que de 20%.

Les niveaux de loyers sont élevés dans la Métropole de Lyon et la tension locative est forte. L'offre de logements est insuffisante et/ou n'est pas toujours en adéquation avec la demande : petits logements qui connaissent un turn-over important, grands logements au loyer trop élevé et qualité des logements qui, bien que nettement améliorée, reste parfois insuffisante.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) sur la Métropole de Lyon et le département du Rhône confondus était estimé, en 2013, à 16 000 logements, soit environ 2,5 % des résidences principales privées. Parmi ces logements potentiellement indignes, 12 151 se situent sur le territoire de la Métropole de Lyon, soit les trois quarts.

Ce chiffre continue de cacher de grandes disparités entre communes puisque Lyon et Villeurbanne concentrent respectivement 6 466 logements et 1 816 logements potentiellement indignes, soit 68% des résidences principales potentiellement indignes du territoire métropolitain. De plus, parmi les dix communes du département les plus touchées par ce phénomène, les huit premières font partie de la Métropole de Lyon.

Il convient de souligner la baisse tendancielle de ce nombre de logements potentiellement indignes (-11,3% entre 2009 et 2013 sur le territoire métropolitain). La plus forte baisse en nombre concerne toujours la Ville de Lyon. Cependant, la part du nombre de logements concernés par rapport à l'ensemble du parc privé ne baisse que de 0 à 1 % selon les arrondissements.

Un Pôle Départemental de Lutte Habitat Indigne (PDLHI) a été mis en place en 2011 dans le Rhône dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Un comité de suivi a été mis en place et est notamment composé des services de l'État, de l'ARS, de la CAF, de la MSA, du Département du Rhône, de la Métropole de Lyon, des communes, de l'ADMIL et de l'Anah. Ce comité est chargé de mettre en œuvre les orientations données par le comité de pilotage du PDLHI.

La production de logements locatifs à loyers maîtrisés est difficile à développer malgré les moyens importants mis en œuvre par les pouvoirs publics. Les propriétaires préfèrent la pratique de loyers libres, dans le contexte de tension des marchés locatifs. La demande de logements à caractère social reste élevée et le déséquilibre entre l'offre locative et la demande sociale ou intermédiaire s'accroît.

D'après l'observatoire des loyers, en 2016, le loyer médian des logements locatifs privés s'élevait à 11,2 € / m² sur l'ensemble de l'agglomération et à 11,7 € / m² sur le centre de la Métropole (Lyon, Villeurbanne et Caluire).

Le parc de copropriétés dégradées ou fragiles de la Métropole 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.

Suite à l'arrêté préfectoral approuvant un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), des travaux de renforcement des logements individuels et collectifs existants doivent être mis en œuvre, et sont éligibles à un cofinancement partenarial dans un délai de 8 ans à compter de la date d'approbation du PPRT. Dans ce cadre la Métropole de Lyon a mis en place des dispositifs d'aide et de financement des dits travaux obligatoires pour les propriétaires privés concernés. Une part sensible des propriétaires des logements impactés par cinq PPRT sur le territoire de la Métropole pourrait être éligible aux aides de l'Anah. Un objectif est aussi de les encourager à réaliser dans le même temps des travaux d'amélioration ou de requalification de leurs logements. Aussi, l'ingénierie d'accompagnement identifiera les travaux potentiels subventionnables par l'Anah et accompagnera les propriétaires dans la mobilisation des aides. Au regard du nombre de logements concernés (~5600 logements), tout particulièrement par le PPRT de la vallée de la chimie (~5500 logements privés), la Métropole de Lyon pilote la mise en œuvre d'un guichet unique pour le riverain privé impacté opérationnel en 2018 et couvrira les périmètres PPRT des communes de Genay, Neuville-sur-Saône, Givors, St Genis Laval, Oullins, Pierre-Bénite, Irigny, Saint Fons, Feyzin, Vénissieux, Solaize impactant du logement privé.

I - Analyse des bilans de l'année 2017

Le programme d'actions de l'année 2018 s'appuie sur l'analyse de bilan de l'année 2017 suivante :

A : Bilan quantitatif et qualitatif

• A1 – Bilan financier

a) Anah

En 2017 le montant de la dotation finale Anah allouée à la Métropole de Lyon s'est élevée à 9 302 569 € (dotation initiale : 5 653 902 €).

8 715 581 € ont été consommés, soit un taux de consommation de 94 % réparti de la manière suivante :

- 651 455 € d'ingénierie,
- 8 064 126 € de subventions aux travaux.

Les aides à l'ingénierie de l'Anah, ont permis le financement :

- du suivi et de l'animation de dispositifs programmés (PIG Habitat indigne de Lyon, plans de sauvegarde, OPAH copropriété dégradée Saint-André à Villeurbanne...),
- d'aides aux syndicats de copropriétés dégradées en plan de sauvegarde ou OPAH pour des diagnostics complémentaires thermiques et techniques.

De plus, sur le territoire métropolitain, une étude pré-opérationnelle portant sur 4 centres d'hébergement d'urgence a été financée en 2017 (compétence non-déléguée) pour un montant de 137 600 €.

b) Programme « Habiter mieux »

Pour l'année 2017 le montant de la dotation finale au titre du Fart allouée à la Métropole de Lyon s'est élevé à 1 489 208 € (dotation initiale : 1 267 247 €).

1 453 043 € ont été consommés, soit un taux de consommation de 97 %.

c) Aides propres de la Métropole de Lyon

Pour l'année 2017, sur une dotation de 2 300 000 € d'aides propres de la Métropole de Lyon, 2 099 700€ ont été consommés, soit un taux de consommation de 91%.

• A2 – Atteinte des objectifs (nombre de logements subventionnés)

Type d'intervention	Objectifs	Résultats	%
Propriétaires occupants			
▪ Lutte contre l'habitat indigne (LHI) ou très dégradé (TD)	19	9	47 %
▪ Autonomie	95	47	47 %
▪ Gain énergétique > 25%	406	311	76 %
▪ Autres travaux		365	
<i>sous total PO</i>	520		71 %
Propriétaires bailleurs			
▪ Lutte contre l'habitat indigne (LHI) ou très dégradé (TD)		30	
▪ Travaux d'amélioration (MD, RSD, indécents, autonomie)		0	
▪ Gain énergétique > 35 %		29	
<i>sous total PB</i>	90	33	37%
Aides aux syndicats de copropriété	2 038	1 308	64%
▪ Dont copropriétés dégradés		1 147	
▪ Dont copropriétés fragiles		161	
Total	2 648	1 706	64 %
Programme « Habiter Mieux »	1 843	791	43 %

Comparativement à l'année 2016 où seulement 19% des objectifs avaient pu être atteints (dû en grande partie à une surestimation des objectifs d'aides aux syndicats de copropriété – 2 806 logements prévus pour 419 effectivement financés), l'année 2017 a permis l'atteinte de 64% des objectifs, notamment grâce à de bons résultats sur les aides aux syndicats de copropriétés et aux propriétaires occupants.

Les résultats sur le volet « aides aux syndicats de copropriété » s'expliquent notamment par le financement de travaux sur les dispositifs en cours (Plan de sauvegarde de Bron et PIG énergie de Vénissieux) et un bon démarrage du dispositif « copropriété fragile » sur l'année 2017.

Pour les propriétaires occupants, la stabilisation du programme Habiter Mieux en 2017 a permis de générer un plus grand nombre de dossiers qu'en 2016 et de répondre aux objectifs de réhabilitation énergétique. Les actions de sensibilisation effectuées par SOLIHA et la communication relative à la Plateforme Eco'renov de la Métropole de Lyon sont également des facteurs ayant permis d'atteindre ces résultats. Il convient d'ailleurs de souligner que 10% des dossiers ayant bénéficié d'une aide pour la réhabilitation énergétique dans le cadre de l'Anah ont également bénéficié de la plateforme Eco'renov.

Néanmoins, l'année 2017 se marque également par une baisse des dossiers autonomie (60 dossiers financés en 2016), pouvant s'expliquer en partie par une période d'incertitude fin 2016 quant à la continuité des aides pour les GIR 5 et 6, ayant pu déboucher sur une perte de contacts établis par les opérateurs.

Si les résultats en terme de sortie d'indignité / insalubrité demeurent modestes, nous constatons une amélioration par rapport à 2016 (seuls 3 propriétaires occupants avaient été accompagnés dans le cadre d'une sortie d'indignité / insalubrité / 9 en 2017). Ces résultats sont également à objectiver au regard du lourd travail d'accompagnement à réaliser sur cette thématique.

Le conventionnement de logements locatifs avec l'Anah demeure le volet le plus difficile à développer. Malgré les aides financières importantes et la revalorisation des grilles de loyer en 2017 pour rendre le conventionnement plus attractif, les propriétaires ne se tournent pas vers ces financements dans un contexte de tension des marchés locatifs.

• **A3– Bilan qualitatif**

En 2017, 13 dispositifs programmés ont été accompagnés par l'Anah et la Métropole de Lyon. :

- 3 plans de sauvegarde,
- 1 opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH),
- 8 programmes d'intérêts généraux, (PIG) comportant des thématiques diverses (3 sur l'habitat indigne et dégradés, 1 sur l'auto réhabilitation, 2 sur la rénovation énergétique, 1 sur le développement de logements locatifs à loyers maîtrisés et 1 sur les risques technologiques),
- 1 Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC) Métropolitain,

A cela s'ajoute une étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde sur la résidence St André à Villeurbanne, la continuité de 2 Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) sur les hôtels meublés, les problématiques de saturnisme, insalubrité et indécence.

Au-delà des dispositifs programmés, depuis 2016, la Métropole de Lyon conventionne avec l'association SOLIHA afin d'informer et d'accompagner les ménages modestes pour des projets de lutte contre la précarité énergétique (en lien avec la Plateforme Ecorénov de la Métropole) et d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap. Plus de 1 400 ménages ont été informés par SOLIHA sur ces thématiques dont 36% ont fait l'objet d'un accompagnement pour le montage d'un dossier d'aide (Anah, écorénov). Des ateliers thématiques et collectifs sur les questions de précarité énergétique et d'adaptation ont également été réalisés.

a) Bilans des interventions sur les copropriétés

Plan de sauvegarde de Saint-Priest : approuvé par le Préfet du Rhône le 27 mars 2013, il constitue le volet « réhabilitation » des copropriétés du projet urbain des quartiers politique de la ville de Saint-Priest. Il prévoit des interventions sur 3 copropriétés représentant plus de 800 logements (« Les Alpes », « Beauséjour » et l'ensemble immobilier « Bellevue »). Sur la copropriété les Alpes, les travaux de rénovation des parties communes ont été financés en 2014 et réalisés en 2015. Pour l'ensemble Bellevue, les travaux de réhabilitation sont en cours de définition pour les premiers bâtiments et devraient être financés fin 2018/début 2019 et enfin, la copropriété Beauséjour a fait l'objet de travaux dans le cadre de la première phase du plan de sauvegarde et a bénéficié d'une veille active et d'un accompagnement des instances de gestion.

Le quartier Bellevue fait l'objet d'un projet urbain dans le cadre du NPNRU qui s'étendra de 2018 à 2025.

Un nouveau plan de sauvegarde est à élaborer pour la période 2018/2023 en lien avec le projet de renouvellement urbain.

OPAH François Oust à Vaulx-en-Velin : l'OPAH François Oust (copropriété de 80 logements) a été signée le 9 décembre 2013 et a permis le vote des travaux de rénovation énergétique de niveau « BBC rénovation » en 2013 pour un montant de 2.62 millions d'euros. Les travaux ont démarré courant février 2016 et se sont terminés dans le courant du mois de juillet 2017.

Début 2017 après la réception des travaux sur le chauffage, l'opérateur a conduit des actions de sensibilisation auprès des occupants destinées à leur apporter des conseils sur la bonne utilisation des robinets thermostatiques nouvellement posés sur leurs radiateurs et la manière de ventiler correctement leur logement. Les entretiens individuels ont été réalisés auprès des deux tiers des occupants qui ont montré un réel intérêt à cette démarche. Même s'il est difficile d'en mesurer l'impact, cette action aura permis de s'assurer du bon usage par tous des robinets thermostatiques et de les amener à adopter de bons réflexes en matière de ventilation. Chacun des occupants s'est vu remettre un guide réalisé par l'opérateur reprenant les différents conseils prodigués lors des rencontres. Plusieurs exemplaires ont été remis au gestionnaire de la copropriété qui pourra les diffuser aux nouveaux arrivants au gré des mutations.

L'OPAH Copropriété est désormais terminée. L'ensemble des aides collectives a été réglé à la copropriété fin 2017.

Plan de Sauvegarde de St Fons : approuvé par arrêté préfectoral le 22 septembre 2010, et prorogé de deux ans, jusqu'en 2017, il concerne les copropriétés Les Clochettes (271 logements) et la Cité Les Clochettes (84 logements).

Pour « Les Clochettes », le plan a permis la réalisation d'un programme de travaux ambitieux de type BBC d'un montant de 6,7 millions d'euros dont 4,6 millions d'euros de subventions publiques (3,16 millions de l'ANAH et 966 500 € de la Métropole). Les bénéfices sont multiples : baisse des consommations de chauffage estimée à 50 %, réduction de 40 % des propriétaires en impayés, 13 demandeurs d'emploi recrutés sur le chantier grâce à une clause d'insertion, revalorisation substantielle de la copropriété, En novembre 2017, la Ville de Saint-Fons et la Métropole de Lyon ont reçu le 1^{er} prix du « redressement d'une copropriété en difficulté », lors du salon de la copropriété qui s'est tenu à Paris. Le recouvrement des subventions est en cours. Le plan doit être relayé par le projet de renouvellement urbain pour les aménagements extérieurs.

La « Cité des Clochettes » a réceptionné les travaux sur les réseaux d'assainissement en 2013. L'AG de juin 2015 a permis le vote définitif des travaux des quatre bâtiments prioritaires, pour un montant de 204 000€ TTC par bâtiment. La date prévisionnelle de réception des travaux est programmée en juillet 2018.

Plan de sauvegarde de Bron Terraillon : signé en septembre 2012 en continuité d'une première tranche 2005-2011, il concerne principalement 5 copropriétés pour la réalisation de travaux de réhabilitation énergétique (885 logements). Un avenant de prorogation a été signé par l'ensemble des partenaires mi 2017, permettant le prolongement du Plan de Sauvegarde jusqu'en septembre 2019.

Pour la copropriété Caravelle, les travaux votés ont permis l'atteinte d'un niveau « BBC Rénovation » pour un total d'environ 5,7 millions d'euros financés notamment par l'Anah et par la Métropole de Lyon. Les travaux sont en cours et devraient être réceptionnés début 2018.

Les copropriétés Terraillon D & F ont également voté des travaux de rénovation énergétique en 2014 pour un montant total d'environ 3 millions d'euros pour le bâtiment D et de 800 000 € pour le bâtiment F (niveau BBC compatible). Les travaux du bâtiment F sont réceptionnés depuis février 2016 et ceux du bâtiment D depuis le 19 janvier 2018.

La copropriété Catalpa a également terminé ses travaux, livrés en 2016.

Enfin, la copropriété Plein sud a voté ses travaux en 2015, mais une nouvelle maîtrise d'œuvre a été choisie en 2016 et a revu le descriptif des travaux. Ce nouveau descriptif ayant augmenté le budget des travaux, la copropriété l'a resoumis au vote le 18 décembre 2017. Les travaux doivent commencer dès mars 2018 pour une livraison estimée début 2020.

Une étude sur le réseau de chauffage privé qui alimente encore 5 des 7 copropriétés rattachées au PDS a été menée dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU de Terrailon. Cette mission a conduit au vote fin 2017 des copropriétés en faveur d'un passage au réseau de chauffage urbain de la Métropole. Les travaux donnent lieu à la nécessité d'un second avenant au plan de sauvegarde en cours qui sera soumis pour avis à la DREAL au 1^{er} trimestre 2018 puis aux délibérations de la Ville et de la Métropole au printemps 2018. Les travaux sur le secondaire feront en effet l'objet d'une participation des pouvoirs publics selon les termes inscrits dans la convention cadre du plan de sauvegarde.

Étude pré-opérationnelle copropriété Saint-André à Villeurbanne : L'étude pré-opérationnelle engagée depuis fin 2013 fait état d'une nécessité de s'engager dans une phase opérationnelle : copropriété de taille conséquente avec une part importante de propriétaires occupants à faibles ressources, bâti dégradé et mal isolé, centre commercial en déclin, nécessité de travailler sur le cadre urbain de la résidence qui se trouve dans un environnement en forte mutation.

Dans ce sens, les élus de la Métropole de Lyon et de la Ville de Villeurbanne ont validé l'opportunité de proposer au Préfet de Région d'initier un Plan de sauvegarde pour permettre la résorption des difficultés de la copropriété dans le cadre d'une intervention globale. L'arrêté préfectoral est paru en septembre 2017.

La préparation du dispositif opérationnel se poursuit (constitution de la commission du Plan de sauvegarde, copropriété dotée d'une maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'une étude de conception de projet, engagement par la Métropole d'une étude d'opportunité sur la rétrocession de certaines voiries et sur la démolition du bâtiment central...), l'objectif étant de disposer d'une convention de plan de sauvegarde pour la fin d'année 2018

Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC) Métropolitain : 11 territoires sont ciblés à ce jour dans le cadre du POPAC métropolitain. Les copropriétés identifiées sont pour certaines issues de missions de veille et/ou d'accompagnement (La Duchère, Vaulx en Velin, Meyzieu Les Plantées, ou Vénissieux), soit en sortie d'interventions lourdes (Saint Fons les Clochettes, Saint Priest), soit en secteur politique de la ville (Rillieux la Pape, Oullins, Décines). Le calendrier du dispositif envisageait une phase pré-opérationnelle et une action prioritaire en 2017 sur 5 territoires : la Duchère, Lyon 8, Meyzieu Les Plantées, Vaulx en Velin et Vénissieux. Le travail de prise de contact et d'intégration dans la veille a pu être réalisé sur ces territoires soit près de 80 copropriétés. La mission de veille a permis de recueillir à la fois des données statistiques et des données qualitatives communiquées par les syndics et conseil syndicaux. La définition de seuils d'alerte, a permis de cibler les copropriétés les plus fragiles et de formuler ainsi des propositions d'accompagnement. En 2017, les premiers diagnostics multicritères de copropriétés ont été réalisés permettant d'envisager et d'amorcer des actions renforcées individualisées auprès des copropriétés telles que l'appui aux instances de gestion et l'amélioration du fonctionnement des copropriétés, l'aide à la prévention et au traitement des impayés ou l'élaboration de plan patrimoine. D'autres copropriétés ont été repérées comme pouvant bénéficier d'autres dispositifs notamment Ecorénov et/ou Habiter mieux Copropriétés fragiles. En 2018, les territoires entrent en phase opérationnelle. Ce sont ainsi 120 copropriétés qui seront suivies dans le POPAC. Les actions d'accompagnement et les ateliers seront par ailleurs développés en 2018. Suite à la phase pré-opérationnelle, une convention partenariale sera signée au printemps 2018.

b) Bilan des interventions sur l'amélioration énergétique

PIG Energie Vénissieux avec volet OPAH copropriétés dégradées : en lien avec la ville de Vénissieux, la Métropole de Lyon a mis en place un PIG expérimental pour lutter contre la vulnérabilité et la précarité énergétique des ménages, dont la convention a été signée en 2013 pour 5 ans.

Il vise la réhabilitation énergétique des logements privés de plus de 15 ans, situés au sud de la commune et se distingue par une aide aux logements individuels et une aide à la copropriété, qui peut être traitée dans le volet « OPAH copropriété » du PIG énergie.

Depuis le démarrage du dispositif, 8 copropriétés (845 logements) sont entrées dans une démarche de travaux, dont 4 ont voté des travaux de réhabilitation énergétique au niveau BBC rénovation. 4 autres copropriétés se sont engagées dans un programme de travaux sur les équipements communs de chauffage et 11 copropriétés ont été accompagnées vers le vote puis la mise en œuvre de leur audit énergétique.

Par ailleurs, plus de 50 propriétaires de logements individuels et de maisons ont bénéficié d'une visite/conseil énergie et 32 d'entre eux ont été financés pour mener à bien un projet de rénovation, avec en moyenne un gain énergétique de 46%.

La mission d'animation du PIG Energie a été reconduite en 2018 pour une durée de 4 ans pour accompagner au mieux les copropriétés jusqu'à la fin leur programme de travaux et faire l'évaluation de ce dispositif expérimental.

PIG Eco-rénovation du quartier Perrache Sainte-Blandine (Lyon 2ème) : la convention de programme a été signée en 2014 suite à une période d'études préalables sur le quartier et prendra fin en mars 2018. Le dispositif a pour objectif d'assister les propriétaires dans la démarche de réhabilitation durable de leur immeuble en leur proposant une assistance technique et financière et des aides aux travaux, notamment dans le cadre du Plan Climat du Grand Lyon. Au final, 8 copropriétés ont voté une mission de maîtrise d'œuvre pour étudier un projet de type BBC rénovation. Sur ces 8 copropriétés, une a déjà réalisé ses travaux, 3 copropriétés ayant voté leur programme de travaux courant juin 2017 les commenceront au printemps 2018, 3 autres voteront le programme de travaux début 2018 et une dernière copropriété étudie un projet intermédiaire qui doit lui permettre d'atteindre un gain énergétique après travaux de plus de 35 % (scénario BBC écarté de par sa difficile mise en œuvre technique).

c) Bilan des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Dispositifs sur le centre de la Métropole

PIG habitat indigne et PIG habitat dégradé Lyon : le PIG HI et le PIG HD sont deux dispositifs regroupés autour d'un objectif commun et qui visent à traiter l'habitat indigne. Les conventions d'opération déterminant les objectifs et moyens ont été signées en 2011 et 2013. Ces dispositifs combinent plusieurs leviers d'intervention : un appui technique et des aides financières aux travaux, un appui aux structures de gestion en copropriétés, un volet coercitif renforcé et spécifique sur le secteur Moncey-Voltaire/Guillotière, un accompagnement des ménages.

Deux déclarations d'utilité publique (DUP ORI et Carence), concernant 14 immeubles, sont en cours. A l'issue de ces 5 dernières années d'opération, 85 immeubles ont été accompagnés et ont fait l'objet d'interventions. 51 immeubles ont engagé des travaux. 14 immeubles ont été subventionnés mobilisant 2,1 M€ de subventions. 6 projets portant sur des travaux lourds sont à l'étude et estimés à 2.2 M€ de travaux. 48 logements ont fait l'objet de procédures de santé ou de sécurité.

Afin d'assurer la continuité des interventions, les deux dispositifs sont fusionnés sur la période 2018 – 2022.

PIG « Immeubles Sensibles » Villeurbanne : lancé suite à une année d'étude en 2012, sur la période 2013-2017. Le PIG accompagne en moyenne une douzaine d'immeubles très dégradés par an et les ménages occupants dans leurs démarches de maintien dans leur logement ou de relogement (45 ménages accompagnés jusqu'à présent).

En 2017, 7 immeubles ont été traités dont 3 avec des subventions publiques, représentant 86 logements dont 25 logements conventionnés avec l'Anah (2 de ces immeubles ont fait l'objet d'aides mixtes de l'Anah), 1 immeuble a été rétrocédé à un bailleur et 1 immeuble fera l'objet d'une démolition-reconstruction. Les 2 derniers immeubles n'ont pas fait l'objet d'aides publiques.

Ce PIG a permis de tester des solutions volontaristes dans le traitement de l'habitat dégradé : 3 immeubles sous DUP ORI et Vivien devraient être traités d'ici la fin de l'année 2019.

Une reconduction du PIG Immeubles Sensibles de Villeurbanne est actée à partir de 2018 afin finaliser le traitement des immeubles connus et d'intégrer de nouveaux immeubles ; 4 nouveaux immeubles ont été « audités » sur l'année 2017. D'ici fin 2019, le PIG aura permis de traiter 11 immeubles tout en répondant à l'objectif de maintien de la fonction sociale du parc de logements.

Dispositifs métropolitains

MOUS « Saturnisme, Insalubrité, Indécence » : elle couvre l'ensemble du territoire métropolitain et est animée par un groupement ALPIL/URBANIS. L'objectif est de traiter 100 à 130 dossiers annuellement. En 2017, 160 dossiers ont été suivis dont 84 nouveaux signalements donnant lieu à la réalisation de 64 diagnostics techniques. 91 ménages ont été accompagnés dont 20 ménages relogés et 9 ménages ont été maintenus dans un logement réhabilité.

110 dossiers ont fait l'objet d'une intervention sur le bâti dont 22 logements remis aux normes, 32 logements en cours de travaux ou avec engagement du propriétaire et 7 études de conventionnement avec travaux engagées en 2017.

Le suivi d'immeubles s'est concentré principalement sur 3 adresses : copropriété de 5 logements à St Fons dans le cadre d'une procédure de péril ordinaire (travaux de mise aux normes partiellement réalisés sur les parties communes), étude de faisabilité technique et financière concernant une mono propriété de 8 logements également à St Fons, accompagnement d'une copropriété de 4 logements situé au cœur du centre ancien de Givors.

MOUS Meublés et Hôtels sociaux : 31 adresses sont suivies dans le cadre de ce dispositif métropolitain, dont 22 en activité et 9 fermées : 6 adresses en veille et 16 adresses en suivi « actif » dont 5 adresses ayant bénéficié d'une intervention renforcée en 2017 (soit environ 105 logements). Parmi ces 5 adresses, 2 sont sous DUP (phase opérationnelle 2017-2018), une a fait l'objet d'un accompagnement aux travaux et 2 ont été suivis dans le cadre des procédures en cours. 36 ménages ont été accompagnés dans leurs démarches, dont 34 ménages en vue d'un relogement. Les nouveaux signalements traités (4 en 2017) confirment l'hypothèse du développement de l'offre de meublés dans le diffus, telle que soulignée dans l'étude menée en 2014. S'agissant du volet hôtelier, un bilan sur le conventionnement hôtelier a été réalisé 2017 qui a permis d'identifier les principaux freins à la mobilisation de cet outil incitatif.

Ces interventions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne feront l'objet d'une évolution à compter de 2018 afin de les adapter aux besoins identifiés, avec une poursuite des PIG de Lyon et de Villeurbanne ainsi que des interventions dans le diffus et un développement d'une intervention à l'immeuble hors secteur Centre. Des réflexions sont également en cours pour développer des actions territorialisées sur certains centres-bourgs du territoire avec des enjeux identifiés en termes de lutte contre l'habitat indigne : Saint-Fons, Oullins, Givors.

Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte d'affirmation du rôle de la Métropole dans le champ de la lutte contre l'habitat indigne, notamment par l'exercice des pouvoirs de police spéciale en matière de péril et de sécurité (relevant du Code de la Construction et de l'habitation) depuis le 1er janvier 2015.

d) Bilan de la production de logements à loyers maîtrisés

PIG Loyers Maîtrisés : en place sur le territoire de la Métropole depuis 2007, ce dispositif a pour objectif de promouvoir le développement d'une offre abordable dans le parc privé. Il est fortement lié aux actions de captation, pour lesquelles 4 associations ont été subventionnées en 2017 par la Métropole pour promouvoir le conventionnement auprès de propriétaires bailleurs et investisseurs, permettre l'aboutissement de projets et développer la communication. Depuis 2006, 821 logements ont été conventionnés sur le territoire de la Métropole de Lyon, dont 712 avec travaux et 109 sans travaux. Sur l'année 2017, 33 logements ont été conventionnés avec travaux et 34 sans travaux.

En 2018, les aides perdurent en ce qui concerne les aides de l'Anah et de la Métropole de Lyon. Cependant le cadre conventionnel de PIG prend fin dans la mesure où il n'apportait pas une plus-value particulière par rapport aux aides pouvant tout à fait être proposées en diffus.

e) Bilan du PIG auto-réhabilitation

La Métropole de Lyon a décidé avec l'Anah de mettre en place une expérimentation d'auto-réhabilitation dans le parc privé à l'échelle de la Métropole.

Une convention de programme a été signée en 2015 et a à ce jour généré 29 accompagnements de ménages, 10 chantiers d'auto-réhabilitation accompagné réalisés dont 3 avec des financements de l'Anah.

Le dispositif a pris fin à la fin de l'année 2017.

f) Bilan des interventions sur les risques technologiques

PIG risques technologiques et amélioration de l'habitat, dit « de préfiguration » : le PPRT de la Vallée de la chimie a été approuvé le 19 octobre 2016. Suite à une étude pré-opérationnelle réalisée entre fin 2016 et juin 2017, La Métropole de Lyon en lien avec l'Etat et l'ANAH a lancé en 2017 le dispositif de PIG de préfiguration « risques technologiques et amélioration de l'Habitat » portant en partie sur le PPRT de la Vallée de la Chimie afin de tester le dispositif de financements croisés sur une centaine de logements.

Le PIG de préfiguration est en vigueur depuis octobre 2017 et permet d'accompagner les riverains des 7 communes de la Vallée de la Chimie, mais également ceux des autres PPRT de la Métropole ayant un volet habitat (Givors, Genay/Neuville Saint-Priest).

Entre octobre 2017 et janvier 2018, sur près de 120 contacts, plus de 60 propriétaires ont été renseignés par le prestataire et ont bénéficié d'un diagnostic de vulnérabilité dont l'objectif est de prescrire les travaux obligatoires de renforcement face aux risques technologiques. Ces propriétaires sont financés à 100% dans la limite de 10% de la valeur vénale du bien, plafonnés à 20 000 € TTC. Les propriétaires éligibles à l'Anah ou aux dispositifs de la Métropole sont également accompagnés pour le montage de leur projet.

A compter de mai 2018, deux dispositifs spécifiques de type **OPAH-POPAC** seront opérationnels sur la Vallée de la Chimie (Feyzin, Irigny, Oullins, Pierre-Bénite, Saint-Fons, Solaize et Vénissieux).

Au-delà de la réduction de la vulnérabilité aux risques technologiques, ils auront pour objectif d'améliorer les logements en vue de la rénovation énergétique, de lutter contre l'habitat indigne ou très dégradé, d'adapter les logements à la perte d'autonomie, d'accompagner et de redresser les copropriétés fragiles ou dégradées et de développer une offre de logements locatifs privés à loyers et charges maîtrisés. 5 400 logements seront accompagnés (maisons individuelles et copropriétés confondues) dans le cadre de ces dispositifs.

B : Cohérence avec les enjeux poursuivis

• B1 – Les objectifs prioritaires

Les axes de progrès suivants devront être maintenus et accentués :

- Lutter contre l'habitat indigne ou très dégradé
- accompagner les copropriétés dégradées en vue de leur redressement et de leur réhabilitation
- Lutter contre la précarité énergétique et favoriser la rénovation énergétique des logements du parc privé
- Adapter les logements aux situations de vieillissement et de handicap
- développer une offre de logements locatifs privés à loyer et charges maîtrisés

• B2 – Les interventions hors priorités

En 2017, aucun logement de propriétaires occupants ne répondant pas aux objectifs prioritaires de l'Anah n'a été financé.

C : Niveaux de subventions 2017 octroyés pour ces objectifs

Les résultats de l'année 2017 arrêtés à la date du 31/12/2017 sont les suivants :

Type d'intervention (Subventions de droit commun allouées aux travaux)		Objectifs de réalisation (en nb de logement) (1)	Nombre de logements subventionnés (2)	Montant des Subventions Anah engagées (hors Fart) (3)	Montant moyen de subvention (4)=(3)/(2)
Propriétaires occupants	Lutte contre l'habitat indigne (LHI) ou très dégradé (TD)	19	9	51 899 €	5 767 €
	Autonomie	95	47	160 553 €	3 568 €
	Gain énergétique > 25%	406	311	1 399 544 €	4 500 €
	Autres travaux			621 €	
	<i>sous total PO</i>	520	365	1 612 617 €	
Propriétaires bailleurs	Lutte contre l'habitat indigne (LHI) ou très dégradés (TD)	90			33 363 €
	Travaux d'amélioration (MD, RSD, Indécence, autonomie)				3 000 €
	Gain énergétique > 35 %				32 316 €
	<i>sous total PB</i>	90	33	1 013 641,00 €	
Syndicats de copropriété	Copropriété en difficultés	924	1 147	5 009 027 €	
	Copropriétés fragiles	1 114	161	428 841 €	4 158 €
	<i>sous total PB</i>	2038	1 308	5 437 868 €	
Total		2 648	1 702	8 064 126 €	

Subventions de droit commun allouées à l'ingénierie des programmes	651 455 €
--	-----------

Subventions allouées au titre du programme « Habiter Mieux » (fonds d'aide à la rénovation thermique)	Objectif de réalisation	Nombre de logements subventionnés	Montant total de subvention
Propriétaires occupants (ASE)	456	311	722 479 €
Propriétaires bailleurs (ASE)	88	29	54 064 €
Aides aux syndicats de copropriété	1 299	451	676 500 €
Ingénierie			
• Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)			0 €
• Ingénierie des contrats locaux (ING)			0
Total	1 843	791	1 453 043 €

Les montants moyens de subvention par logement font apparaître des subventions aux propriétaires bailleurs bien supérieures à celles aux propriétaires occupants. Cela s'explique en partie par le nombre de dossiers de PB en « travaux lourds », induisant un taux d'intervention et un plafond majorés, bien plus fréquent que pour les PO (montant de reste à charge trop difficile à supporter pour les ménages les plus modestes avec logements les plus dégradés). De plus, cet effort supplémentaire des financeurs vise, dans un contexte de marché tendu, à développer des logements locatifs privés à loyer plafonné de qualité et respectant les normes de décence.

II - Conclusion du bilan de l'année 2017

L'ensemble des crédits attribués à la Métropole de Lyon (dotation initiale et complémentaire demandée en fin d'année) ont été consommés en 2017. Cette consommation en forte augmentation s'explique à la fois par une hausse du nombre de dossiers engagés, notamment avec la montée en puissance du programme Habiter Mieux, mais également par le financement de projets de travaux ambitieux au sein des copropriétés en Plan de Sauvegarde, induisant des coûts par logement supérieurs aux ratios utilisés par la DREAL en programmation.

Le secteur très tendu rend néanmoins difficile la mobilisation d'offres de logements conventionnés, malgré les réajustements effectués en 2017.

III - Enjeux, orientations et actions pour l'année 2018

A : Identification des enjeux territoriaux

Les enjeux territoriaux de la Métropole de Lyon, notamment identifiés dans le projet de Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat sont les suivants :

- Le traitement des logements indignes, insalubres ou très, dégradés. Cet enjeu est renforcé par la prise de compétence de la Métropole de Lyon en matière de police spéciale pour immeubles menaçant ruine depuis le 1er janvier 2015.
- La lutte contre la précarité énergétique et la rénovation thermique ;
- la production d'une offre locative privée de qualité à charges et loyers maîtrisés, notamment par le conventionnement avec et sans travaux avec les propriétaires bailleurs ;
- la réhabilitation des copropriétés en difficulté, prioritairement dans les quartiers relevant des programmes nationaux de renouvellement urbain (PNRU et Nouveau PNRU) ;
- l'accompagnement et le soutien aux copropriétés, notamment fragiles, souhaitant engager un programme de rénovation énergétique ambitieux
- l'adaptation des logements privés à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap

B : Orientation et actions

Suite au bilan décrit ci-dessus le délégataire orientera sa politique de réhabilitation des logements privés sur les actions suivantes :

B1. Repérer et traiter le logement indigne, insalubre et indécent

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité affichée dans toutes les études pré-opérationnelles et dispositifs tels que les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), les Programmes d'intérêt général (PIG) et les Plans de sauvegarde (PLS) en cours, comprenant un volet insalubrité, avec un partenariat actif avec les intervenants locaux.

Une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale Saturnisme Insalubrité Indécence (MOUS SII) et bientôt le dispositif métropolitain de lutte contre l'habitat indigne qui va la remplacer, veille à la prise en compte de l'intérêt et des droits des occupants et incite les propriétaires bailleurs à requalifier leurs logements tout en maintenant leur fonction sociale. L'intervention permet d'accompagner et coordonner les actions des institutions partenaires dans leurs compétences propres pour l'amélioration de l'habitat.

Des PIG visent à prendre en compte et à améliorer des immeubles préalablement identifiés, concentrés sur un secteur et cumulant un certain nombre de difficultés telles que le saturnisme, l'insalubrité, le péril... L'animation des PIG Immeubles Sensibles de Villeurbanne et Habitat indigne et dégradé de Lyon est assurée par une équipe pluridisciplinaire.

B2. Lutter contre la précarité énergétique des propriétaires occupants et inciter à la rénovation thermique des logements locatifs

La lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants est une priorité de l'Anah et de la Métropole de Lyon. Dans le cadre du programme national « Habiter Mieux », l'Anah bénéficie d'une enveloppe attribuée par l'État de 500 millions d'euros sur sept ans qui doit permettre la rénovation énergétique de 300 000 logements en France, notamment de propriétaires en précarité énergétique. Selon la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, « est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. »

Dans le département du Rhône, l'État et l'Anah ont signé un Contrat local d'engagement (CLE) en juin 2011 avec la Région Rhône-Alpes, la Métropole de Lyon (ex Communauté urbaine de Lyon), l'ADEME, les CAF, la MSA, la CARSAT, l'ADIL et la SACICAP PROCIVIS Rhône. Le CLE constitue le cadre permettant la mise en œuvre du programme national « Habiter Mieux » de lutte contre la précarité énergétique. Il vise à contractualiser les engagements des partenaires pour le repérage et le traitement des situations.

Le CLE a fait l'objet d'un avenant précisant les objectifs à l'échelle du département du Rhône pour 2014-2017. Concernant le territoire de la Métropole, il s'agit de traiter chaque année 250 logements occupés par leurs propriétaires et 120 logements locatifs.

De plus, un protocole territorial signé en 2011 fixe l'intervention financière de la Métropole de Lyon. Ce dispositif financier est mobilisable dans les actions programmées ainsi qu'en secteur diffus (hors dispositif opérationnel de l'Anah). Avec la création de la Métropole de Lyon en 2015, les engagements du Département du Rhône et ceux de la Communauté Urbaine ont été repris par la Métropole de Lyon.

En 2018 et malgré la fin du schéma d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique (PIG départemental) en 2015, l'objectif d'intervention reste prioritaire pour la Métropole de Lyon. Favoriser la maîtrise des charges, le développement durable et la qualité des logements privés de manière générale est un enjeu fort de la Métropole de Lyon et de l'Anah.

Au-delà de la lutte contre la précarité énergétique et dans le cadre de sa politique Plan Climat, la Métropole souhaite apporter une information de qualité et un appui aux propriétaires qui veulent s'engager dans des travaux performants d'économies d'énergie, notamment dans les copropriétés. Aussi, elle a mis en place en 2015 une plateforme locale de la rénovation énergétique (suite à l'appel à manifestation d'intérêt organisé par l'ADEME et la Région Rhône-Alpes).

Les principaux axes de cette plateforme sont l'accueil et l'accompagnement des ménages et des copropriétés dans les démarches d'éco-rénovation de l'habitat, ainsi que le développement des partenariats, notamment avec les acteurs du bâtiment et des banques, pour développer des solutions techniques et financières. Au titre de la plateforme, la Métropole de Lyon propose des aides financières en faveur des projets ambitieux et exemplaires de rénovation énergétique. Ces aides viennent compléter les aides octroyées au titre de la délégation des aides de l'Anah. Il s'agit du dispositif Ecoréno'v.

En 2018, l'association SOLIHA, dans le cadre de son activité de « Service Social d'Intérêt Général » (agrément préfectoral de janvier 2016 pour 5 ans), poursuivra son rôle de guichet d'information et d'accompagnement des ménages modestes dans la Métropole de Lyon pour l'amélioration de leur habitat et notamment la lutte contre la précarité énergétique.

La nouvelle réglementation des aides de la Métropole, applicable depuis le 1er janvier 2011, s'appuie pour l'essentiel sur les critères d'intervention de l'Anah en matière d'éco-conditionnalité : les aides de l'Anah sont accordées en priorité aux projets respectant les exigences de la réglementation thermique, élément par élément, ou bénéficiant du crédit d'impôt pour dépenses en faveur des économies d'énergie et du développement durable. La prise en compte de la qualité énergétique des bâtiments dans les travaux de réhabilitation est systématique.

Ainsi, pour les propriétaires occupants demandant une aide dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux Sérénité », la réglementation nationale est appliquée, à savoir une amélioration énergétique des performances du logement d'au moins 25%. Pour les propriétaires bailleurs, il est demandé un gain énergétique d'au moins 35 % (dossiers déposés à compter du 1er juin 2013).

B3. Favoriser la création de logements locatifs à loyers maîtrisés dans les zones tendues

La production d'une offre de loyers conventionnés avec ou sans travaux est une priorité du délégataire pour répondre aux besoins du marché locatif lyonnais. C'est pourquoi le PIG Loyers maîtrisés a été renouvelé en 2013 jusqu'en 2017. Ses actions seront poursuivies hors dispositif programmé à compter de 2018.

Le plafonnement des loyers des logements locatifs privés financés par l'Anah est une obligation. De plus, les objectifs de l'Anah sont priorisés sur la production de logements conventionnés en social et très social dans les zones tendues avec la mise en œuvre d'une prime de réduction de loyer. Tous les projets devront également prendre en compte la maîtrise des charges et le développement durable.

Par ailleurs, dans la Métropole de Lyon, les partenaires s'engagent à favoriser le rapprochement entre l'offre de logements conventionnés avec l'Anah et les publics d'Action Logement. Pour cela, depuis 2017, une information sur les prestations proposées par Action Logement est apportée aux propriétaires bailleurs pour l'ensemble des dispositifs programmés dont Action Logement est signataire.

B4. Assurer une veille des copropriétés fragiles et accompagner la réhabilitation des copropriétés dégradées

Depuis de nombreuses années, la Métropole de Lyon, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et les communes concernées se sont engagées dans une politique volontariste de requalification du parc de logements en copropriété. Des actions importantes sont mises en œuvre en fonction de la nature et de la gravité des difficultés rencontrées par les copropriétés :

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

La Métropole de Lyon, l'Anah et les partenaires, privilégient la forme d'opération la plus adaptée aux caractéristiques de la copropriété : PIG thématiques, OPAH « copropriété dégradée » ou plans de sauvegarde pour les opérations curatives les plus lourdes.

De plus, en 2017, a été mise en place la phase pré-opérationnelle du **Programme Opérationnel préventif d'Accompagnement des copropriétés (POPAC)** métropolitain qui va faire l'objet d'une convention à partir de 2018 jusqu'en 2020. Plus de 70 copropriétés réparties sur cinq territoires de la Métropole ont été retenues, pour participer à ce dispositif de veille et d'accompagnement. Elles seront près d'une centaine à partir de 2018. Les copropriétés dégradées ayant fait l'objet d'une intervention dans le cadre d'une OPAH ou du plan de sauvegarde sont prioritairement suivies dans ce cadre.

Le POPAC vise deux objectifs. Le premier est la mise en place d'une veille sur l'ensemble des copropriétés retenues. Elle permettra un suivi métropolitain d'indicateurs sur le fonctionnement des copropriétés et la mise en place d'alertes le cas échéant. Le second objectif du POPAC est de répondre à des besoins d'accompagnement spécifiques pour un certain nombre de copropriétés potentiellement fragiles.

B5. Favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap et le maintien à domicile

L'adaptation des logements occupés par des personnes à mobilité réduite et le maintien à domicile des personnes âgées constituent un enjeu important dans la Métropole de Lyon. Les opérations privilégiant une réhabilitation globale du logement subventionné, notamment en termes de rénovation énergétique sont privilégiées.

IV - Priorités d'intervention et critères de sélectivité pour l'année 2018

Le présent programme d'actions apporte des précisions au règlement général de l'Anah (RGA) quant aux priorités d'intervention. Il peut faire l'objet d'avenants dans la limite et le respect des règles nationales.

La subvention n'étant pas de droit, l'article 11 du règlement général de l'Anah prévoit que la décision d'attribution est prise sur le territoire de la délégation en application du programme d'actions.

La décision repose sur l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet lui-même évalué en fonction des priorités dans le cadre du programme d'actions.

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

Dans tous les cas, les subventions sont attribuées dans la limite des enveloppes financières effectivement mises à disposition du délégataire.

A: Prise en compte des priorités

(valable pour l'année 2018 et suivantes sous réserve que l'Anah ne modifie pas ses priorités)

En 2018, l'Anah est mobilisée pour mettre en œuvre les missions qui lui sont confiées par le gouvernement :

- **la lutte contre le réchauffement climatique s'inscrit dans le plan Climat : le volet logement attribue de nouvelles ambitions au programme Habiter Mieux** avec un objectif fixé de 75 000 logements par an, dont 25 000 en copropriété permettant de contribuer durablement à l'éradication des passoires énergétiques occupées par des ménages modestes ;
- **la lutte contre les fractures territoriales se traduit par le plan « Action cœur de ville »** qui a pour ambition de requalifier les centres des villes moyennes ainsi que leur territoire d'influence, par les interventions de l'Agence dans la revitalisation des centres bourgs et des quartiers de la géographie prioritaire de la politique de la ville ;
- **la lutte contre les fractures sociales se décline au travers :**
 - **du plan « Logement d'abord »** en favorisant l'accès au logement des personnes en difficulté par le développement d'un parc privé à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs avec un objectif de 5 000 logements et une ambition renforcée pour le développement du conventionnement social et très social,
 - **de la résorption de la vacance des logements,**
 - **de la réhabilitation des structures d'hébergement** pour 1 000 places,
 - **de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** avec un objectif de 8 950 logements réhabilités et la mise en œuvre d'opérations de résorption de l'habitat indigne et très dégradé,
 - **et de l'aide au maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie par l'adaptation de leur logement,** avec une stabilité de l'objectif à hauteur de 15 000 logements ;
- **la prévention et le redressement des copropriétés en difficulté (dégradées et fragiles) notamment dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)** avec un objectif de 15 000 logements, afin d'accélérer le traitement des copropriétés.

En outre, la déclinaison locale des priorités nationales sont les suivantes :

- favoriser la réhabilitation globale des logements concernés par les prescriptions de travaux de réduction à la vulnérabilité des risques technologiques prévues par les plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

Les conditions d'attribution des aides énoncées plus loin visent à centrer au maximum les aides sur les priorités de l'Anah.

Les objectifs 2018 pour la Métropole de Lyon consistent en la réhabilitation ou l'amélioration de :

Pour les propriétaires occupants	24 logements indignes(LHI) ou très dégradés
	112 logements en adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie
	456 logements gain énergétique > 25%
Pour les propriétaires bailleurs	73 logements
Aides aux syndicats de copropriété	1 471 logements dont 339 pour des travaux d'amélioration énergétique en copropriétés fragiles.

Les dotations définies par le préfet de Région pour l'année 2018 afin d'atteindre ces objectifs sont les suivantes :

- 7 751 580 € de dotation initiale,
- 1 174 200 € pour des besoins complémentaires relatifs à des dossiers de copropriétés dégradées et des dossiers « Maîtrise d'ouvrage insertion » (MOI)

En complément, la Métropole de Lyon prévoit une dotation en aides propres de 2 300 000 € pour les aides aux travaux et de 1 800 000 € pour l'ingénierie en 2018.

B : Cohérence avec le contenu de la convention de gestion

La convention de délégation 2015-2020, signée par le Préfet et le Président de la Métropole de Lyon le 28 juillet 2015 prévoit, pour le parc privé, les orientations suivantes :

- lutter contre l'habitat indigne ou très dégradé en quartier ancien, cet axe étant renforcé par la prise de compétence de police spéciale pour les périls sur l'habitat ;
- contribuer à la requalification des copropriétés fragiles et dégradées en quartier politique de la ville ;
- favoriser la maîtrise des loyers dans le parc privé existant, par le conventionnement de logements locatifs avec les propriétaires bailleurs ;
- lutter contre la précarité énergétique et accompagner la réhabilitation énergétique des logements et des copropriétés ;
- contribuer à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, dans le parc privé ancien.

Sur la base de ces orientations, en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Anah et conformément à son régime des aides, il est prévu un avenant annuel à la convention-cadre fixant les objectifs annuels de réhabilitation de logements privés (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de propriétaires).

L'avenant annuel 2018 décline ainsi ces objectifs pluriannuels à l'exercice 2018 :

Type d'intervention	Objectifs
Propriétaires occupants	592
▪ Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé	24
▪ Autonomie	112
▪ Gain énergétique > 25%	456
Propriétaires bailleurs	73
▪ Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé	
▪ Travaux d'amélioration (MD, RSD, indécence, autonomie)	

▪ Gain énergétique > 35 %	
Aides aux syndicats de copropriétés dégradées	1 132
Aides aux syndicats de copropriétés fragiles	339
Total	2 033

L'intégralité des logements des propriétaires bailleurs aidés sera conventionnée. Parmi ces logements, il est prévu de conventionner 50 logements à loyer social et 20 logements à loyer conventionné très social.

C : Les dispositifs programmés

Les programmes existants et à venir sont représentés dans les tableaux ci-dessous. Une carte des dispositifs est disponible en annexe du présent programme.

* Opérations signées

(montant de subvention Anah aux travaux + suivi animation indiqués dans les conventions de programme)

Programmes	Année 2018*	Année 2019*	Année 2020*	Année 2021*	Année 2022*
Plan de Sauvegarde Saint-Priest					
Plan de Sauvegarde Bron-Terraillon	468 737 €	48 325 €			
PIG Immeubles sensibles de Villeurbanne	49 095 € (ingé)				
PIG Habitat indigne et dégradé de Lyon	956 639 €	911 911 €	911 911 €	878 215 €	483 324 €
PIG Energie Vénissieux avec volet OPAH Copropriétés dégradées	55125 € (ingé)				
PIG Eco-rénovation du quartier Perrache - Sainte-Blandine Lyon 2	10 000 €				
PIG Auto-réhabilitation	0 €				
Etude pré-opérationnelle sur la copropriété St-André à Villeurbanne	43 750 €				
OPAH PPRT Vallée de la Chimie	478 028 €	906 057 €	1 334 085 €	1 284 085 €	1 284 085 €
POPAC petites et moyennes copropriétés de la Vallée de la chimie	50 000 €	50 000 €	50 000 €		
PIG de préfiguration PPRT	503 212,00 €				
POPAC de la Métropole de Lyon	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000 €		
TOTAL					

* Les montants indiqués dans ces colonnes sont les montants de droit commun de l'Anah

Compte tenu du taux effectif d'engagement en opérations programmées constaté ces dernières années, la dotation attribuée au département devrait permettre le fonctionnement des opérations ci-dessus.

* Programmes et études susceptibles de démarrer en 2018 (non signés et à venir)

Compte tenu des négociations engagées, de la maturité des projets les programmes et études suivants devraient démarrer en 2018 (Les montants indiqués intègrent pour les programmes le suivi-animation)

Programmes et études	2018	2019
PIG Immeubles sensibles de Villeurbanne 2018-2022	440 000,00 €	
Plan de sauvegarde de Saint-André à Villeurbanne		A définir
Plan de Sauvegarde 3 Bellevue à St-Priest	143 000,00 €	
Étude pré-opérationnelle Saint fons	30 000 €	A définir
Étude pré-opérationnelle Cervellères-sauveteur	150 000 €	A définir
Dispositif programmé copropriétés fragiles		A définir
TOTAL estimé	763 000,00 €	

* Les montants indiqués dans ces colonnes sont les montants de droit commun hors crédit Fart

D : Actions dans le diffus

Au montant prévu en secteur programmé, s'ajouteront les crédits nécessaires aux travaux à réaliser en secteur diffus pour les propriétaires occupants pour le traitement de l'habitat indigne et très dégradé, l'adaptation à la perte d'autonomie et la rénovation énergétique.

E : Les partenariats

Les partenariats se nouent dans le cadre des programmes avec les collectivités qui aident financièrement les propriétaires ou selon des thèmes bien précis comme les travaux d'économie d'énergie.

Le délégataire incite les collectivités à intervenir également en faveur des propriétaires bailleurs qui acceptent le conventionnement ou des propriétaires occupants dont les ressources sont très faibles, afin de déclencher des opérations qui ne pourraient l'être sans cette aide et notamment compléter le dispositif proposé par l'Anah et l'État en faveur de la lutte contre la précarité énergétique.

En complément des partenariats existants entre l'État / Anah dans le cadre des différents programmes, le programme « Habiter Mieux » et les OPAH et PIG en cours, l'année 2017 a notamment été marquée par une consolidation et un développement du partenariat au sein des dispositifs en faveur de la lutte contre l'habitat indigne sur différents volets, soulignés à l'occasion du COPIL du PDLHI d'avril 2016 et inscrits dans le nouveau PLALHPD (2016-2020) :

- social (renforcement du lien avec les travailleurs sociaux de secteur, notamment ceux des Maisons de la Métropole) ;
- pénal (interventions coordonnées avec la Brigade de contrôle et de recherche de la DGFIP et échanges réguliers avec le Procureur via la cellule Habitat indigne de la DDT) ;
- « hébergement-relogement » avec un travail engagé avec la DRDJSCS.

Dans le cadre des PIG, il convient de souligner le partenariat fructueux entre les différents services communaux (santé-hygiène, sécurité-prévention, urbanisme, habitat) et métropolitains (foncier, social, juridique, patrimoine, habitat) ainsi que ceux de l'ARS et de la DDT, permettant la mise en œuvre de procédures complexes (DUP) en vue de réhabilitations lourdes.

F : Conditions d'attribution des aides

• F1 – Conditions d'attribution communes aux propriétaires occupants et bailleurs

Tous les dossiers feront l'objet d'un rapport permettant de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux désordres réels et de remédier à l'ensemble des besoins identifiés (travaux lourds, travaux de sécurité ou salubrité, travaux pour l'autonomie de la personne, programme « Habiter Mieux », réhabilitation d'un logement locatif dégradé, travaux réalisés à la suite d'une procédure « règlement sanitaire départemental » ou d'un contrôle de décence). Dans certains cas, le traitement des points de dégradation les plus urgents pourra être autorisé dans le cadre d'un programme de travaux hiérarchisé, notamment en copropriétés.

Afin de garantir la qualité des prestations, les travaux correspondants devront impérativement être réalisés par des professionnels du bâtiment qui assureront la fourniture et la mise en œuvre des travaux financés dans le cadre du dossier. A titre dérogatoire, seuls les travaux réalisés en auto-réhabilitation accompagnée par un organisme agréé pourront être réalisés par le demandeur.

Le règlement général de l'Agence (RGA) permet au délégataire de fixer des conditions de recevabilité, d'éligibilité ou de calcul des aides plus restrictives que celles de la réglementation nationale. Par type d'intervention les conditions particulières du présent programme d'action sont énoncées ci-après.

Conformément à l'article 6 du Règlement général de l'Anah, les immeubles ou logements pouvant faire l'objet de travaux subventionnés par l'Anah doivent, à la date de la notification de la décision de subvention, avoir été achevé depuis au moins quinze ans. Lorsque les travaux portent sur les parties communes d'un immeuble faisant l'objet d'un Plan de sauvegarde, cette ancienneté doit être de dix ans au moins. Des exceptions à ces principes sont possibles pour des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie, pour des travaux de rénovation énergétique ou encore pour les logements occupés par des personnes appelées à travailler la nuit.

Les priorisations détaillées ci-dessous seront appliquées en fonction des dotations disponibles et par ordre de priorité).

• **F2 – PROPRIETAIRES OCCUPANTS**

Les règles et modalités financières nationales ainsi que les dispositions propres à chaque programme visé au IV C seront appliquées à l'exception des dispositions ci-après.

Les logements subventionnés par l'Anah doivent être occupés à titre de résidence principale, soit au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Le montant maximum des aides publiques est de 80 %, incluant toutes les aides publiques, y compris des caisses de retraite.

A titre exceptionnel, il peut être porté à 100 % du coût global de l'opération TTC pour les PO très modestes (voir grille de revenus en annexe) ainsi que pour tous PO dans les cas prévus par l'article 12 du Règlement général de l'Agence et la délibération 2010-10 du CA de l'Anah du 19 mai 2010,, notamment :

- travaux d'adaptation du logement pour l'autonomie,
- travaux relatifs à l'isolation ou l'élimination des peintures ou revêtements contenant du plomb,
- opérations réalisées par des organismes agréés pour l'exercice d'activités conduites en faveur du logement ou de l'hébergement des personnes défavorisées,
- opérations faisant l'objet d'un conventionnement (conventionnement APL) en zone A et sur tout le territoire lorsque le niveau des loyers est qualifié de très social,
- opérations concernées par un arrêté constatant l'état de catastrophe naturelle,
- travaux d'office réalisés par les communes,
- travaux sous injonction administrative (arrêté d'insalubrité...),
- opérations réalisées sur des immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.

Cependant, la Métropole de Lyon souhaite limiter le montant maximum des aides publiques à 100 % maximum du coût global de l'opération TTC pour tous ces cas dérogatoires.

Condition liée à l'ancienneté de l'acquisition du logement

Tous les logements de PO acquis depuis moins de deux ans pourront être subventionnés (Habiter Mieux Agilité compris)

Cependant, pour les travaux de rénovation énergétique éligibles à Habiter Mieux Sérénité : les travaux devront permettre un gain de consommation énergétique d'au moins 35 % (au lieu de 25 %) et/ou être éligibles aux aides Eco-rénov de la Métropole de Lyon (faisant l'objet d'un règlement des aides spécifique).

De plus, le montant des travaux subventionnables pour les logements acquis depuis moins de deux ans seront limités au regard de l'adéquation entre nombre d'occupants, surface et typologie du logement fixée ci-dessous (au maximum calcul au prorata de la surface)

La surface du logement et sa typologie seront des critères pris en compte au regard du nombre de personnes dans le ménage. Les demandes pour des logements dont la superficie n'est manifestement pas adaptée à la constitution du ménage ne sont pas prioritaires et pourront faire l'objet d'une diminution de la base subventionnable, au prorata des adéquations surface/ménage décrite ci-après.

Conditions liées à l'adéquation entre le nombre de personnes dans le ménage, surface et typologie du logement

La surface et la typologie des logements sont des critères pris en considération pour juger l'opportunité des demandes. Les logements dont la superficie et/ou la typologie n'est manifestement pas adaptée à la taille du ménage ne sont pas considérés comme prioritaires ou l'assiette de travaux subventionnables pourra être plafonnée aux surfaces décrites ci-dessous.

A titre indicatif et pour un même nombre de pièces, la surface peut varier dans des proportions importantes selon le logement. Elle est en moyenne de 32 m² pour un T1, de 45 m² pour un T2, de 65 m² pour un T3, de 80 m² pour un T4 et de 95 m² pour un T5.

La surface des logements doit également être cohérente par rapport à la typologie. A titre indicatif, on considère que les surfaces peuvent varier de +/- 10 m² autour des valeurs moyennes mentionnées ci-dessus. De plus, à partir du T4, la pièce de vie doit avoir une surface d'au minimum 20 m².

Une pièce supplémentaire pourra être prise en compte par ménage (par exemple : 1 couple pour un T3, 1 couple et 1 enfant pour un T4)

- 1 personne : T1 au T2 maximum (studio ou deux pièces) de 32 à 45 m² environ
- 2 personnes : T1 au T3 maximum (studio ou trois pièces) de 32 à 65 m² environ
- 3 personnes : T2 au T4 maximum (deux, trois, quatre pièces) de 45 à 80 m² environ
- 4 personnes : T3 au T5 maximum (trois ou cinq pièces) de 65 à 95 m² environ

Des dérogations exceptionnelles pourront être étudiées pour des situations particulières et présentant de fortes disparités par rapport à ces situations communes (logement occupé, occupation par une personne handicapée, parents recevant régulièrement des enfants...). Elles pourront faire l'objet d'un avis de la CLAH.

Les priorisations détaillées ci-dessous seront appliquées en fonction des dotations disponibles et par ordre de priorité. Les dossiers n'entrant pas dans ces catégories ne sont pas financés.

a) Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne

Il s'agit de travaux de grande ampleur et d'un coût élevé visant à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave dans un logement occupé :

- ✓ qui a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ordinaire
- ✓ ou pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifié l'existence d'une situation d'insalubrité établie sur la base d'une grille d'évaluation de l'insalubrité :
 - cotation $\geq 0,4$

Une évaluation énergétique sera obligatoirement jointe au dossier pour :

- sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques, notamment pour maîtriser ses charges d'énergie ;
- permettre à l'Anah de justifier de l'emploi de ses ressources.

Les dossiers comportant à la fois des travaux leur conférant un caractère prioritaire (habitat indigne ou très dégradé) et des travaux non prioritaires figurant dans la liste des travaux recevables, pourront se voir aider pour ces derniers aux conditions en vigueur au titre des travaux lourds pour prendre en compte globalement les travaux nécessaires pour sortir de la situation de dégradation.

Les dossiers **prioritaires au rang 1** sont : (eux-mêmes priorisés selon le classement suivant)

1. tout dossier (POM et POTM) de travaux subventionnables par l'Anah couplés à des travaux répondant aux prescriptions ou recommandations d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT),
2. tout dossier (POM et POTM) dont les travaux prévoient une rénovation énergétique permettant un gain minimal de 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie du logement projetée après travaux,
3. tout dossier (POM et POTM).

b) Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé

Il s'agit de travaux de grande ampleur et d'un coût élevé visant à résoudre une situation de dégradation très importante pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifie l'existence d'une situation de dégradation très importante établie sur la base d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

✓ ID $\geq 0,55$

Une évaluation énergétique sera obligatoirement jointe au dossier pour :

- sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques, notamment pour maîtriser ses charges d'énergie ;
- permettre à l'Anah de justifier de l'emploi de ses ressources.

Les dossiers comportant à la fois des travaux leur conférant un caractère prioritaire (habitat indigne ou très dégradé) et des travaux non prioritaires figurant dans la liste des travaux recevables, pourront se voir aider pour ces derniers aux conditions en vigueur au titre des travaux lourds pour prendre en compte globalement les travaux nécessaires pour sortir de la situation de dégradation

Les dossiers **prioritaires au rang 1** sont : (eux-mêmes priorisés selon le classement suivant)

1. tout dossier (POM et POTM) de travaux subventionnables par l'Anah couplés à des travaux répondant aux prescriptions ou recommandations d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)
2. tout dossier (POM et POTM) dont les travaux prévoit une rénovation énergétique permettant un gain minimal de 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie du logement projetée après travaux.
3. tout dossier (POM et POTM)

c) Travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat dits « de petite LHI »

Il s'agit de travaux permettant soit de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds, soit de répondre à une procédure de mise en sécurité des équipements communs ou liés au risque saturnin.

Cela devra être justifié par un Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ou un arrêté d'insalubrité ou de péril, ou un arrêté pour travaux de mise en sécurité des équipements communs.

Un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifie l'existence d'une telle situation établie sur la base d'une grille d'évaluation de l'insalubrité :

✓ $0,3 \leq \text{cotation} < 0,4$

L'éco-conditionnalité à l'étiquette D doit être respectée après travaux (dérogation possible au cas par cas)

Les dossiers **prioritaires au rang 1** sont : (eux-mêmes priorisés selon le classement suivant)

1. tout dossier (POM et POTM) de travaux subventionnables par l'Anah couplés à des travaux répondant aux prescriptions ou recommandations d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)
2. tout dossier (POM et POTM) dont les travaux prévoit une rénovation énergétique permettant un gain minimal de 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie du logement projetée après travaux.
3. tout dossier (POM et POTM)

d) Travaux pour l'autonomie de la personne

Il s'agit des travaux permettant d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap. Conformément à la réglementation, le demandeur doit justifier :

- de la nécessité de ces travaux en fournissant un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie
- d'un document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels.

La possibilité de coupler les travaux d'adaptation à des travaux de rénovation énergétique susceptibles de permettre un gain sur la consommation énergétique d'au moins 25 % devra être étudiée par l'opérateur :

- absence de couplage : si le diagnostic Autonomie appelle notamment des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie relevant de la rénovation énergétique (par exemple, changement de fenêtres car la personne n'arrive plus à les ouvrir ou adaptation des installations de chauffage, nécessaire au handicap), la performance énergétique de ces éléments devra également respecter les normes en vigueur pour bénéficier du crédit d'impôt transition énergétique (CITE).
- en cas de couplage avec des travaux de rénovation énergétique ouvrant droit à la prime Habiter Mieux, il est exigé une évaluation énergétique établie par une méthode reconnue par l'Anah et réalisée par un professionnel.

Les dossiers **prioritaires au rang 1** sont : (eux-mêmes priorisés selon le classement suivant)

1. tout dossier (POM et POTM) dont les travaux sont urgents pour répondre à un besoin immédiat (ex : sortie d'hospitalisation)
2. tout dossier (POM et POTM) couplés à des travaux répondant aux prescriptions ou recommandations d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)
3. tout dossier (POM et POTM) couplé à des travaux de rénovation énergétique éligibles à l'Anah (Habiter Mieux Sérénité et Habiter Mieux Agilité)
4. tout dossier (POM et POTM) de travaux pour une personne justifiant d'un GIR 1 à 4 ou avec une carte d'invalidité ou de handicap et sur production des justificatifs exigés par l'Anah

Les dossiers **prioritaires au rang 2** sont : (eux-mêmes priorisés selon le classement suivant)

5. tout dossier (POM et POTM) de travaux pour une personne justifiant d'un GIR 5
6. tout dossier (POM et POTM) de travaux pour une personne justifiant d'un GIR 6.

A partir de 60 % de réalisation des objectifs plafonds, les priorités indiquées ci-dessus seront appliquées.

e) Travaux de rénovation énergétique (Habiter mieux Sérénité et Habiter Mieux Agilité)

Il s'agit des travaux soumis à la réglementation thermique éléments par éléments (chauffage, production d'eau chaude, ventilation, menuiseries extérieures, etc.) ou conditionnés aux exigences du crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (charpente, couverture, isolation extérieure ou intérieure, etc.).

e1) Habiter Mieux Sérénité :

Seuls les travaux permettant un gain sur la consommation énergétique du logement projetée après travaux d'au moins 25 % ouvre droit à une prime « Habiter Mieux » complémentaire aux aides de l'Anah.

Une évaluation énergétique sera obligatoirement jointe au dossier pour :

- sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques, notamment pour maîtriser ses charges d'énergie ;
- permettre à l'Anah de justifier de l'emploi de ses ressources

e2) Habiter Mieux Agilité :

L'offre de financement est élargie à travers la création du régime « Habiter Mieux Agilité » à destination des propriétaires occupants **de maisons individuelles**, réalisant un seul type de travaux parmi les trois ci-dessous et permettant un gain énergétique significatif. Dans ce cas, l'accompagnement du bénéficiaire par un opérateur habilité par l'Anah et la production d'un diagnostic énergie sont facultatifs.

Une seule nature de travaux parmi les trois suivantes sera prise en compte (à partir de deux postes, le dossier devra être présenté dans la catégorie Habiter Mieux Sérénité) :

- isolation de parois opaques verticales,
- isolation de combles aménagés ou aménageables,
- changement de chaudière ou de système de chauffage.

L'entreprise réalisant les travaux doit obligatoirement être reconnue « entreprise RGE ».

Les dossiers **prioritaires au rang 1** sont : (eux-mêmes priorisés selon le classement suivant)

1. tout dossier (POM et POTM) de travaux subventionnables par l'Anah couplés à des travaux répondant aux prescriptions ou recommandations d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)
2. tout dossier Habiter Mieux Sérénité (POM et POTM)

Les dossiers **prioritaires au rang 2** sont : (eux-mêmes priorisés selon le classement suivant) :

1. Habiter Mieux Agilité de POTM
2. Habiter Mieux Agilité de POM.

Ces priorités seront strictement appliquées afin que la proportion de dossiers Habiter mieux Agilité ne dépasse pas 30 % du nombre total de logements subventionnés pour de la rénovation énergétique (Habiter Mieux Sérénité et Agilité).

f) Agrandissement dans un logement existant et/ou extension du bâti :

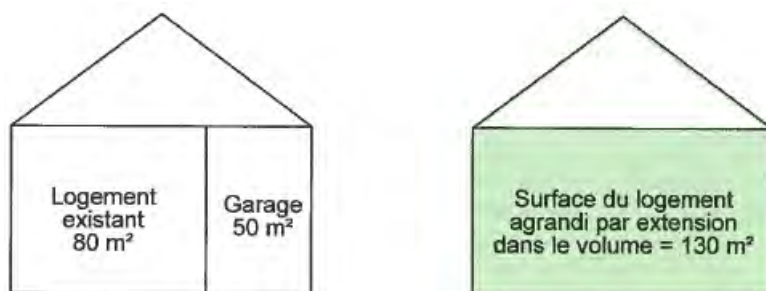
En préambule, il est rappelé : L'article R321-15 du CCH précise que sont exclus de l'aide de l'Anah, les travaux de réhabilitation lourde ayant pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre ou d'accroître sensiblement le volume ou la surface habitable des locaux d'habitation et qui équivalent à des travaux de construction ou de reconstruction à neuf. Cependant ce type de travaux peuvent être éligibles dans les cas suivants :

- sous arrêté de péril ordinaire, si les travaux de réhabilitation lourde correspondent aux travaux listés dans l'arrêté
- sous arrêté d'insalubrité, si les travaux de réhabilitation lourde correspondent aux travaux listés dans l'arrêté
- en transformation d'usage, dans les conditions précisées ci-dessus (paragraphe h)
- en travaux d'autonomie, si les travaux de réhabilitation lourde répondent directement à un besoin identifié dans le diagnostic Autonomie.

Définitions et réglementations :

- Agrandissement = travaux envisagés dans une annexe au logement (grenier, garage, vérandas ou dépendance ayant cet usage), dans un local attenant.

L'agrandissement n'est pas limité en surface créée. Toutefois, au-delà du doublement de la surface, le projet peut être assimilé à une transformation d'usage (voir paragraphe g))



- Extension : En préalable, le programme de travaux doit rentrer dans un projet éligible (autonomie, travaux lourds, petite LHI...)

Extension = augmentation de la surface bâtie (addition de construction ou sur-élévation de toiture).

L'extension est limitée à 14 m² pour tout type de dossier ou 20 m² pour les dossiers « autonomie » uniquement.

Si l'extension est supérieure au seuil précisé ci-dessus, seule la partie du logement existant avant extension pourra être subventionnée.



A noter que, pour ces deux cas (agrandissement et extension), l'opportunité du projet ainsi que le montant des travaux subventionnables seront appréciés au regard de l'adéquation entre nombre d'occupants, typologie et surface du logement existant avant /après travaux. Cette analyse pourra conduire à limiter la subvention.

g) Dossiers « autres travaux » (uniquement pour les PO très modestes)

Les dossiers des propriétaires occupants très modestes n'entrant pas dans les catégories définies ci-dessus (paragraphe a à f) n'ont pas vocation à être subventionnés à l'exception des travaux suivants :

g 1) Travaux d'assainissement non collectif

Il s'agit de travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif et donnant lieu à un financement de l'Agence de l'eau, attribué directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité.

A l'inverse, les travaux d'installation d'assainissement non-collectif ainsi que de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif sans injonction ne sont pas financés.

Ces dossiers sont **prioritaires au rang 1** et uniquement ouvert aux propriétaires occupants très modestes.

g 2) Travaux en parties communes de copropriétés

Il s'agit de travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés afin de faciliter les prises de décisions collectives.

Ces dossiers sont **prioritaires au rang 2** et uniquement ouvert aux propriétaires occupants très modestes.

g3) Travaux d'amélioration en parties privatives.

Il s'agit de travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à subvention individuelle et uniquement dans le cas de copropriétés en difficulté.

Ces dossiers sont **prioritaires au rang 2** :

1. Propriétaires occupants très modestes.
2. Propriétaires occupants modestes uniquement en copropriété dégradée et située dans une OPAH-CD ou un plan de sauvegarde.

g4) Travaux de transformation d'usage

La transformation d'usage par des propriétaires occupants n'est pas subventionnable hors centres anciens faisant l'objet d'une opération de revitalisation de centre-bourg et d'attractivité de l'offre de logement.

• F3 – PROPRIETAIRES BAILLEURS

Les règles et modalités financières nationales ainsi que les dispositions propres à chaque programme visé au IV C seront appliquées à l'exception des dispositions ci-après.

Pour le conventionnement de logements locatifs avec travaux subventionnés par l'Anah, la Métropole de Lyon sera notamment vigilante à la localisation du logement. Notamment, la Métropole de Lyon priorisera l'attribution des subventions et primes du Grand Lyon dans les secteurs déficitaires en logement social.

Tous les logements locatifs faisant l'objet d'une convention avec l'Anah doivent être décents, que ce soit sans travaux subventionnés par l'Anah ou après travaux subventionnés par l'Anah.

Le montant maximum des aides publiques est de 80 % (toutes aides publiques confondues, y compris des caisses de retraite). A titre exceptionnel, il peut être porté à 100 % du coût global de l'opération TTC, en zone A (Lyon et Villeurbanne) pour les PB réalisant des travaux lourds (sortie de forte dégradation ou d'insalubrité avérée) et conventionnant le logement à niveau de loyer social en zone A ou bien en loyer très social (toute zone confondue) ¹.

Conditions liées au type de loyer à pratiquer

- Il ne sera financé aucun dossier de logements à loyer libre.
- Toute opération comportant deux logements ou plus doit comporter au moins 50 % de logements en conventionnement social ou très social (concerne toutes les demandes déposées par un même maître d'ouvrage pour un même immeuble sur une période de 9 ans).
- Que ce soit en conventionnement avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah, **la surface fiscale prise en compte pour le calcul du loyer maximum est plafonnée à 120 m²**. Cette mesure tend à éviter des dépenses de loyer et de charges trop élevées pour les ménages. Les cas particuliers pourront faire l'objet d'une dérogation exceptionnelle après avis de la CLAH.

Conditions liées à la durée d'engagement du conventionnement

En fonction de la localisation, du nombre de logements, de l'importance du programme de travaux et plus particulièrement au regard du montant total des subventions accordées par l'Anah et la Métropole de Lyon, il pourra être demandé une durée de conventionnement supérieure à 9 ans et pouvant aller jusqu'à 18 ans.

La durée du conventionnement est fixée, pour chaque logement, en fonction du montant des subventions accordées par dossier par l'Anah et par la Métropole de Lyon, sur la base du programme prévisionnel de travaux et au minimum selon les modalités suivantes, après avis de la CLAH :

Montant aides Anah + Métropole	< à 150 000 €	150 000 à 300 000 €	300 000 à 500 000 €	> à 500 000 €
Durée de conventionnement	9 ans	12 ans	15 ans	18 ans

En Opération importante de réhabilitation (OIR), la durée de la convention fait l'objet d'un avis de la CLAH.

Pour les logements déjà conventionnés avec l'Anah, les dispositions de l'article R. 321-30-1 du code de la construction et de l'habitation s'appliquent (durée du nouvel engagement sur la base du tableau ci-dessus).

Conditions liées à la performance énergétique du logement

Il sera demandé d'atteindre l'étiquette énergie C du DPE après travaux pour tous les logements conventionnés et faisant l'objet d'une subvention aux travaux de l'Anah. Cependant, une tolérance pourra être accordée, sous réserve que le logement atteigne une consommation énergétique après travaux inférieure à 230Kwh/m²/an (étiquette D), dans les cas suivants :

- les logements de moins de 40 m²

ou

- les logements occupés

ou

- les logements pour lesquels il existe une impossibilité technique justifiée et avérée pour l'atteinte de l'étiquette C, par exemple un logement en chauffage électrique qui ne pourrait pas passer à un autre mode de chauffage sans surcoûts importants

ou

- les logements pour lesquels les travaux prévus permettent un gain énergétique projeté de plus de 50 % ;

ainsi que

- dans les cas précisés dans une instruction du directeur général de l'Anah², en particulier dans les cas de logements indignes sous procédure administrative.

¹ Cf délibération du conseil d'administration de l'Anah n°2010-10 du 19 mai 2010

² Cf délibération 2013-08 du 13 mars 2013, paragraphe 8°

Pour le conventionnement sans travaux, la prime attribuée par la Métropole de Lyon au titre de la performance énergétique sera versée aux logements qui auront une étiquette A, B, C ou D au moment du conventionnement. Elle sera doublée pour les logements qui auront une étiquette A, B ou C (cf. annexe 5). Cependant, l'attribution de cette prime n'est pas de droit. La Métropole de Lyon jugera l'opportunité de son octroi au regard de la localisation du logement et des besoins en logement social du secteur.

A la validation de la convention et au paiement des subventions, une vigilance sera portée à l'adéquation entre le nombre de personnes dans le ménage, surface et typologie du logement

A titre indicatif et pour un même nombre de pièces, la surface peut varier dans des proportions importantes selon le logement. Elle est en moyenne de 32 m² pour un T1, de 45 m² pour un T2, de 65 m² pour un T3, de 80 m² pour un T4 et de 95 m² pour un T5.

La surface des logements doit également être cohérente par rapport à la typologie. A titre indicatif, on considère que les surfaces peuvent varier de +/- 10 m² autour des valeurs moyennes mentionnées ci-dessus. De plus, à partir du T4, la pièce de vie doit avoir une surface d'au minimum 20 m².

- 1 personne : T1 au T2 maximum (studio ou deux pièces) de 32 à 45 m² environ
- 2 personnes : T1 au T3 maximum (studio ou trois pièces) de 32 à 65 m² environ
- 3 personnes : T2 au T4 maximum (deux, trois, quatre pièces) de 45 à 80 m² environ
- 4 personnes : T3 au T5 maximum (trois ou cinq pièces) de 65 à 95 m² environ

Des dérogations exceptionnelles pourront être étudiées pour des situations particulières et pourront faire l'objet d'un avis préalable de la CLAH.

Les priorisations détaillées ci-dessous seront appliquées en fonction des dotations disponibles et par ordre de priorité. Les dossiers n'entrant pas dans ces catégories ne sont pas financés.

a) Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne occupé

Il s'agit de travaux de grande ampleur et d'un coût élevé visant à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave dans un logement occupé :

- ✓ qui a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ordinaire ;
- ✓ ou pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifie l'existence d'une situation d'insalubrité établie sur la base d'une grille d'évaluation de l'insalubrité :
 - cotation $\geq 0,4$

Une évaluation énergétique sera obligatoirement jointe au dossier pour :

- sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques et l'encourager à produire un logement aux charges d'énergie maîtrisées
- permettre à l'Anah de justifier de l'emploi de ses ressources.

Les dossiers **prioritaires au rang 1** sont : (eux-mêmes priorisés selon le classement suivant)

1. tout dossier de travaux subventionnables par l'Anah couplés à des travaux répondant aux prescriptions ou recommandations d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) en conventionnement social (LCS) ou très social (LCTS)
2. tout dossier ouvrant droit à une prime Habiter Mieux et permettant un gain minimal de 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie du logement, conventionné en LCS ou LCTS.
3. autres logements conventionnés à loyer social ou très social

Les dossiers **prioritaires au rang 2** sont :

4. logements conventionnés en loyer intermédiaire uniquement en zone A et B1.

b) Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé

Il s'agit de travaux de grande ampleur et d'un coût élevé visant à résoudre une situation de dégradation très importante pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifie l'existence d'une situation de dégradation très importante établie sur la base d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat :

✓ ID $\geq 0,55$

Une évaluation énergétique sera obligatoirement jointe au dossier pour :

- sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques et l'encourager à produire un logement aux charges d'énergie maîtrisées
- permettre à l'Anah de justifier de l'emploi de ses ressources.

Les dossiers **prioritaires au rang 1** sont : (eux-mêmes priorisés selon le classement suivant)

1. tout dossier de travaux subventionnables par l'Anah couplés à des travaux répondant aux prescriptions ou recommandations d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) en LCS ou LCTS ;

2. tout dossier ouvrant droit à une prime Habiter Mieux et permettant un gain minimal de 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie du logement en LCS ou LCTS.

3. autres logements conventionnés à loyer social ou très social

Les dossiers **prioritaires au rang 2** sont :

4. logements conventionnés en loyer intermédiaire uniquement en zone A et B1.

c) Travaux de sécurité ou salubrité de l'habitat dans un logement occupé dits « de petite LHI »

Il s'agit de travaux dans un logement occupé permettant soit de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée dont la résolution ne nécessite pas de travaux lourds, soit de répondre à une procédure de mise en sécurité des équipements communs.

Cela devra être justifié par un Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ou un arrêté d'insalubrité ou de péril, ou un arrêté pour travaux de mise en sécurité des équipements communs.

Un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifie l'existence d'une telle situation établie sur la base d'une grille d'évaluation de l'insalubrité :

- ✓ $0,3 \leq \text{cotation} < 0,4$
- ✓ ou un Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doit être pris,
- ✓ ou un arrêté d'insalubrité, de péril

Une évaluation énergétique sera obligatoirement jointe au dossier pour :

- sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques et l'encourager à produire un logement aux charges d'énergie maîtrisées,
- permettre à l'Anah de justifier de l'emploi de ses ressources.

L'éco-conditionnalité à l'étiquette C doit être respectée après travaux (dérogation possible au cas par cas – cf paragraphe « Conditions liées à la performance énergétique du logement »)

Les dossiers **prioritaires au rang 1** sont : (eux-mêmes priorisés selon le classement suivant)

1. tout dossier de travaux subventionnables par l'Anah couplés à des travaux répondant aux prescriptions ou recommandations d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) en LCS ou LCTS ;

2. tout dossier dont les travaux prévoit une rénovation énergétique permettant un gain minimal de 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie du logement conventionné en LCS ou LCTS.

3. autres logements conventionnés à loyer social ou très social

Les dossiers **prioritaires au rang 2** sont :

4. logements conventionnés en loyer intermédiaire uniquement en zone A et B1.

d) Travaux pour l'autonomie de la personne

Il s'agit de travaux permettant d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap. Conformément à la réglementation, le propriétaire doit justifier :

- de la nécessité de ces travaux en fournissant un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie du locataire,
- d'un document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels.

La possibilité de coupler les travaux d'adaptation à des travaux de rénovation énergétique susceptibles de permettre un gain sur la consommation énergétique d'au moins 35 % devra être étudiée.

En cas de couplage avec des travaux de rénovation énergétique ouvrant droit aux aides de l'Anah et à la prime Habiter Mieux, il est exigé une évaluation énergétique établie par une méthode reconnue par l'Anah et réalisée par un professionnel (opérateur, architecte...)

Les dossiers **prioritaires au rang 1** sont : (eux-mêmes priorisés selon le classement suivant)

1. tout dossier de travaux subventionnables par l'Anah couplés à des travaux répondant aux prescriptions ou recommandations d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) en LCS ou LCTS ;
2. tout dossier de travaux d'adaptation couplés avec des travaux de rénovation énergétique permettant un gain minimal de 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie du logement en LCS ou LCTS ;
3. autres logements occupés conventionnés à loyer social ou très social dont les travaux visent à répondre aux besoins immédiats du ménage en place

Les dossiers **prioritaires au rang 2** sont : (eux-mêmes priorisés selon le classement suivant)

4. logements occupés conventionnés en loyer intermédiaire uniquement en zone A ou B1.

e) Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement moyennement dégradé (MD)

Il s'agit de travaux permettant de résoudre une situation de dégradation moyenne constatée par un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat

✓ $0,35 \leq ID < 0,54$

Une évaluation énergétique sera obligatoirement jointe au dossier pour :

- sensibiliser le propriétaire à l'intérêt de travaux énergétiques et l'encourager à produire un logement aux charges d'énergie maîtrisées,
- permettre à l'Anah de justifier de l'emploi de ses ressources.

L'éco-conditionnalité à l'étiquette C doit être respectée après travaux (dérogation possible au cas par cas – cf paragraphe « Conditions liées à la performance énergétique du logement »)

Les dossiers **prioritaires au rang 1** sont :

1. tout dossier de travaux subventionnables par l'Anah couplés à des travaux répondant aux prescriptions ou recommandations d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) en LCS ou LCTS ;
2. tout dossier dont les travaux prévoient une rénovation énergétique permettant un gain minimal de 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie du logement conventionné en LCS ou LCTS.

Les dossiers **prioritaires au rang 2** sont : (eux-mêmes priorisés selon le classement suivant)

3. autres logements conventionnés à loyer social ou très social
4. autres logements conventionnés en loyer intermédiaire uniquement en zone A et B1.

f) Travaux d'amélioration des performances énergétiques éligible au programme « Habiter Mieux »

Il s'agit de travaux d'amélioration des performances énergétiques permettant un gain de performance énergétique est d'au moins 35 %. Les logements doivent être décentes et non dégradés, sur justification par un diagnostic réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat (c'est-à-dire si $ID < 0,35$)

Les dossiers **prioritaires au rang 1** sont :

1. tout dossier de travaux subventionnables par l'Anah couplés à des travaux répondant aux prescriptions ou recommandations d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) en LCS ou LCTS
2. autres logements conventionnés à loyer social ou très social
3. logements conventionnés en loyer intermédiaire uniquement en zone A et B1.

g) Travaux réalisés à la suite d'une procédure « règlement sanitaire départemental » ou d'un contrôle de décence

Il s'agit de travaux permettant de résoudre une situation de non-conformité au règlement sanitaire départemental ou une situation de non-décence mise en évidence par un contrôle de la CAF ou de la MSA dans un logement occupé.

L'éco-conditionnalité à l'étiquette C doit être respectée après travaux (dérogation possible au cas par cas – cf paragraphe « Conditions liées à la performance énergétique du logement »).

Les dossiers **prioritaires au rang 1** sont : (eux-mêmes priorisés selon le classement suivant)

1. tout dossier de travaux subventionnables par l'Anah couplés à des travaux répondant aux prescriptions ou recommandations d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) en LCS ou LCTS
2. tout dossier dont les travaux prévoit une rénovation énergétique permettant un gain minimal de 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie du logement en LCS ou LCTS.
3. autres logements conventionnés à loyer social ou très social

Les dossiers **prioritaires au rang 2** sont :

4. logements conventionnés en loyer intermédiaire uniquement en zone A et B1.

h) Travaux de transformation d'usage

Les dossiers de changement d'usage ou de création de logements en combles sont éligibles uniquement :

- s'ils sont conventionnés en loyer social ou très social.
- s'ils respectent les normes fixées par le décret relatif à la décence des logements³ et par le Règlement sanitaire départemental.
- si les logements sont situés dans des zones où l'offre de logements locatifs privés est insuffisante et/ou inadaptée.

Ces travaux doivent avoir pour objet principal :

- la transformation en logement d'un local autre que de l'habitation,
- la transformation en pièce habitable d'un local non affecté à de l'habitation et attenant au logement.

Ces dossiers feront obligatoirement l'objet d'un avis préalable (sans passage obligatoire en CLAH).

Ces dossiers sont **prioritaires au rang 2**.

i) Regroupement, division ou restructuration de logements (travaux de redistribution)

En préambule, il est rappelé : L'article R321-15 du CCH précise que sont exclus de l'aide de l'Anah, les travaux de réhabilitation lourde ayant pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre ou d'accroître sensiblement le volume ou la surface habitable des locaux d'habitation et qui équivalent à des travaux de construction ou de reconstruction à neuf. Cependant ce type de travaux peuvent être éligibles dans les cas suivants :

- sous arrêté de péril ordinaire, si les travaux de réhabilitation lourde correspondent aux travaux listés dans l'arrêté
- sous arrêté d'insalubrité, si les travaux de réhabilitation lourde correspondent aux travaux listés dans l'arrêté
- en transformation d'usage, dans les conditions précisées ci-dessus (paragraphe h)

³ Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

- en travaux d'autonomie, si les travaux de réhabilitation lourde répondent directement à un besoin identifié dans le diagnostic Autonomie.

i1) Division ou redistribution :

Sauf exception justifiée par la demande locative locale, les logements subventionnés ne devront pas avoir une surface inférieure à 40 m² après travaux.

En cas de nécessité de réaliser une grille de dégradation, il sera demandé une grille par logement avant travaux. Quand le projet relève d'un seul logement avant travaux (exemple d'une grosse maison redistribuée), une seule grille pour l'ensemble de la maison sera exigée.

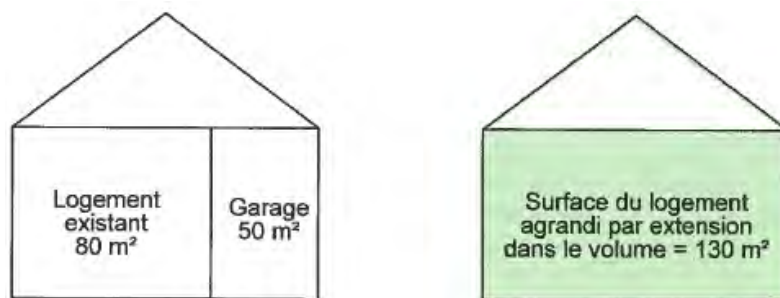
Ils feront obligatoirement l'objet d'un conventionnement social ou très social.

Ces dossiers devront faire l'objet d'un avis préalable (sans passage obligatoire en CLAH) avant dépôt du dossier de demande de subvention.

i2) Agrandissement dans un logement existant et/ou extension du bâti :

- Agrandissement = travaux envisagés dans une annexe au logement (grenier, garage, vérandas ou dépendance ayant cet usage), dans un local attenant.

L'agrandissement n'est pas limité en surface créée. Toutefois, au-delà du doublement de la surface, le projet peut être assimilé à une transformation d'usage (voir paragraphe g))

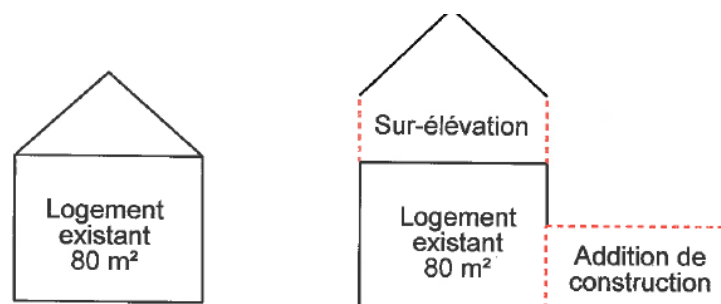


- Extension : En préalable, le programme de travaux doit rentrer dans un projet éligible (autonomie, travaux lourds, petite LHI...)

Extension = augmentation de la surface bâtie (addition de construction ou sur-élévation de toiture).

L'extension est limitée à 14 m² pour tout type de dossier ou 20 m² pour les dossiers « autonomie » uniquement.

Si l'extension est supérieure au seuil précisé ci-dessus, seule la partie du logement existant avant extension pourra être subventionnée.



A noter que, pour ces deux cas (agrandissement et extension), l'opportunité du projet ainsi que le montant des travaux subventionnables seront appréciés au regard de l'adéquation entre nombre d'occupants, typologie et surface du logement existant avant /après travaux. Cette analyse pourra conduire à limiter la subvention.

i3) Aménagement de plateaux

Les travaux relatifs à l'aménagement de plateaux ne sont pas subventionnés.

j) Projets en Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

Ces dossiers sont **prioritaires au rang 1**.

k) Intermédiation locative

Ces dossiers sont **prioritaires au rang 1**.

F4 – SYNDICAT DE COPROPRIETE

Les travaux en parties communes peuvent faire l'objet d'une aide de l'Anah et du programme « Habiter Mieux » au syndicat de copropriété :

- via une aide au syndicat de copropriété d'une copropriété classée dite « dégradée » qui fait l'objet d'un dispositif d'ingénierie programmé ou d'une procédure particulière : OPAH « copropriétés dégradées » (ou volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH ou d'un PIG), Plan de sauvegarde, lutte contre l'habitat indigne, administration provisoire ;
- via une aide au syndicat de copropriété d'une copropriété dite « fragile » (étiquette énergétique comprise entre D et G ; taux d'impayés de charges compris entre 8 % et 15 % ou entre 8% et 25 % selon le nombre de lots) pour des travaux de rénovation énergétique permettant un gain sur la consommation d'énergie de l'immeuble projetée après travaux de 35 % minimum ;
- via une aide au syndicat de copropriété pour des travaux recevables d'adaptation des accès à la copropriété répondant directement aux besoins spécifiques d'un habitant en place, sur rapport d'un ergothérapeute et justifié par un GIR ou carte invalidité.

Ces trois types d'aide au syndicat de copropriété peuvent être mis en œuvre selon une combinaison (dite aides mixtes) d'une aide au syndicat de copropriété et d'aides individuelles complémentaire aux copropriétaires éligibles, dans les limites du montant maximum qui aurait pu être versé au seul syndicat des copropriétaires. Cette disposition permet de réduire le reste-à-charge des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah. Dans tous les cas où la mise en œuvre du système des aides mixtes est matériellement possible et que son principe aura été retenu par les partenaires, la CLAH sera consultée sur les modalités de l'aide mixte et le scénario retenu.

Depuis le 1^{er} janvier 2013 la réalisation d'un diagnostic multicritères permettant d'analyser l'ensemble des caractéristiques de la copropriété, ses atouts et ses difficultés, est obligatoire pour les copropriétés susceptibles d'être classées en « dégradées » (hors aide « Habiter Mieux » aux copropriétés fragiles). Il permet de justifier son classement en copropriété dégradée et de conditionner toutes les aides aux travaux accordées aux syndicats de copropriétaires, que la copropriété soit située en dispositif programmé ou non, qu'elle fasse l'objet de mesures prescrites dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou qu'elle soit concernée par un régime d'administration provisoire. En effet, il importe de connaître la situation réelle de la copropriété afin de mesurer la pertinence des travaux envisagés et la compatibilité des aides avec les moyens financiers des copropriétaires.

Ce diagnostic multi-critères doit obligatoirement comporter :

- un état de la gestion comptable et financière de la copropriété, incluant une analyse du poids des charges et des pistes de maîtrise ou réduction des charges ;
- une analyse des démarches patrimoniales des propriétaires occupants et bailleurs ;
- une photographie de l'occupation sociale, permettant de vérifier la capacité des occupants à faire face aux charges, et d'analyser les modes d'occupation et leur impact potentiel sur la copropriété. ;
- un état du bâti, qui doit avoir pour objet d'identifier les risques sur la santé et la sécurité des occupants, les désordres, retards d'entretien et besoins de changements d'équipement ainsi que le niveau de performance énergétique du bâtiment ;
 - une étude du fonctionnement juridique de la copropriété ;
 - une analyse du positionnement de la copropriété dans son environnement : étude des niveaux de transactions des logements au regard de biens similaires et identification d'un éventuel décrochage immobilier, repérage d'éventuelles difficultés urbaines du quartier dans lequel se situe la copropriété, et le cas échéant, impact des difficultés de la copropriété sur le quartier.

Une prime Habiter mieux de 1 500 € par lot d'habitation principale est versée au syndicat de copropriété bénéficiaire d'une aide de l'ANAH lorsque le projet de travaux permet un gain d'au moins 35 % sur la

consommation conventionnelle d'énergie du ou des bâtiments, projetée après travaux. Cette prime peut aller jusqu'à 2 000 euros pour les copropriétés dégradées uniquement, sous condition d'un cofinancement des travaux par la collectivité (non applicable aux copropriétés fragiles).

Dans le cas où les travaux d'économies d'énergie sont réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes, relevant de plusieurs dossiers déposés pour le ou les mêmes bâtiments et ayant donné lieu à des décisions d'agrément successives, le gain énergétique sera apprécié par comparaison entre, d'une part, l'évaluation énergétique avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier déposé et, d'autre part, l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du dossier correspondant à la tranche de travaux permettant d'atteindre le gain énergétique minimal. Dans ce cas, l'ASE est versée au titre de ce dernier dossier.

Dans le cas de copropriétés en difficulté qui présentent de fortes disparités sociales (coexistence de copropriétaires très modestes et de copropriétaires aisés) ou une part significative ou majoritaire de copropriétaires non-éligibles aux aides de l'Anah (bailleurs pratiquant le loyer libre et occupants hors plafonds de l'Anah), il pourra être exigé des contreparties à l'aide octroyée.

Lorsque des organismes publics ou de logement social sont propriétaires d'un nombre non négligeable de logements au sein de la copropriété, la Métropole de Lyon étudiera l'opportunité de conditionner l'octroi de l'aide au syndicat de copropriété à leur renoncement express à bénéficier de la quote-part de subvention et de redistribuer les subventions ainsi libérées aux propriétaires privés.

Les copropriétés sollicitant une aide au syndicat de copropriété devront s'immatriculer au registre national des copropriétés conformément aux dispositions de l'article L. 711-6 du CCH⁴. Depuis le 31 décembre 2017, toutes les copropriétés de plus de 50 logements ont obligation d'être immatriculées. Les copropriétés de moins de 50 logements doivent le faire d'ici le 31 décembre 2018. Dans tous les cas, les syndicats de copropriétaires seront invités à s'immatriculer le plus en amont possible.

G : Règles locales concernant les travaux recevables

Les travaux recevables sont ceux de la liste nationale définie par l'Anah (cf. annexe 1), à l'exception, des dispositions locales ci-après :

L'installation des pompes à chaleur air-air n'est pas recommandée. Sa prise en compte pourra être minorée.

L'installation de portes d'entrée vitrées n'est pas recommandée. Sa prise en compte pourra être minorée.

Le ravalement simple comme opération d'entretien des ouvrages de façades n'est pas subventionnable. Les travaux relatifs aux façades ne sont recevables qu'en complément d'une intervention sur le gros œuvre et/ou d'une isolation par l'extérieur et sous réserve des conditions évoquées dans la réglementation.

Les volets seront subventionnables uniquement si :

- les volets existants sont dégradés ou déperditifs (justifié et photographié)
- un diagnostic Autonomie établit que leur remplacement répond à un besoin spécifique
- une intervention d'isolation par l'extérieur est réalisée et nécessite obligatoirement une dépose des volets et que ceux-ci sont dégradés ou déperditifs (justifié et photographié).

En tout état de cause, le remplacement des volets devra être clairement justifié et faire l'objet de photographies de l'existant.

Travaux somptuaires ou manifestement surévalués : La délégation locale pourra exiger un devis

⁴

Pour rappel doivent être immatriculés au plus tard :

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

contradictoire, limiter l'assiette prise en compte voire rejeter le dossier si le demandeur ne veut pas modifier le projet.

Il sera notamment procédé aux limitations suivantes :

Salle-de-bain :

- meubles sous lavabo de salle de bains : seul ce mobilier sera financé et le montant maximum de la dépense subventionnable sera de 200 € (fourniture). Déplafonnement possible en fonction du diagnostic Autonomie pour un besoin de meuble spécifiquement adapté au passage d'un fauteuil roulant.
- séparation de douche (cabine, paroi ou porte) : le montant maximum de la dépense subventionnable sera de 500 € sauf justification (exemple : parois de mi-hauteur adaptées au handicap avéré du demandeur ou respect des normes électriques dans les salles de bain de petite taille)..
- sèche-serviette combiné radiateur : la dépense est limitée à 1 unité, dans la limite de 400 € (fourniture uniquement) HT et uniquement s'il n'existe pas d'autre radiateur dans la pièce
- faïence : le montant maximum de la dépense subventionnable sera de 40€ HT au mètre carré (coût unitaire, hors main d'œuvre) lorsque le devis distingue pose et fourniture. Dans le cas contraire, le montant total (fourniture + pose) sera limité à 80€/m².

Cuisine :

- meubles sous évier de cuisine, le montant maximum de la dépense subventionnable sera de 250 €.
- blocs-cuisine avec évier, le montant maximum de la dépense subventionnable sera de 300 €.
- faïence : le montant maximum de la dépense subventionnable sera de 40€ HT au mètre carré (coût unitaire, hors main d'œuvre)

La domotique n'est pas subventionnée sauf si elle répond à un besoin identifié par un diagnostic Autonomie.

Travaux induits : Une vigilance particulière sera apportée en ce qui concerne les "travaux induits".

Ainsi, ils seront subventionnés uniquement dans les cas précis suivants et sur justificatifs clairs :

Les travaux de toitures ne sont pas recevables, sauf pour les cas suivants :

- travaux d'isolation thermique de la toiture par l'extérieur
- travaux sur la toiture, induits nécessairement par l'intervention d'isolation de la toiture (entrant donc dans les travaux subventionnables) dans la limite maximum de 50 % des coûts subventionnables d'isolation thermique de la toiture. Des précisions seront demandées sur les devis qui atteindraient cette limite de 50% des coûts des travaux principaux. L'appréciation et la prise en compte de ces devis sera étudiée au cas par cas.

ou

- Ils sont cotés 3 en grille de dégradation ou font partie d'une grille d'insalubrité (par ex toiture fuyarde).

Les travaux de mise aux normes électriques :

- Ils sont partiels et peu coûteux par rapport à l'ensemble des travaux (par exemple nécessité de modifier ou mettre aux normes une prise électrique ou l'installation électrique suite à des travaux dans une salle de bain ou de mettre aux normes un tableau électrique) dans la limite maximum de 50 % du coût des travaux principaux subventionnables. Des précisions seront demandées sur les devis d'électricité qui atteindraient cette limite de 50% des coûts des travaux principaux. L'appréciation et la prise en compte de ces devis sera étudiée au cas par cas.

ou

- Ils sont cotés 3 en grille de dégradation ou font partie d'une grille d'insalubrité.

Pour des travaux "autonomie" portant sur une salle de bain (transformation de baignoire en douche), les travaux pourront être examinés au regard du projet dans son ensemble (ex faïence / carrelage) dans la limite d'une superficie de salle de bains de 7 m². En cas de dépassement, les surfaces prises en compte seront limitées à 7m². Les travaux induits devront être justifiés par la perte d'autonomie.

Proratisation des travaux de rénovation énergétique relatif à l'adéquation entre le nombre de personnes dans le ménage et la surface du logement :

Travaux de rénovation énergétique (en cas d'acquisition de moins de 2 ans) :

adéquation du nombre de personne et superficie du logement :

travaux « proratisables » : fenêtres/volets,

travaux non « proratisables » : chaudière, VMC

travaux à étudier au cas par cas : Combles, isolations des parois verticales.

V - Conditions financières maximum de chaque type d'intervention pour l'année 2018

Les modalités financières spécifiques par type de dossier figurent dans le « tableau de synthèse des aides du territoire » présenté en annexe 2.

VI - Loyers conventionnés : conditions de loyers applicables pour l'année 2018

L'instruction Anah 2007 – 04 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des loyers conventionnés, est complétée par l'instruction fiscale n° 13 du 7 février 2008. Cette dernière, après analyse des loyers de marché, a défini les zones et les niveaux de loyers par type de zone et par type de logement.

Depuis le 01 février 2017, le dispositif fiscal « Borloo dans l'ancien » est abrogé et un nouveau dispositif fiscal « Louer abordable » est mis en place. Il permet un abattement fiscal variant de 30 % à 85 % des revenus locatifs en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien.

Le décret d'application N° 2017-839 du 5 mai 2017 a institué ce nouveau dispositif.

Néanmoins, pour les conventions prorogées par avenant après le 1er janvier 2017, c'est le régime de la convention initiale soit le « Borloo dans l'ancien » qui continue à s'appliquer pour toute la période de prorogation.

Il est aussi toujours possible d'accorder, y compris après le 1er janvier 2017, une prorogation aux conventions existantes, sans remise en cause du régime fiscal associé aux dites conventions.

Toutefois, le « Borloo dans l'ancien » ayant vocation à s'éteindre progressivement, aucune prorogation supérieure à 3 ans ne sera acceptée.

Seules les conventions qui sont prorogées en raison de la réalisation de nouveaux travaux subventionnés par l'Anah pourront l'être pour une durée de 9 ans.

En revanche, il n'est pas possible de résilier une convention émise sous le régime « Borloo dans l'ancien » en cours de validité pour conclure une nouvelle convention sous le régime « Louer abordable ».

Par ailleurs, le conventionnement très social, peut également permettre le logement des bénéficiaires du Droit au logement opposable (DALO). La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté ouvre la possibilité au préfet de proposer aux ménages prioritaires au titre du DALO un logement réquisitionné selon la procédure prévue aux articles L. 642-1 à L. 642-17 du CCH dans l'attente de l'attribution d'un logement définitif.

Des conditions particulières d'attribution sont prévues dans la convention en loyer très social que le bailleur a signée avec l'Anah : le bailleur doit informer le préfet lors de la mise en location ou à chaque remise en location. Dans un délai d'un mois, le préfet ou l'organisme désigné à cette fin lui adresse une liste de candidats. Le bailleur s'engage à choisir son locataire parmi ce (ou ces) candidat(s).

En l'absence de candidat proposé, il peut louer le logement à des personnes de son choix dès lors que leurs revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus dans la convention.

Les délégations de l'Anah dans le département et les services en charge des attributions (DDCS(PP)) peuvent ainsi s'organiser de manière à ce qu'une proposition de candidat soit effectuée par le biais d'échange de liste de logements disponibles, notamment dans le cadre du Plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDALHPD). Ces procédures sont définies en annexe.

Cette réservation par le préfet ouvre droit à une prime de réservation au profit de publics prioritaires.

Loyers de marché observés

Zone A : Lyon

Nombre de pièces	avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005
1Pièce	14.5 €/m ²	15 €/m ²	14.1 €/m ²	16.5 €/m ²
2Pièces	12.1 €/m ²	11.4 €/m ²	11.9 €/m ²	12.7 €/m ²
3Pièces	10.6 €/m ²	10.1 €/m ²	10.2 €/m ²	11.1 €/m ²
4Pièces et plus	10.6 €/m ²	9.4 €/m ²	9.9 €/m ²	10.6 €/m ²

Métropole de Lyon hors Lyon :

Nombre de pièces	avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005
Ensemble 1P	13.3 €/m ²	12.1 €/m ²	14.4 €/m ²	14.3 €/m ²
Ensemble 2P	11.1 €/m ²	11.3 €/m ²	11.2 €/m ²	11.4 €/m ²
Ensemble 3P	8.9 €/m ²	9.7 €/m ²	9.9 €/m ²	10.5 €/m ²
Ensemble 4P et plus	8.2 €/m ²	8.3 €/m ²	8.4 €/m ²	9.7 €/m ²

Source : Observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise / 2014 / Nombre de logements : recensement INSEE

A : Conventionnement avec travaux

Dans le cadre de travaux subventionnés par l'Anah, le propriétaire doit obligatoirement conventionner son logement.

Il s'engage à le louer à un niveau de loyer maîtrisé pendant **9 ans minimum**.

Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date de signature du bail, sont inférieurs aux plafonds de ressources définis par le Code général des impôts.

Le locataire peut bénéficier de l'APL que le propriétaire peut percevoir directement.

En contrepartie de ses engagements, le propriétaire bénéficie d'une déduction fiscale sur ses revenus locatifs dont les taux sont fixés par une instruction fiscale.

Les taux suivants sont donnés à titre indicatif sous réserve de confirmation par une instruction fiscale :

	Zone A	Zone B1
Loyer intermédiaire (LI)	30	30 %
Loyer social (LS)	70%	70%
Loyer très social (LTS)	70%	70%
Intermédiation locative (LS, LCS, LCTS)	85 %	85 %

Si l'instruction fiscale fixait des taux différents, ces derniers prévaudraient sur les taux indicatifs ci-dessus.

Loyers plafonds

Au regard du contexte immobilier local et des niveaux de loyer libre, une modulation locale des loyers plafonds applicables dans les logements conventionnés a été définie par la Métropole de Lyon, délégataire des aides de l'Anah. Les loyers plafonds applicables dans la Métropole de Lyon sont les suivants :

CF Annexes 5, 6 et 7 plafonds de loyers locaux, liste des communes et zonage local et carte des loyers conventionnés.

Si ces plafonds locaux s'avéraient supérieurs aux plafonds nationaux, ce sont ces derniers qui seront appliqués.

B : Conventionnement sans travaux

Si le logement est décent, le propriétaire peut conventionner avec l'Anah sans demander de subvention pour travaux. Il s'engage à louer ce logement à un niveau de loyer maîtrisé pendant **6 ans**, renouvelables pour 3 ans.

Le locataire peut bénéficier de l'APL que le propriétaire peut percevoir directement.

En contrepartie de ses engagements, le propriétaire bénéficie d'une déduction fiscale sur ses revenus locatifs dont les taux sont fixés par une instruction fiscale

Les taux suivants sont donnés à titre indicatif sous réserve de confirmation par une instruction fiscale :

	Zone A	Zone B1
Loyer intermédiaire (LI)	30%	30%
Loyer social (LS)	70%	70%
Loyer très social (LTS)	70%	70%
Intermédiation locative (LS, LCS, LCTS)	85%	85%

Si l'instruction fiscale fixait des taux différents, ces derniers prévaudraient sur les taux indicatifs ci-dessus.

Loyers plafonds

Au regard du contexte immobilier local et des niveaux de loyer libre, une modulation locale des loyers plafonds applicables dans les logements conventionnés a été définie par la Métropole de Lyon, délégataire des aides de l'Anah. Les loyers plafonds applicables dans la Métropole de Lyon sont les suivants :

CF Annexes 5, 6 et 7 plafonds de loyers locaux, liste des communes et zonage local et carte des loyers conventionnés

Si ces plafonds locaux s'avéraient supérieurs aux plafonds nationaux, ce sont ces derniers qui seront appliqués.

C : Intermédiation locative

L'article L. 321-10 du CCH autorise la location de logements conventionnés à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location ou de leur utilisation à des fins d'hébergement, au profit de personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou de personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

Ces organismes doivent être titulaires de l'agrément visé à l'article L. 365-4 du CCH et délivré par le préfet pour l'exercice d'activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale (cf. 2°) article 15-B du RGA).

L'intermédiation locative en faveur de publics prioritaires peut passer par deux modalités possibles :

- la location à un organisme agréé en vue de la sous-location à un ménage dont la situation ne lui permet pas d'accéder à un logement dans des conditions de droit commun. Le bail principal, conforme à la loi du 6 juillet 1989, est conclu entre le propriétaire bailleur et l'organisme agréé qui devient locataire principal. Conformément aux dispositions du décret n° 2008-529 du 4 juin 2008, lorsque la location est consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location à usage d'habitation principale, la condition tenant au montant du loyer doit être satisfaite d'une part, entre le bailleur et l'organisme locataire, et d'autre part, entre l'organisme locataire et le sous-locataire ;
- le mandat de gestion par lequel le propriétaire fait appel à un tiers social pour qu'il assure une gestion locative « adaptée » avec un suivi individualisé et dans une logique de prévention. Le tiers social accompagne le locataire lors de son entrée dans le logement et sur toute la durée du mandat. Il aide le locataire à pallier à tout problème lié au logement et intervient en cas de difficulté (voisinage, technique, financière). Par ailleurs, il peut accompagner le bailleur dans ses démarches administratives et fiscales et intégrer le financement de dispositifs de garantie contre la vacance et les impayés de loyer. Le tiers social peut être une agence immobilière sociale. Le bail conforme à la loi du 6 juillet 1989 est conclu directement entre le bailleur et le locataire. Le bailleur conclut parallèlement un mandat de gestion avec l'organisme d'intermédiation locative.

L'intermédiation locative ouvre droit à :

- un taux de déduction fiscale supérieur selon le zonage (cf tableaux ci-dessus)
- une prime d'intermédiation locative de l'État, pour tout logement conventionné en social ou très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah : 1 000 € par logement

VII : Communication pour l'année 2018

Toutes les plaquettes, prospectus, affiches, documentations transmises par l'Agence sont diffusés aux différents partenaires.

Les interventions de l'Anah sont également présentées lors du lancement des réunions de la CLAH, de comités techniques ou de comité de pilotage des études pré-opérationnelles ou dispositifs programmés.

VIII - Politique des contrôles pour l'année 2018

Afin de garantir la bonne utilisation des aides publiques, une politique de contrôle pluriannuelle a été mise en place par la délégation locale de l'Anah du Rhône (2016-2019). Elle définit une stratégie locale de contrôle en lien avec les problématiques de l'habitat privé, le rôle des opérateurs et le dispositif de contrôle. Elle est complétée par un plan annuel du contrôle interne (contrôles de 1er niveau, contrôles hiérarchiques) et un plan annuel du contrôle externe (visites et contrôle sur place) qui précisent notamment les objectifs et les moyens mis en œuvre pour les diligenter. Ils font l'objet d'un bilan annuel.

Des contrôles seront organisés sur place pour vérifier la réalité de l'utilisation des crédits et le respect par les propriétaires des engagements de location, conformément à l'instruction du 29 février 2012 de la directrice générale de l'Anah, de l'instruction du gouvernement du 26 juillet 2016 et de l'instruction révisée du 6 février 2017 de la directrice générale de l'Anah.

Ce contrôle après travaux et avant le paiement de la subvention n'exclut pas des visites sur place avant travaux dans le cadre de l'instruction à l'engagement des dossiers.

En outre, le contrôle sur pièces après solde d'une subvention ou validation d'une convention, appelé "contrôle des engagements", a pour but de vérifier, après paiement du solde d'une subvention ou validation d'une convention, que les engagements pris par les propriétaires vis-à-vis de l'agence sont respectés. Ce contrôle est réalisé par les services du siège de l'Anah.

En 2017, ont fait l'objet d'une visite de contrôle sur place avant paiement du solde : 5 logements de propriétaires occupants et 12 dossiers de PB, représentant 89 logements prêts à être mis sur le marché locatif. Cet effort important sur les dossiers de PB correspond à l'enjeu particulier sur ce type de dossiers et aux dérives possibles (fausses factures ou surfacturation, travaux réalisés qu'en partie ou de mauvaise qualité, mise en location de logements non terminés...).

Pour 2018, la prévision de contrôles est de :

	1 ^{er} niveau	Hiérarchique	contrôle sur place
Propriétaires occupants	6%*	5 dossiers	2 %**
Propriétaires bailleurs	60%*	2 dossiers	50 %**
Conventionnement sans travaux	5%*	1 dossier	10 %***

* nb de dossiers contrôlés en année N / (nb de dossiers engagés en année N + nb de dossiers soldés en année N)

** nb de contrôles sur place en année N / nb de dossiers soldés en année N

*** nb contrôlés sur place en année N / nb de CST validées en année N

IX - Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre au cours de l'année 2018

L'état d'avancement des consommations de crédits, ventilées sur chaque programme, est présenté à chaque réunion de la CLAH.

En milieu d'année, au vu des résultats provisoires constatés, la CLAH se réserve la possibilité d'apporter les mesures correctives nécessaires, par avenant au présent programme d'actions.

La date d'application des priorités d'intervention et critères de sélectivité des projets, des modalités financières d'intervention et du dispositif relatif aux loyers applicables aux conventions est celle de la publication du présent programme d'actions (au recueil des actes administratifs ou par toute autre voie de publication légale).

X : Formations animation prévues pour 2018

Tous les trimestres, sont organisés des temps de rencontres avec l'Anah, la Métropole de Lyon (Direction de l'habitat et Direction de la Politique de la ville), les opérateurs, les associations, pour aborder les évolutions et les actualités liés au parc privé existant et la délégation des aides Anah.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Tableau de synthèse des aides de l'Anah

Annexe 2 : Tableau de synthèse des aides de la Métropole de Lyon

Annexe 3 : Plafonds de ressources des propriétaires occupants

Annexe 4 : Grilles des plafonds de loyers conventionnés

Annexe 5 : Liste des communes et zonage local applicable aux loyers conventionnés et à la prime de la Métropole de Lyon au conventionnement sans travaux

Annexe 6 : Carte des loyers conventionnés

Annexe 7 : Plafonds de ressources des locataires pour les logements conventionnés

Annexe 8 : Pratique des loyers accessoires pour les conventions avec ou sans travaux

Annexe 9 : Calcul du plafond de travaux et du loyer pour les logements ayant des hauteurs sous plafond inférieures à 2m20 ou 2m30

Annexe 10 : Prime de réservation du préfet

Annexe 11 : Liste des travaux recevables

Annexe 12 : Normes techniques et thermiques retenues pour les travaux subventionnables

Annexe 13 : Liste des pièces justificatives aux dossiers de subvention

Annexe 14 : Liste et carte des dispositifs programmés

Pour rappel, les aides de l'Anah et de la Métropole de Lyon ne sont pas de droit.

L'Anah et la Métropole se réservent donc le droit de refuser une aide, subvention ou prime en fonction de l'intérêt économique, social, géographique d'un projet et de sa proximité avec les équipements ainsi que des enveloppes de crédits disponibles

Ce rappel vaut pour les annexes suivantes.

Annexe 1 : tableau de synthèse des aides de l'Anah

➤ PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		Plafond de travaux subventionnables	Taux maximal de subvention	Ménages éligibles
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité avérée (indice $\geq 0,4$) ou de forte dégradation (ID $\geq 0,55$) constatée sur grille, nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majeure, avec obligation de produire une évaluation énergétique dans tous les cas)		50 000 € HT	50%	PO très modestes PO modestes
Projets de travaux d'amélioration	Pour la sécurité et la salubrité de l'habitat : - insalubrité intermédiaire (0,3 = ou < indice < 0,4) - péril d'ampleur limitée - procédure de mise en sécurité des équipements communs ou liés au risque saturnin	20 000 € HT	50%	PO très modestes PO modestes
	Travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie (y compris couplés Habiter Mieux)	20 000 € HT	50 % 35 %	PO très modestes PO modestes
	Pour la lutte contre la précarité énergétique : Dispositif « Habiter Mieux Sérénité » (avec prime HM) Dispositif « Habiter Mieux Agilité » (sans prime HM)	20 000 € HT	50 % 35 %	PO très modestes PO modestes
	« Autres travaux »	20 000 € HT	35%	PO très modestes

NB : les taux ci-dessus sont des maximums et pourront être modulés, notamment pour les travaux réalisés dans le cadre d'une opération importante de réhabilitation (OIR).

➤ PROPRIETAIRES BAILLEURS

Appréciation du projet au regard de la situation a résoudre et de la nature des travaux subventionnés	plafond de travaux subventionna bles	Taux maximal de subvention	Prime de « réduction de loyer »	Prime liée a un dispositif de réservation Cf. annexe 11	Prime a l'interm édiation locative
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé : situation de peril, d'insalubrité avérée (indice ≥ 0,4) ou de forte dégradation constatée sur grille (ID ≥ 0,55), nécessitant des travaux dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré)	1 000 € H.T./ m², dans la limite de 80 m² de surface fiscale par logement	45 % au lieu de 35 % (marge de manœuvre du délégataire)	Prime égale au maximum au triple de la participation des collectivités sans que son montant puisse dépasser 150 € / m² de surface fiscale, dans la limite de 80 m² par logement - en cas de conventionnement dans le secteur social ou très social (art. L. 321-8 du CCH), - uniquement en secteur tendu - et sous réserve d'une participation d'un ou plusieurs co-financeurs	2000 € ou 4 000 € par logement en secteur tendu (toute la Métropole de Lyon est en secteur tendu) - en cas de signature d'une convention a loyer très social (L. 321-8 du CCH, avec droit de désignation préfet), - lorsqu'il existe un besoin important sur le territoire pour le logement de ménages prioritaires DALO / PDALPD / LHI et que le conventionnem ent très social s'inscrit dans le cadre d'un dispositif opérationnel permettant l'attribution effective du logement a un tel ménage	1000 € Par logemen t en conventi onneme nt social ou très social
Travaux pour la sécurité ou la salubrité de l'habitat : - insalubrité intermédiaire (0,3 =<indice < 0,4) - péril d'ampleur limitée - procédure de mise en sécurité des équipements communs ou lies au risque saturnin	750 € H.T./ m², dans la limite de 80 m² de surface fiscale par logement	45 % au lieu de 35 % (marge de manœuvre du délégataire)			
Travaux pour l'autonomie de la personne		45 % au lieu de 35 % (marge du délégataire)			
Travaux pour logement moyennement dégrade (grille de dégradation avec ID égal ou compris entre 0,35 et 0,54)		35 % au lieu de 25 % (marge de manœuvre du délégataire)			
Travaux suite a une procédure RSD ou un contrôle de décence,		35 % au lieu de 25 % (marge du délégataire)			
Travaux de transformation d'usage.		35 % au lieu de 25 % (marge du délégataire)			
Travaux d'amélioration de la performance énergétique (gain > 35 %),		35 % au lieu de 25 % (marge délégataire)			

NB : les taux ci-dessus sont des maximums et pourront être modulés, notamment pour les travaux réalisés dans le cadre d'une opération importante de réhabilitation (OIR).

➤ **Primes du programme « Habiter Mieux »**

Ce régime financier s'applique à toute subvention engagée à compter du 1^{er} janvier 2018, y compris pour des dossiers déposés avant cette date.

		Prime Habiter Mieux	
		Calcul	Plafond
Propriétaires occupants	Très modestes	10 % du montant des travaux subventionnables par l'Anah	2000 € par ménage bénéficiaire
	Modestes		1 600 € par ménage bénéficiaire
Propriétaires bailleurs et Organismes agréés MOI		Forfait de 1 500 € par logement	
Syndicat de copropriétaires		Forfait de 1 500 € par lot principal d'habitation	

Modalités réservées aux organismes agréés MOI (art. L. 365-2 du CCH)

(Délibération n°2013-08 du 13 mars 2013)

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 conférant l'usage des locaux, se voir attribuer une aide de l'Anah dans les conditions suivantes :

Bénéficiaire	Nature des travaux subventionnés	Plafond de travaux subventionnables	Taux maximum de la subvention	Précisions relatives aux régimes d'aides PB de droit commun	Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide		
					Eco-conditionnalité	Nature de l'engagement	Durée d'engagement
Organisme agréé au titre de l'article L.365-2 du CCH	Tous les travaux subventionnables	1 250 € HT /m ² (SHF), dans la limite de 120m ² par logement <i>(soit au maximum 150 000 € par logement)</i>	60 %	- Pas de prime de réduction de loyer -Eligibilité à la prime majorée de 4000€ liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires uniquement, lorsqu'en secteur tendu, cela s'inscrit dans le cadre d'un dispositif opérationnel permettant l'attribution effective du logement à un ménage relevant du DALO, du PDALPD ou de la LHI.	Etiquette « D » après travaux dans tous les cas	Engagement d'hébergement (article 15-A du RGA) OU Engagement de louer (article 15-B du RGA) et de conclure une convention en application de l'article L.321-8 du CCH, avec loyer-plafond fixé au même niveau que pour un PLAI-I, avec application du coefficient de structure dans le respect du plafond de loyer très social	15 ans minimum dans tous les cas <i>(suppression de la possibilité de réduire à 9 ans)</i>

NB : les taux présentés ci-dessus sont des maximums et pourront être modulés.

➤ SYNDICATS DE COPROPRIETES

Délibérations n°2013-12 du 13 mars 2013 et n°2016- du 5 octobre 2016

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de subvention
Travaux en copropriété dégradée située dans une OPAH- Copropriétés dégradées ou un volet « Copropriétés dégradées » d'une opération programmée	150 000 € HT par bâtiments + 15 000 € HT par lot d'habitation principale	35 % (ou 50 % dans certains cas ; cf délibération 2013-12 fiche 20)
Travaux en copropriété dégradée dans le cadre d'un plan de sauvegarde, y compris travaux d'urgence dans la phase d'élaboration du plan de sauvegarde	Pas de plafond	50 %
Travaux de rénovation énergétique en copropriété fragile (Etiquette D à G ; taux d'impayés de charges supérieur à 8%) permettant un gain sur la consommation énergétique projetée de 35 % minimum	aide à l'AMO : plafond de 600 € par lot d'habitation principale Aides aux travaux : 15 000 € HT par lot d'habitation principale	AMO : 30 % travaux : 25 %
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne (grille insalubrité)	Pas de plafond – travaux limités à ceux prescrits afin de lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50 %
Administration provisoire (art 29-1 de la loi du 10 juillet 1965), travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond – travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50 %
Travaux visant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € HT pas accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50 %

➤ **Complément de subvention forfaitaire pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)**

Délibération n)2017-35 et 42 du 29 novembre 2017

En secteur diffus (non-concerné par une opération programmée de réhabilitation de l'habitat privé), une prime est octroyée aux propriétaires pour aider à la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Propriétaires bailleurs

Projet de travaux lourds	avec ou sans prime Habiter Mieux	840€
Projet de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	300€
	Travaux pour l'autonomie de la personne	300€
	Travaux de réhabilitation d'un logement moyennement dégradé	300€
	Travaux d'amélioration de la performance énergétique avec prime Habiter Mieux	560€
	Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou contrôle de décence	150€
	Travaux de transformation d'usage	150€
Majoration en cas d'octroi de la prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires		+ 500€

Propriétaires occupants

Projet de travaux lourds avec ou sans prime Habiter Mieux		840€
Projet de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	300€
	Travaux pour l'autonomie de la personne	300€
	Travaux d'amélioration de la performance énergétique avec prime Habiter Mieux Habiter Mieux Sérénité	560€
	Travaux simples d'amélioration de la performance énergétique Habiter Mieux Agilité	150€
	Autre travaux (si subventionnés)	150€

Annexe 2 : Tableau de synthèse des aides de la Métropole de Lyon

➤ PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Nature des travaux	Ménages éligibles	Aides complémentaires maximum Métropole de Lyon sur tout le territoire
Travaux lourds - habitat indigne et très dégradé et péril (ID ≥ à 0,55/grille LHI ≥ 0,4)	PO modestes et très modestes	+ 35% pour les PO très modestes + 20% pour les PO modestes
Sécurité et salubrité - indice grille LHI compris entre 0,4 et 0,3 - procédure de mise en sécurité des équipements communs et péril d'ampleur limité	PO modestes et très modestes	+ 35% pour les PO très modestes + 20% pour les PO modestes

prime forfaitaire de la Métropole de Lyon complémentaire la prime Habiter Mieux	Taux maximum des aides aux travaux de la Métropole de Lyon, complémentaires aux travaux de l'Anah
Pour les PO très modestes et modestes réalisant des travaux de rénovation énergétique éligibles au programme « Habiter mieux Sérénité », une prime complémentaire de 1000 € sera accordée	Dans certaines opérations programmées et déterminées dans chaque convention d'opération programmée : de 5 % à 35 %

➤ AIDES AUX SYNDICATS DE COPROPRIETES

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		Plafond de dépenses subventionnables et conditions d'octroi	Taux maximum des aides complémentaires Métropole de Lyon
Copropropriétés en OPAH copropriété ou en Plan de sauvegarde		Idem Anah	Déterminés dans chaque convention d'opération programmée
Copropropriétés fragiles	Aides aux travaux	Idem Anah	15 %
	Aides à l'AMO		Aide complémentaire pour atteindre au maximum 80 % des dépenses éligibles TTC
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements, communs) ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne (grille insalubrité)	Aides aux travaux	Idem Anah	+ 10% Métropole

Honoraires d'études portées par les copropriétés dégradées en plan de sauvegarde ou OPAH-CD, en amont en amont du vote des travaux et du dépôt de la demande d'aides aux travaux	Honoraires d'études	Idem Anah	Maximum de 20 % à parité avec la commune
--	---------------------	-----------	--

➤ PROPRIETAIRES BAILLEURS

Aides à l'AMO

Type de produits	Intermédiaire	Conventionne social	Conventionne très social
prime au logement	500 €	1000€	2000€
Plafond par adresse	15000€	15000€	15000€

Aides aux travaux

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond de travaux subventionnables	Subvention maximum MÉTROPOLE que les communes peuvent compléter à parité
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation constatée sur grille (ID ≥ 0,55), nécessitant des travaux lourds dont l'ampleur et le cout justifient l'application du plafond de travaux majeure)	1 000 € H.T. / m², dans la limite de 80 m² par logement	+ 5 % en conventionnement Intermédiaire + 10 % en conventionnement social + 15 % en conventionnement très social + Métropole de Lyon seulement : → prime maximum de 150 € / m² en conventionnement social et très social
- Travaux de rénovation énergétique (gain > 35 %) - Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat - Travaux pour l'autonomie de la personne - Travaux pour un logement dégradé, non décent ou transformation de locaux en logement	750 € H.T. / m², dans la limite de 80 m² par logement	

Information relative aux cofinancements entre la Métropole et la commune concernée :

L'avis de la commune sera sollicité par la Métropole de Lyon pour les projets qu'elle aura préalablement validé après expertise de l'opportunité socio-économique du projet, au regard de la localisation et des équipements de proximité.

La commune pourra accepter ou refuser un projet sur son territoire, décider de le financer ou non et fixer le montant de la subvention qu'elle souhaite accorder au projet.

En cas de refus du projet par la commune, et après accord de la Métropole de Lyon, le projet ne sera pas financé par l'Anah ni par la Métropole.

En cas d'accord de la commune sur l'opportunité du projet, le financement s'étudiera au regard des caractéristiques du projet.

- si la commune n'octroie pas de financement au projet, la Métropole pourra tout de même le financer au niveau du complément maximum prévu par le règlement,
- si la commune souhaite apporter une subvention moindre au projet, la Métropole pourra tout de même le financer au niveau maximum prévu par le règlement.

En aucun cas, la Métropole ne compensera l'absence de financement ou le moindre niveau de financement de la commune.

Conventionnement sans travaux

Pour bénéficier de ces aides, le propriétaire devra fournir un DPE.

RÈGLEMENTATION Anah/ÉTAT	ACCOMPAGNEMENT LOCAL DE LA MÉTROPOLE DE LYON
Conventionnement sans travaux : Dédutions des revenus bruts fonciers tirs de la location du logement de 30 à 85 % en fonction de l'engagement du propriétaire	Prime si étiquette D : - 1 000 € en cas de conventionnement intermédiaire - 2 000 € en cas de conventionnement social - 3 000 € en cas de conventionnement très social Doublée si étiquette énergétique A,B ou C

La prime ne peut pas être versée deux fois pour un même logement.

Modalités réservées aux organismes agréés MOI (art. L. 365-2 du CCH)

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 conférant l'usage des locaux, se voir attribuer une aide de la Métropole de Lyon pour des projets réalisés sur le territoire dans les conditions suivantes :

Bénéficiaire	Plafonds de travaux	Taux de subventions	Prime	Projet éligible
Organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 du CCH	Idem Anah	15%	Prime d'un montant maximum de 150 € / m2 en loyer conventionne très social, dans la limite de 80 m2 par logement	Projet très social

Annexe 3 : Plafonds de ressources des propriétaires occupants

cf Arrêté du 21 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat

RFR 2016 (ou 2017 si disponible)

Nombre de personnes dans le ménage	Plafonds de ressources	
	des ménages à ressources « très modestes » (1)	des ménages à ressources « modestes » (2)
1	14 508€	18 598€
2	21 217€	27 200€
3	25 517€	32 710€
4	29 809€	38 215€
5	34 121€	43 742€
Par personne supplémentaire	+ 4 301€	+ 5 510€

(1) Ces plafonds correspondent aux plafonds de ressources « standards » prévus à l'article 1 (annexe 1) de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah.

(2) Ces plafonds correspondent aux plafonds de ressources « majorés » prévus à l'article 2 (annexe 2) de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah. Il s'agit de ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources « standards » mais inférieures ou égales aux plafonds de ressources « majorés ».

Ces plafonds s'appliquent lorsqu'une subvention est demandée pour des travaux éligibles aux aides de l'Anah.

Ces plafonds sont applicables aux locataires ainsi qu'aux propriétaires non-occupants de ressources modestes hébergeant à titre gratuit un ménage de ressources éligibles aux aides de l'Anah.

Annexe 4 : Grilles des plafonds de loyers conventionnés

Conformément au règlement général de l'Agence, le délégataire des aides à la pierre peut minorer les plafonds nationaux au regard du contexte du marché immobilier local.

Si ces plafonds locaux s'avéraient supérieurs aux plafonds nationaux, ce sont ces derniers qui seront appliqués.

Les dossiers de logement à loyer conventionné avec et sans travaux subventionnés par l'Anah font l'objet d'un plafonnement de la surface habitable prise en compte à 120m² pour le calcul du loyer, qu'elle que soit la surface totale du logement. Cette mesure tend à éviter des dépenses liées au logement (loyer et charges) trop élevées pour les ménages. Les cas particuliers pourront faire l'objet de dérogation éventuelle après avis de la CLAH.

AVEC travaux subventionnés par l'Anah

GRILLES 2018				
Surface du logement	Type de loyer	Zone A	Zone B1	Zone B1bis
(surface utile fiscale)		Loyer max		
		€/m ²		
Moins de 40 m ²	Loyer intermédiaire	9,25 €	9,25 €	8,00 €
	Loyer social	7,50 €	7,25 €	7,00 €
	Loyer très social	6,20 €	5,60 €	5,40 €
De 40 à 80 m ²	Loyer intermédiaire	7,90 €	7,90 €	7,00 €
	Loyer social	7,00 €	6,80 €	6,10 €
	Loyer très social	6,00 €	5,40 €	5,20 €
Plus de 80 m ²	Loyer intermédiaire	7,05 €	7,05 €	5,85 €
	Loyer social	6,50 €	6,00 €	5,10 €
	Loyer très social	5,40 €	5,20 €	5,00 €

SANS subventionnés par l'Anah

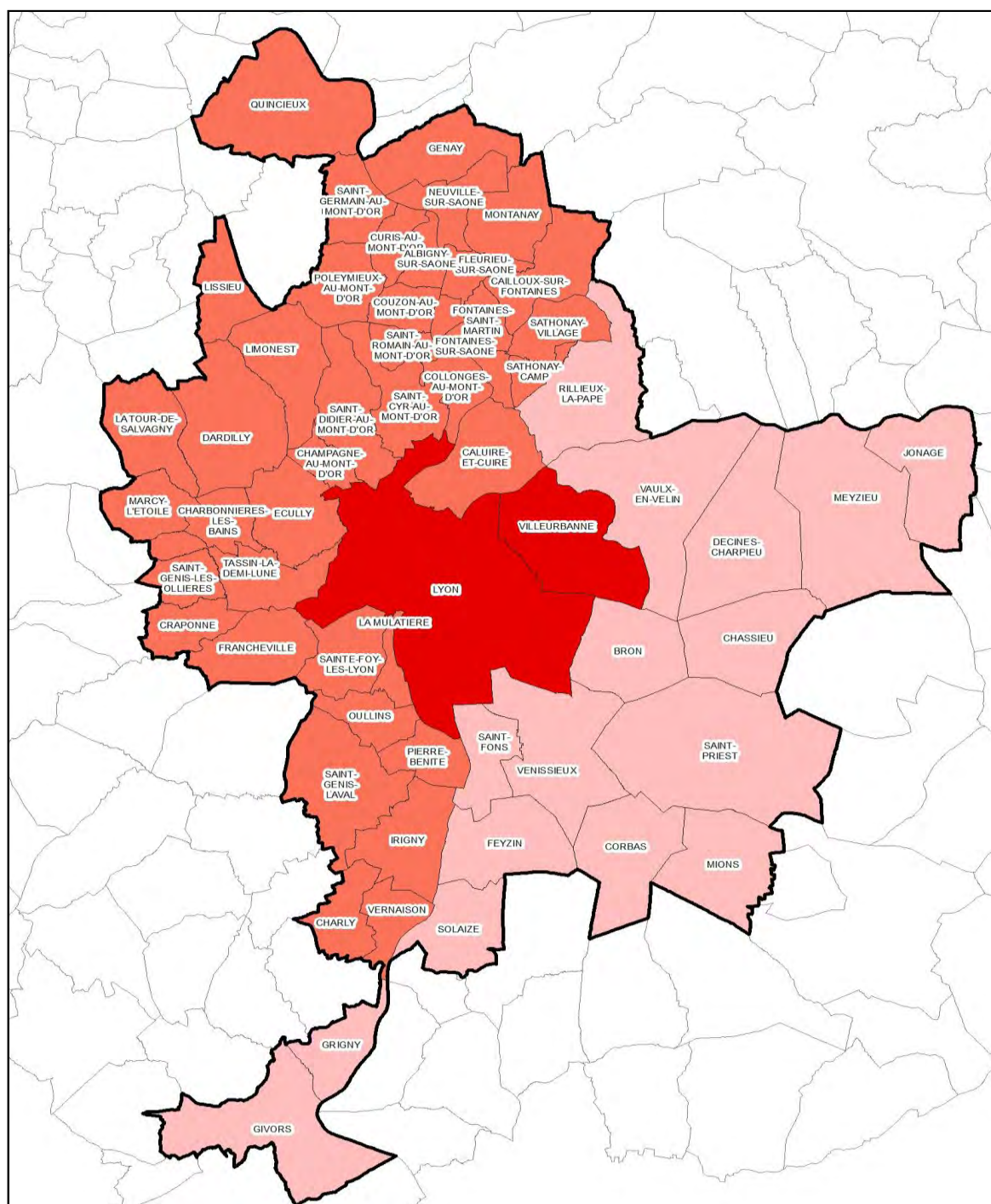
GRILLES 2018				
Surface du logement	Type de loyer	Zone A	Zone B1	Zone B1bis
(surface utile fiscale)		Loyer max		
		en €/m ²		
Moins de 40 m ²	Loyer intermédiaire	10,00 €	8,70 €	8,45 €
	Loyer social	8,50 €	7,80 €	7,50 €
	Loyer très social	7,00 €	6,00 €	6,00 €
De 40 à 80 m ²	Loyer intermédiaire	8,70 €	8,20 €	7,55 €
	Loyer social	7,80 €	7,80 €	7,10 €
	Loyer très social	6,50 €	6,00 €	5,80 €
Plus de 80 m ²	Loyer intermédiaire	8,00 €	7,80 €	7,00 €
	Loyer social	7,20 €	7,20 €	6,50 €
	Loyer très social	6,00 €	6,00 €	5,50 €

Annexe 5 : Liste des communes et zonage local applicable aux loyers conventionnés et à la prime de la Métropole de Lyon au conventionnement sans travaux

NOM	ZONAGE	NOM	ZONAGE	NOM	ZONAGE
VILLEURBANNE	ZONE A	LA MULATIERE	ZONE B1	SATHONAY-VILLAGE	ZONE B1
LYON	ZONE A	LA TOUR-DE-SALVAGNY	ZONE B1	TASSIN-LA-DEMI-LUNE	ZONE B1
ALBIGNY-SUR-SAONE	ZONE B1	LIMONEST	ZONE B1	VERNAISON	ZONE B1
CAILLOUX-SUR-FONTAINES	ZONE B1	LISSIEU	ZONE B1	GIVORS	ZONE B1bis
CALUIRE-ET-CUIRE	ZONE B1	MARCY-L'ETOILE	ZONE B1	GRIGNY	ZONE B1bis
CHAMPAGNE-AU-MONT-D'OR	ZONE B1	MONTANAY	ZONE B1	BRON	ZONE B1bis
CHARBONNIERES-LES-BAINS	ZONE B1	NEUVILLE-SUR-SAONE	ZONE B1	CHASSIEU	ZONE B1bis
CHARLY	ZONE B1	OULLINS	ZONE B1	CORBAS	ZONE B1bis
COLLONGES-AU-MONT-D'OR	ZONE B1	PIERRE-BENITE	ZONE B1	DECINES-CHARPIEU	ZONE B1bis
COUZON-AU-MONT-D'OR	ZONE B1	POLEYMIEUX-AU-MONT-D'OR	ZONE B1	FEYZIN	ZONE B1bis
CRAPONNE	ZONE B1	QUINCIEUX	ZONE B1	JONAGE	ZONE B1bis
CURIS-AU-MONT-D'OR	ZONE B1	ROCHETAILLEE-SUR-SAONE	ZONE B1	MEYZIEU	ZONE B1bis
DARDILLY	ZONE B1	SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR	ZONE B1	MIONS	ZONE B1bis
ECULLY	ZONE B1	SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR	ZONE B1	RILLIEUX-LA-PAPE	ZONE B1bis
FLEURIEU-SUR-SAONE	ZONE B1	SAINTE-FOY-LES-LYON	ZONE B1	SAINT-FONS	ZONE B1bis
FONTAINES-SAINT-MARTIN	ZONE B1	SAINT-GENIS-LAVAL	ZONE B1	SAINT-PRIEST	ZONE B1bis
FONTAINES-SUR-SAONE	ZONE B1	SAINT-GENIS-LES-OLLIERES	ZONE B1	SOLAIZE	ZONE B1bis
FRANCHEVILLE	ZONE B1	SAINT-GERMAIN-AU-MONT-D'OR	ZONE B1	VAULX-EN-VELIN	ZONE B1bis
GENAY	ZONE B1	SAINT-ROMAIN-AU-MONT-D'OR	ZONE B1	VENISSIEUX	ZONE B1bis
IRIGNY	ZONE B1	SATHONAY-CAMP	ZONE B1		

Annexe 6 : Cartes des loyers conventionnés

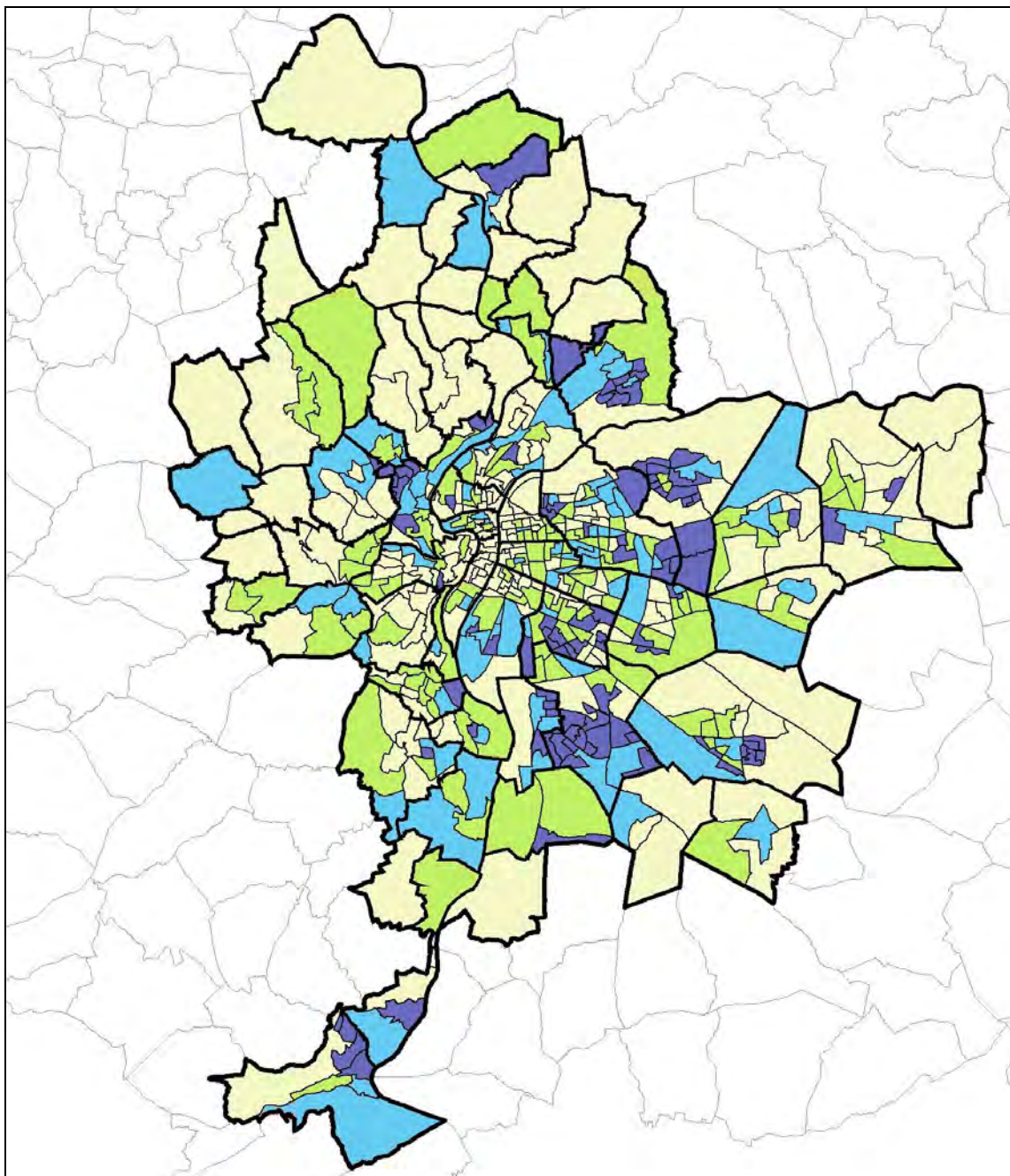
A / Zonage du conventionnement sur la Métropole de Lyon



ZONAGE



B / Inventaire SRU 2015 des logements sociaux sur la Métropole de Lyon



Taux SRU par IRIS

	moins de 12.50%
	12.51% - 25.00%
	25.01% - 40.00%
	plus de 40%

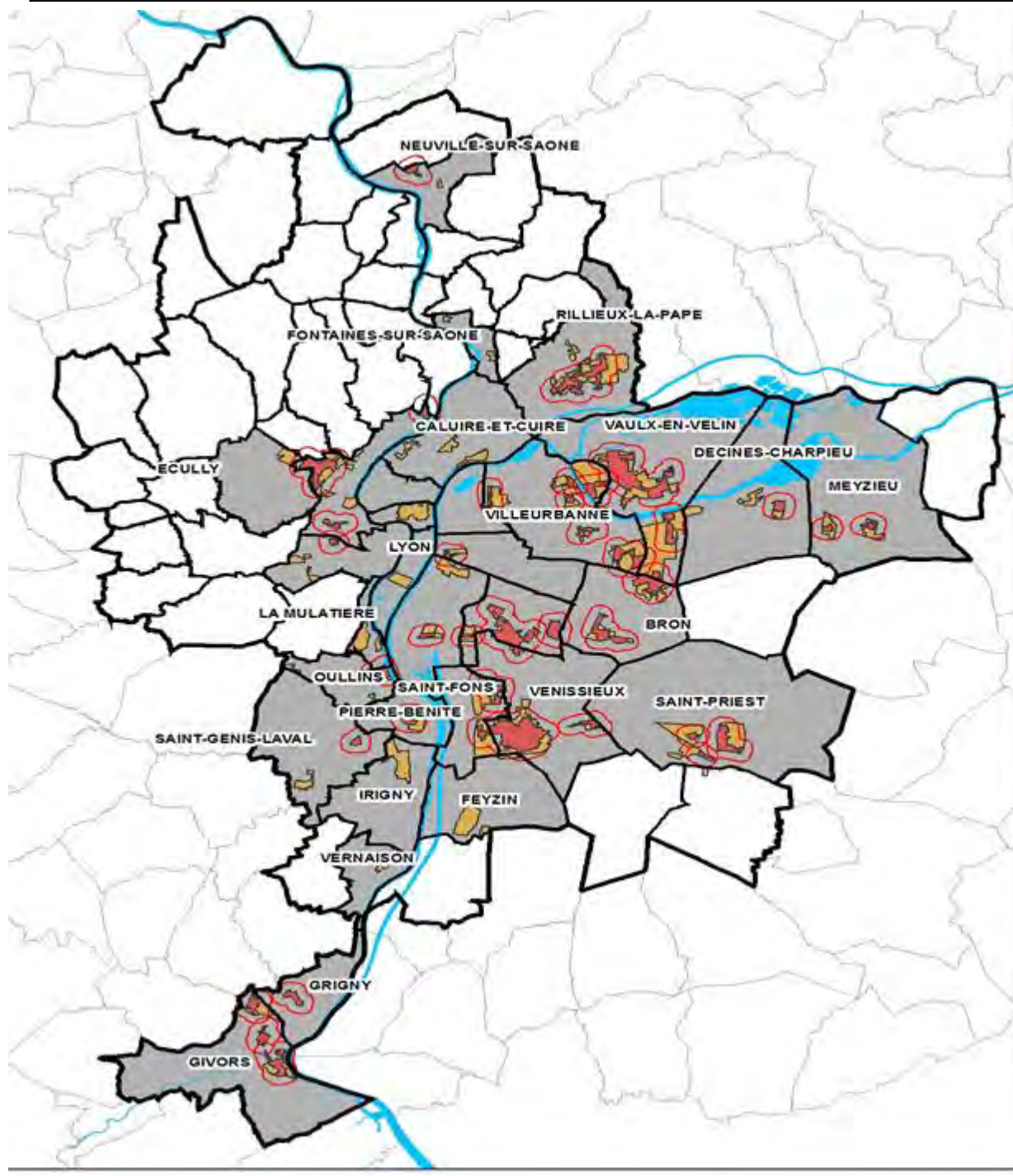
Source des données :
 - Logements sociaux :
 inventaire SRU 2015 - DDT69
 - Nombre de résidences principales
 RGP 2012 (chiffres à l'IRIS)

- Taux SRU calculés =
 nb de logements sociaux / nb de résidences principales

Fond de plan :
 plan guide et trame viaire du Grand Lyon
 bâtiments cadastre - DGFIP

DDUCV/DPPA/OVD pour DHL - mars 2017

C / Quartiers prioritaires de la politique de la ville sur la Métropole de Lyon



- périmètre QPV
- périmètre QVA
- 300m autour des QPV (TVA)
- Communes QPV-QVA

Source des données :
 - Quartiers prioritaires de la politique de la ville :
 CGET (Commissariat général à l'égalité des territoires)
 DUCY/OPPA/QVO pour DHL - mars 2017

RAPPEL :

Les cartes B et C ont pour objectif d'informer le propriétaire sur la localisation de son projet au regard du taux de logements locatifs sociaux et du secteur politique de la ville.

Comme évoqué dans la partie IV. F3 du présent document, la Métropole de Lyon sera notamment vigilante à la localisation du logement et priorisera l'attribution des subventions et primes du Grand Lyon dans les secteurs déficitaires en logement social. **Dans ce sens, les projets situés en secteur politique de la ville ou sur une zone dont le taux de logements sociaux serait supérieur ou égal à 25% pourront ne pas être financés.**

Pour préciser votre projet, les cartes par commune sont disponibles auprès de la Métropole de Lyon et sur son site internet : <https://www.grandlyon.com/services/habitat-et-logement.html>

Annexe 7 : Plafonds de ressources des locataires pour les logements conventionnés

Arrêté du 28 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif
(Annexes 1 (LC) et 2 (LCTS))

Revenu fiscal de référence 2016 (ou 2017 si disponible)

Loyer Intermédiaire

Composition du foyer	Zone A Lyon et Villeurbanne	Zone B1
1	37 126€	30 260€
2	55 486€	40 410€
3	66 699€	48 596€
4	79 893€	58 666€
5	94 579€	69 014€
6	106 431€	77 778€
Pers/Sup	11 859€	8 677€

Loyer Social (2)

Composition du ménage	Revenu Fiscal de Référence 2016-2017
1	20 304€
2	27 114€
3	32 607€
4	39 364€
5	46 308€
6	52 189€
Pers/Sup	5 821€

Loyer Très Social (3)

Composition du ménage	Revenu Fiscal de Référence 2016-2017
1	11 167€
2	16 270€
3	19 565€
4	21 769€
5	25 470€
6	28 704€
Pers/Sup	3 202€

(2)-(3) Arrêté du 22 décembre 2015 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des

Comment apprécier le niveau des ressources du ou des locataire(s) ?

Les ressources du locataire correspondant au revenu fiscal de référence (RFR) au sens du 1° du IV de l'article 1417 du CGI figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi :

- soit au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location ;
- soit, si cela est plus favorable, au titre de l'année qui précède celle de la signature du contrat de location.

Lorsque le locataire est fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal au titre de l'année de référence, les conditions de ressources doivent-être appréciées au regard des seules ressources du locataire du bail.

Lorsque la convention fait l'objet d'une prorogation et que le locataire n'a pas changé, les conditions de ressources ne font pas l'objet d'un nouvel examen.

En revanche, en cas de conclusion d'un bail avec un nouveau locataire au cours d'une période de prolongation, ses ressources doivent être examinées à la date de la signature du nouveau bail dans les conditions exposées au I-B-2-c-1°§190.

Annexe 8 : Pratique des loyers accessoires pour les conventions avec ou sans travaux

Situation n°1 - dépendances autonomes du logement :

En complément du logement, le propriétaire bailleur peut louer des dépendances à usage exclusif du locataire n'entrant pas dans le calcul de la surface fiscale. Le montant du loyer accessoire alors pratiqué doit figurer sur la quittance (bail unique ou séparé) et respecter les plafonds de loyers maximum fixés dans le tableau ci-dessous.

A noter que seul le loyer principal du logement sera pris en compte pour le calcul du loyer plafond de la convention (hors loyer accessoire).

Situation n°2 - dépendances faisant partie intégrante du logement :

A l'inverse, dès lors que la dépendance fait partie intégrante du logement, c'est-à-dire qu'elle ne pourrait pas être utilisée par une autre personne que l'occupant du logement, aucun loyer accessoire ne peut y être associé. A titre d'exemple, un garage en sous-sol ou un jardin sur lesquels est situé le logement ne peuvent pas être loués à un tiers sans porter atteinte à la jouissance du locataire.

Dans ce cas, le loyer total ne peut excéder le plafond de loyer fixé dans la convention.

	Loyer Intermédiaire	Loyer Social ou très social
Garage individuel fermé Zone 1,2 et 3 Zone 4 et 5	60 € / mois 50 € / mois	50 € / mois 40 € / mois
Parking couvert Zone 1, 2 et 3 Zone 4 et 5	45 € / mois 40 € / mois	40 € / mois 30 € / mois
Parking aérien non couvert Zone 1,2,3,4,5	16 € / mois	12 € / mois
Jardin Inférieur à 50 m² De 50 à 100 m² De 101 à 300 m² Au-delà de 300m²	5 % maxi du loyer/mois 5 à 6 % maxi du loyer /mois 6 à 7% maxi du loyer/mois Forfait maxi 55 €/mois	4 % maxi du loyer/mois 4 à 5 % maxi du loyer/mois 5 à 6 % maxi du loyer/mois Forfait maxi 40 €/mois

Les loyers accessoires sont revalorisés dans les mêmes conditions que le loyer principal au 1er janvier de l'année.

En dehors des locaux mentionnés ci-dessus aucun autre loyer accessoire ne pourra être exigé par le propriétaire dans le cadre d'un logement conventionné.

AUCUN LOYER ACCESSOIRE NE POURRA ETRE EXIGE POUR DES LOGEMENTS DE PLUS DE 120 m²
(sera considéré comme inclus dans le loyer principal calculé au m² de surface fiscale).

LOYER ACCESSOIRE		
	Situation n°1	Situation n°2
Bail unique	Oui possible si et seulement si le bail fait apparaître distinctement le montant du loyer principal et celui du loyer accessoire	Oui Dans ce cas la condition de loyer s'apprécie avec la totalité du loyer demandé : appartement + dépendance
Baux séparés	Oui Sous conditions cumulatives (BOI annuel) : -dépendance indépendante du logement -le locataire peut refuser de signer le bail afférent à la dépendance -prix du loyer de la dépendance normal par rapport au voisinage si ces 3 conditions sont réunies possibilités de dépasser le plafond de loyer de manière raisonnable (dans le respect des loyers accessoires indiqués ci-dessus)	Sans Objet

Pour toutes informations complémentaires relatives à la rédaction du bail, les propriétaires bailleurs

peuvent contacter l'agence départementale d'information sur le logement du Rhône (ADIL 69).

Annexe 9 : Calcul du plafond de travaux et du loyer pour les logements ayant des hauteurs sous plafond inférieures à 2m20 ou 2m30

En cas de modification de la réglementation préfectorale sur les hauteurs minimales sous plafond, celle-ci s'appliquera en lieu et place des normes du présent Programme d'actions.

Le 27/01/2012

Fiche de procédure concernant le calcul du plafond de travaux et du loyer pour les logements ayant des hauteurs sous plafond inférieures à 2m20 ou 2m30

Des problèmes de calcul peuvent se présenter notamment pour les logements ayant des mezzanines ou des logements sous combles. Nous devons distinguer le calcul du plafond de travaux et celui du loyer.

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains impose qu'un logement financé par l'Anah doit notamment disposer d'une pièce principale ayant une surface habitable d'au moins 9m² avec une hauteur sous plafond minimale de 2.20m.

Le Règlement sanitaire départemental (RSD) du Rhône rehausse cette exigence en imposant une pièce principale ayant une surface habitable d'au moins 9m² avec une hauteur sous plafond minimale de 2m30, les autres pièces ne devant pas avoir une surface inférieure à 7m² avec une hauteur sous plafond minimale de 2m20.

Par conséquent, la délégation locale de l'Anah dans le Rhône exigera, sauf cas particulier, l'existence d'au moins une pièce de 9m² possédant une hauteur minimale sous plafond de 2m30 par logement, les autres pièces du logement ne devant pas avoir une surface inférieure à 7m² avec une hauteur sous plafond de 2m30.

Toute surface supérieure à 1,80 mètre mais inférieure à 2,30 mètres et à usage exclusif du locataire est considérée comme surface annexe.

Plafonds de travaux:

Si les conditions ci-dessus sont respectées, le calcul du plafond de travaux intégrera toute surface habitable ayant une hauteur supérieure à 1,80 mètre, y compris dans le cas d'une mezzanine ou de logements sous combles pour lesquels il sera donc pris en compte toutes les surfaces supérieures à 1m80).

Loyer:

La surface retenue pour le calcul du loyer maximum applicable à la convention est la surface fiscale. Celle-ci correspond à la surface habitable + la surface des annexes (locaux à usage exclusif du locataire et dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1.80 m).

Les dossiers de logement à loyer conventionné avec et sans travaux subventionnés par l'Anah font l'objet d'un plafonnement de la surface habitable prise en compte à 120m² pour le calcul du loyer, qu'elle que soit la surface totale du logement. Cette mesure tend à éviter des dépenses liées au logement (loyer et charges) trop élevées pour les ménages. Les cas particuliers pourront faire l'objet de dérogation éventuelle après avis de la CLAH.

Aucun loyer accessoire ne pourra être exigé pour des logements de plus de 120 m² (sera considéré comme inclus dans le loyer principal calculé au m² de surface fiscale).

RAPPEL: pour les pièces dont la hauteur sous plafond est comprise entre 1m80 et 2m30 et qui ne répondent pas aux normes minimales du RSD (9m² ou 7m² à 2m30), la surface ne sera pas prise en compte pour le plafond de travaux mais entrera en compte pour le loyer.

ATTENTION : selon le Règlement sanitaire départemental, une mezzanine ne doit pas couvrir plus de 50% de la surface totale du logement.

Annexe 10 : Prime de réservation du préfet

Cette prime est liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires.

1/ Présentation de la prime de l'Anah

- Le logement financé fait l'objet d'un conventionnement à loyer très social (article L. 321-8 du CCH), avec droit de réservation du préfet, dans le cadre de la convention Anah avec travaux.
- Le logement n'est pas occupé, de sorte qu'il pourra être effectivement attribué à un nouveau locataire à l'issue des travaux.

Le montant de la prime est de 2000 € par logement. Elle est de 4000 € dans les zones de marché tendu.

2/ Règles locales du nombre de réservations maximum par opération

Si le projet de plusieurs logements prévoit uniquement du conventionnement très social, le nombre maximum de réservations du préfet s'élève à 30 % des logements subventionnés ;

Si le projet de plusieurs logements prévoit une mixité des loyers conventionnés, le nombre maximum de réservation du préfet s'élève à 30 % du total des logements subventionnés dans la limite du nombre de loyers conventionnés très social de l'opération.

3/ Modalités des échanges entre la délégation de l'Anah (DDT) et le SIAL

- La fiche type (voir fiche à la page suivante) décrit le(s) logement(s) et les caractéristiques de l'opération ;
 - La fiche type complétée est transmise au SIAL avant l'engagement de la subvention ;
 - Au vu des éléments portés sur la fiche type, le SIAL détermine si le ou les logements concernés présentent un intérêt réel et certain, au vu des besoins prévisibles à moyen terme : il atteste que le logement est susceptible de correspondre aux besoins en logement de ménages ou de personnes relevant des dispositifs du droit au relogement opposable (DALO), du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ou de la lutte contre l'habitat indigne (LHI).
- Le SIAL donne sa réponse sur la fiche-type au service instructeur de l'Anah (DDT).

NB : Dans le cas où la mobilisation du parc privé présente un intérêt très secondaire (cas de certains secteurs, dans lesquels, par exemple, le parc public social suffit à répondre aux besoins ; cas dans lesquels la localisation ou la typologie du logement ne paraît pas adaptée), l'autorité décisionnaire (la DDT/le délégataire) n'octroiera pas la prime.

- Si le SIAL atteste de l'existence du besoin, les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement seront communiquées au bailleur :

Service interadministratif du logement (SIAL) – DDCS – 33 rue Moncey 69421 Lyon Cedex 03

- Mise en place d'une convention de réservation entre l'Anah-DDT/DDCS et le bailleur.

- Engagement de la subvention travaux de l'Anah et de la prime.

- Au terme de l'opération de travaux et avant tout paiement de la prime, le SIAL, à la demande du service instructeur de l'Anah (DDT), atteste que le nouveau locataire du logement relève des dispositifs précités (DALO, PDALPD, LHI). A défaut, au solde du dossier, le montant total de la subvention sera recalculé en retirant le montant de la prime.

- En cas de relocation au cours de la période d'application de la convention à loyer très social, le bailleur doit en informer le SIAL afin que celui-ci puisse exercer le droit de réservation du préfet. S'il advenait que cet engagement n'était pas respecté par le bailleur, une procédure de retrait et de reversement (de la prime, voire de l'intégralité des aides versées, avec remise en cause de l'avantage fiscal) pourrait être mise en œuvre par l'Anah centrale.

Prime de l'Anah liée à un dispositif de réservation
au profit de publics prioritaires
Modèle de fiche de liaison DDT / SIAL

Adresse de l'immeuble :

ZUS / hors ZUS

Nombre de bâtiments :

Nombre de logements :

	Etage	Typologie	Surface	Annexes	LI/CS/TS	Loyer mensuel (en €)	Intérêt SIAL
Logement 1							
Logement 2							
Logement 3							
Logement 4							
Logement 5							
Logement 6							

Pm : la prime réservation Préfet est limitée au conventionnement très social (TS)

Loyers accessoires :

- jardin privatif :
- garage / parking :
- autre :

Accessibilité :

Date prévisionnelle de livraison :

Estimation des charges : chauffage (estimation annuelle DPE)

Logement 1 :

Logement 2 :

Logement 3 :

Logement 4 :

Durée prévisionnelle de la convention :

Présence d'une association avec intermédiation locative : oui/non

si oui, préciser :

Justificatif de l'existence d'un besoin de ménages ou de personnes relevant des dispositifs du DALO, PDALPD ou lutte contre l'habitat indigne :

Annexe 11 : Liste des travaux recevables

Travaux préparatoires	Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, la base de vie des ouvriers, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée et nécessaires à la réhabilitation et le nettoyage réalisés dans le cadre du projet sont pris en compte dans les travaux subventionnables qu'ils accompagnent.
Gros œuvre	• Travaux de renforcement du gros œuvre fondations (reprises en sous- œuvre, caves...), murs, cheminées, planchers, escaliers • Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement • Mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement • Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes y compris menuiseries • Travaux de démolition liés à une adaptation (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles...) • Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries...)
Toiture, charpente, couverture	• Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux dans le cadre de travaux lourds . • Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie...) Les travaux de charpente et de couverture sont recevables sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose d'isolant. A partir du 1^{er} janvier 2017, il sera exigé une application des dispositions prévues par le décret n°2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables. • Travaux de réfection des souches, lucarnes ou corniches
Réseaux (eau, électricité, gaz) et équipements sanitaires	• Création ou réfection du raccordement de l'immeuble aux réseaux gaz, électricité, eau, chauffage urbain, EU et EV • Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire). Depuis 2013, la subvention de l'Anah ne peut être octroyée que de façon complémentaire à une aide de l'Agence de l'eau, attribuée directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité, pour des travaux qui font suite à une obligation de mise en conformité notifiée à un propriétaire occupant • Création, réfection ou mise en conformité des réseaux des immeubles ou des maisons (colonnes montantes de gaz, électricité, d'eau, ou colonnes de chute et de rejet, gaines techniques) ainsi que le branchement des logements des immeubles collectifs. • Création ou mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation eau, électricité et gaz à l'intérieur des logements • Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche [voire siège de douche], baignoire, WC, siphon de sol...) ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...) dans le cadre d'une amélioration ou d'une adaptation • Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale...) • Création de dispositifs permettant la récupération des eaux de pluies
Chauffage, production d'eau chaude (individuelle ou collective), système de refroidissement ou climatisation	• Création d'une installation complète individuelle ou collective de chauffage et/ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 • Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 • Installation de système à usage domestique utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables

	(géothermie, énergie solaire, énergie éolienne... ; rejets thermiques, bois, déchets...) respectant, le cas échéant, les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 • Installation ou remplacement du système de refroidissement ou de climatisation permettant d'améliorer le confort des logements très exposés à la chaleur respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007
Production d'énergie décentralisée	• Installation de système d'appareil de production d'énergie décentralisée (panneaux photovoltaïques à usage domestique...) Les travaux permettant la production d'énergie décentralisée faisant l'objet d'une revente à un opérateur énergétique ne sont subventionnables qu'à condition que l'énergie produite soit principalement consacrée à l'usage domestique. Le cas échéant, le contrat de vente d'énergie doit être communiqué.
Ventilation	• Création d'une installation collective ou individuelle de ventilation ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration-remplacement de tout ou partie de l'installation • Travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air correct des logements, sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007.
Menuiseries extérieures	• Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement dans le cadre d'une amélioration ou d'une isolation thermique ou acoustique respectant les exigences de performance thermique de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007. En secteurs faisant l'objet de protections particulières au titre du patrimoine (PSMV, ZPPAUP, sites inscrits ou classés, édifices MH et leurs abords), il peut être dérogé aux obligations décrites ci-dessus si les menuiseries anciennes sont conservées et sous réserve d'une amélioration thermique acceptable. Par ailleurs, il convient de s'assurer de l'aération suffisante du logement.
Ravalement, étanchéité et isolation extérieure	• Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie...), en cas d'intervention sur le gros œuvre • Les travaux de doublage de façade (vêtures, bardages,...) ou d'isolation par l'extérieur, sous réserve de la pose d'un isolant thermique conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose de l'isolant et dans les cas où les murs du bâtiment sont déjà isolés. A partir du 1^{er} janvier 2017, il sera exigé une application des dispositions prévues par le décret n°2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.
Revêtements intérieurs, étanchéité, isolation thermique et acoustique	• Travaux de peinture accessoires consécutifs à une réfection globale ou à d'autres interventions • Revêtements de sol y compris travaux préparatoires (chapes, isolations...), à l'exception des sols souples (moquettes, lino...) et dans le cadre d'une réfection globale, d'autres interventions ou d'une adaptation. • Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides y compris revêtements • Amélioration de l'isolation thermique : isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés, ces travaux devront respecter les exigences de performance thermique du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI) • Amélioration de l'isolation acoustique des sols, plafonds et parois opaques donnant sur l'extérieur ou séparatives entre logements ou entre logements et parties communes • Amélioration de l'isolation acoustique des matériels bruyants
Traitements spécifiques (saturnisme, amiante, radon, xylophages)	• Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb, y compris finitions • Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante • Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation...) • Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant
Ascenseur monte-personne /	• Installation, adaptation ou mise aux normes d'un ascenseur ou autres appareils permettant notamment le transport de personnes à mobilité réduite (monte personne, plate-forme élévatrice...)

Sécurité incendie	• Travaux de mise en sécurité incendie (trappes de désenfumage, portes coupe-feu...)
Aménagements intérieurs	• Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements • Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, cimaises, plinthes) • Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes • Travaux d'aménagement et d'équipement des immeubles et logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (alarme, garde-corps...) • Installation ou adaptation des systèmes de commande (ex : installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage interphone, signalisation, alerte, interrupteurs) de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) • Alerte à distance • Modification ou installation des boîtes aux lettres (en cas d'adaptation uniquement)
Chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs	• Réfection ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage dans un projet d'accessibilité ou de restructuration (suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches seuils, ressauts ou de tout autre obstacle, réfection des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes...) • Réfection des locaux communs (local poubelle, locaux techniques, loge du gardien...) • Curetage lié à des travaux d'amélioration, avec les reprises induites • Travaux de clôture • Aménagement de bateaux pour franchir le trottoir • Élargissement ou aménagement de place de parking (uniquement en cas de travaux pour l'autonomie de la personne)
Extension de logement et création de locaux annexes	• Extension de logement dans la limite de 14 m² de surface habitable (annexion de parties communes, surélévation, création de volume...). Cette limite peut faire l'objet d'aménagement pour les logements adaptés aux personnes en situation de handicap. Dans ce cas, l'extension peut être portée à 20 m², l'autorité décisionnaire locale pouvant exceptionnellement, après avis de la CLAH, adapter à la marge ce plafond de surface lorsque la structure du bâti l'exige. • Création de locaux annexes liés aux parties communes tels que locaux vélos/ poussettes, local de chaufferie collective, local poubelles ou tri sélectif... dans la limite de 14 m² par local
Travaux d'entretien d'ouvrages existants	• Seuls les travaux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en Secteurs sauvegardés ou ORI sont subventionnables (réparation/remise en état de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors,...) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité.
Maîtrise d'oeuvre, diagnostics	• Dépenses de maîtrise d'œuvre, de coordination SPS et, dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une AMO ou d'un suivi animation de programme, de diagnostics techniques (CREP, amiante, acoustique, thermique, ergothérapeute/autonomie...)

Annexe 12 : Normes techniques et thermiques retenues pour les travaux subventionnables

Types de travaux	Normes demandées	Justificatifs à produire
I – Isolation des parois opaques		
isolants des planchers de combles perdus, des rampants de toiture ,et des plafonds de combles Toiture terrasse	$R \geq 7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ $R \geq 6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ $R \geq 4.5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$	Factures avec les normes
plancher bas sur sous/sol, sur vide sanitaire, ou sur passage ouvert	Isolant de résistance thermique $\geq 3 \text{ m}^2 \text{ k/w}$	requis ou critères de
murs en façade ou murs en pignon (extérieur)	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$	performance ou notice ou
isolation des murs par l'intérieur	Isolant de résistance thermique $\geq 2,8$ sauf exception justifiée sur un bâti traditionnel local (ex. : enduit chaux/chanvre en correction thermique $R=1$ sur bâti pisé)	attestation du fabricant
porte d'entrée donnant sur l'extérieur	$ud \leq 1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$	

En cas de difficultés pour obtenir le coefficient thermique des dérogations seront accordées si d'une part une impossibilité technique est démontrée pour l'isolation intérieure des parois opaques ou d'autre part si le $R + R$ donne le coefficient d'isolation souhaité.

Les habitations avec murs en pisé feront l'objet d'une attention particulière et pourront bénéficier de certaines dérogations.

Quelques définitions :

Résistance thermique « R », d'un matériau traduit sa capacité à empêcher le passage du froid ou de la chaleur, pour une épaisseur donnée. Plus R est grande plus le matériau est isolant.

Sa valeur est exprimée en mètre carré de surface et degré d'écart par Watt, $\text{m}^2 \text{ K/W}$.

Annexe 13 : Liste des pièces justificatives aux dossiers de subvention

Conformément à la Circulaire du 11 juillet 2016 de la direction générale de l'Anah, les mesures de simplification relatives aux dossiers de demande et de paiement de subvention sont d'application immédiates pour les dossiers en cours de montage, déjà déposés et à venir et ne nécessitent pas de modification réglementaire.

FICHE DE SYNTHESE

La fiche de synthèse est recommandée pour l'AMO et elle est obligatoire dans les cas suivants :

- dossiers de propriétaires occupants (PO) ouvrant droit à la prime habiter Mieux en secteurs programmés et diffus ;
- dossiers de PO du secteur programmé permettant l'octroi au maître d'ouvrage d'une prime à l'AMO renforcée offerte au PO, notamment : travaux lourds, situation d'habitat indigne ou très dégradé, travaux pour la sécurité ou la salubrité de l'habitat ou travaux pour l'autonomie de la personne ;
- autres dossiers du secteur diffus dans lesquels le maître d'ouvrage bénéficie d'un complément de subvention au titre de la prestation d'AMO réalisée par l'opérateur, notamment : tous les dossiers de PO, ainsi que ceux des propriétaires bailleurs (PB) dont l'occupation du logement est attestée.

Rappel des missions d'ingénierie et d'AMO et des documents demandés aux opérateurs (les missions d'AMO sont détaillées dans la fiche 18 de l'instruction du 4 juin 2013)

Aide à la décision dont:

Une visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer, outre les éléments exigés pour déterminer l'éligibilité à l'aide de l'ANAH :

- l'usage du logement fait par le ménage et la consommation énergétique réelle du ménage (cas des propriétaires occupants ou des logements occupés ou temporairement vacants d'un propriétaire bailleur) ;
- l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle).

Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant, **avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.**

Estimation du coût de travaux, réalisation d'évaluations énergétiques (consommations, gains) selon les cas.

Aide à l'élaboration du projet et du montage des dossiers de financement dont :

Aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux (y compris, le cas échéant, aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre).

Aide au suivi de l'opération sur le plan technique (par exemple, si nécessaire, visite en cours de chantier).

Aide au montage des dossiers de paiement des subventions dont :

- Aide à la réception des travaux et vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés.
- Aide à l'établissement du plan de financement définitif de l'opération et information du maître d'ouvrage sur le calcul éventuellement actualisé de la subvention au moment de la demande de paiement de solde (écrêtement, évolution du coût des travaux...).
- Établissement, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, de la fiche bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).

➤ **DOSSIERS DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO)**

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

Plafond de travaux majoré (50 000 € HT) applicable si présence :

- d'un arrêté d'insalubrité (art. L.1331-26 et suivants du CSP)
- d'un arrêté de péril (art. L.511-1 et suivants du CCH)
- 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))
- d'une situation avérée de dégradation importante, constatée sur la base d'un rapport d'analyse (grille d'évaluation de dégradation de l'habitat – indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0.55).

La grille de dégradation pourra être réalisée par un professionnel (opérateur, architecte...)

Conditions :

- présence d'une mission de maîtrise d'œuvre complète ou
- présence d'une AMO, si la maîtrise d'œuvre n'est pas obligatoire,
- évaluation énergétique.

En cas de travaux concomitants d'amélioration énergétique ouvrant droit à la prime de solidarité écologique les documents supplémentaires à fournir seront les mêmes que ceux ci-dessous (« habiter mieux » 4). La prime viendra en complément des aides correspondant aux travaux lourds.

2-Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

Lorsque l'ampleur et le coût des travaux ne justifient pas le plafond majoré à 50 000 €

Présence obligatoire :

- d'un arrêté d'insalubrité pris en application des art. L.1331-26 et suivants du code de la santé publique
- d'un arrêté de péril pris en application des art. L.511-1 et suivants du CCH
- d'une situation d'insalubrité avérée constatée par la grille d'évaluation d'insalubrité (grille >0.3+ travaux réduits(-plafond à 20 000 euros de travaux subventionnables)
- d'un arrêté pris en application de l'art.129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs)
- d'une notification de travaux pris en application de l'art.L.1334-2 (saturnisme)
- 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).

3- Les travaux liés à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie

Conditions : sur justificatifs de handicap ou de perte d'autonomie

- 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)
- Décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente suite à demande de carte d'invalidité
- Évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR 1 à 6) réalisée par un organisme de la sécurité sociale ou de la Métropole de Lyon ou autre personne mandatée par eux.

Un des documents suivants, permettant de vérifier l'adéquation des travaux aux besoins :

- Évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de PCH à domicile
- Rapport d'ergothérapeute
- Diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte ou technicien compétent

Les travaux pour changement d'énergie dans le cadre d'un handicap : Dans la mesure où le changement d'énergie est nécessité par le handicap (ex: poêle à bois ou insert), le changement d'énergie pour le chauffage est pris en charge s'il est fait dans le cadre d'un projet d'ensemble lié au handicap.

4- Travaux d'économie d'énergie « Habiter Mieux » :

Conditions : Pour les PO, le gain énergétique attendu grâce aux travaux doit être de 25% minimum.

Obligations :

- évaluation énergétique avant travaux et évaluation énergétique projetée après travaux réalisées
- imprimé CERFA de cession des certificats d'économie d'énergie (CEE) à l'Anah
- attestation d'exclusivité du professionnel à joindre à la demande de paiement.

➤ DOSSIERS DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB)

Pour le PIG Loyers maîtrisés, il est exigé un justificatif d'AMO pour tous les dossiers.

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

Logement faisant l'objet :

- d'un arrêté d'insalubrité (art. L.1331-26 et suivants du CSP)
- d'un arrêté de péril (art. L.511-1 et suivants du CCH)
- d'une situation avérée d'insalubrité, constatée sur la base d'un rapport d'analyse comprenant une grille d'évaluation (plafond de travaux de :+1000euros/m² dans la limite de 80 m² par logement)
- d'une situation avérée de dégradation très importante, constatée sur la base d'un rapport d'analyse comprenant une grille d'évaluation de dégradation de l'habitat attestant d'une dégradation supérieure ou égale à l'indice de 0.55.

La grille de dégradation doit être réalisée par un professionnel (opérateur, architecte...)

Conditions :

- présence d'une mission de maîtrise d'œuvre complète ou
- présence d'une AMO, si la maîtrise d'œuvre n'est pas obligatoire,
- évaluation énergétique avant et après travaux réalisées

2-Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

Lorsque l'ampleur et le coût des travaux ne justifient pas le plafond majoré, il est exigé la présence :

- d'un arrêté d'insalubrité pris en application des art. L.1331-26 et suivants du code de la santé publique
- d'un arrêté de péril pris en application des art. L.511-1 et suivants du CCH
- d'une situation d'insalubrité avérée constatée par la grille d'évaluation d'insalubrité (entre 0.3 et 0.4)
- arrêté pris en application de l'art.129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs)
- d'une notification de travaux pris en application de l'art.L.1334-2 (saturnisme)
- 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).
- évaluations énergétiques avant et après travaux réalisées dans les conditions mentionnées ci-dessus.

3- Les travaux liés à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie

Ces travaux visent l'adaptation du logement ou/et l'aménagement d'accès au logement, répondant à la perte d'autonomie et permettant le maintien à domicile de personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement.

Conditions : Sous justificatifs de handicap ou de perte d'autonomie établie par la grille nationale AGGIR (Autonomie Gérontologie Groupes Iso-Ressources)

Pièces justificatives exigées :

- 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)
- Décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente suite à demande de carte d'invalidité
- Évaluation de la perte d'autonomie en groupe Iso-ressources (GIR 1 à 6) réalisée par un organisme de la sécurité sociale ou du CG ou autre personne mandatée par eux

Un des documents suivants, permettant de vérifier l'adéquation des travaux aux besoins :

- Évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de PCH à domicile
- Rapport d'ergothérapeute
- Diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte ou technicien compétent

4 – travaux pour réhabiliter un logement dégradé

- Dégradation dite « moyenne » constatée sur grille présentant un indicateur de dégradation moyenne égale ou comprise entre 0.40 et 0.54., ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré.

Pièces obligatoires :

- grille d'évaluation de dégradation de l'habitat renseignée par un technicien qualifié suite à une visite
- rapport d'analyse
- évaluations énergétiques avant et après travaux réalisées dans les conditions mentionnées ci-dessus.

5 – travaux suite à une procédure Règlement sanitaire départemental ou un contrôle de décence

Ces travaux doivent permettre de résoudre une situation de :

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

Pièces obligatoires : Éléments de diagnostic et de préconisation de travaux

6 – travaux énergétiques

Grille de dégradation peu ou pas dégradé (ID<0,35)

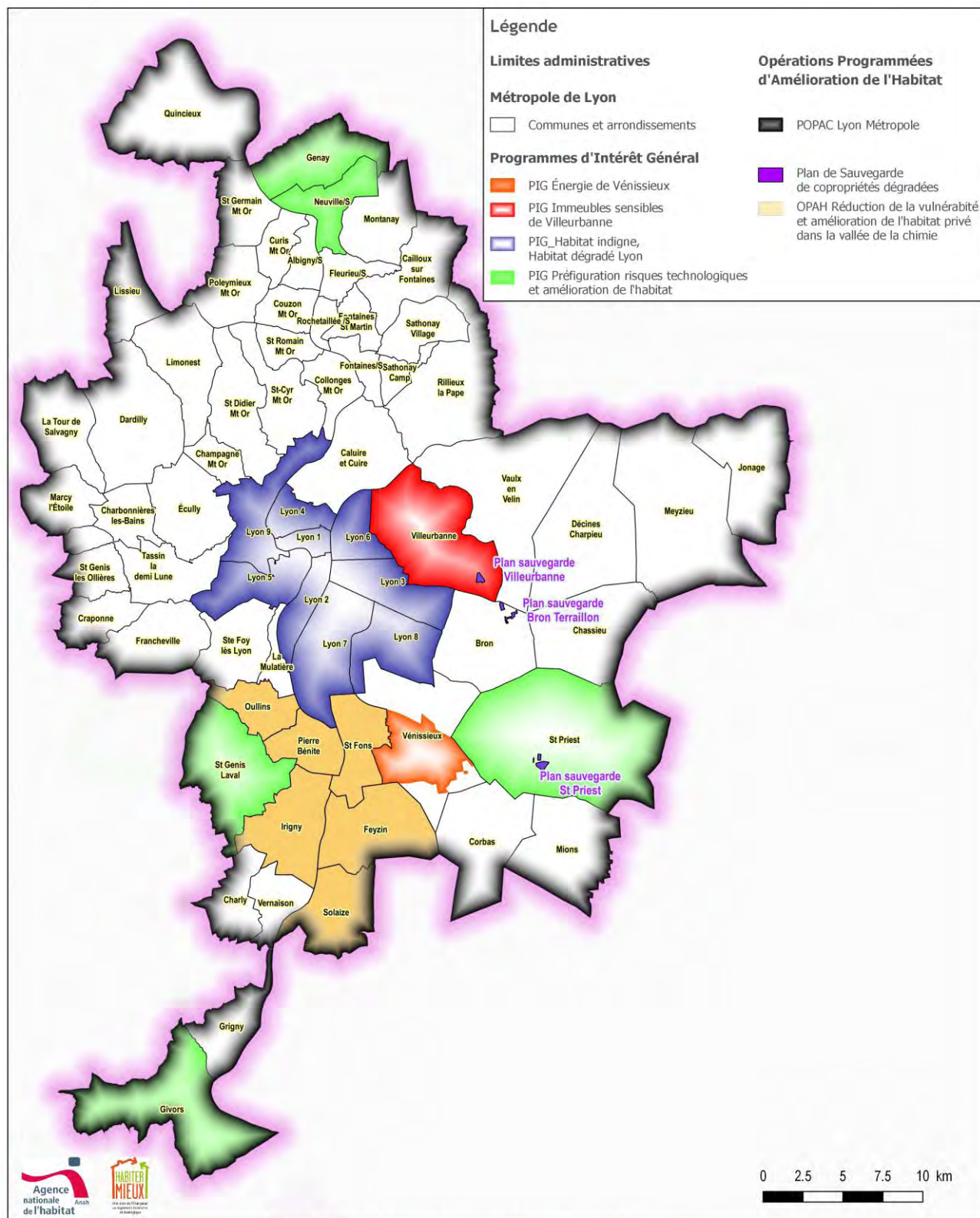
Evaluations énergétiques avant et après travaux attestant d'un gain énergétique supérieur à 35 %

Annexe 14 : Liste et carte des opérations programmées

Dispositif	Durée du dispositif
Plan de Sauvegarde Saint Priest (2ème phase)	27/03/2013 au 27/03/2018
Plan de Sauvegarde Saint Priest (3ème phase) - copropriété Bellevue	En cours d'élaboration
Plan de Sauvegarde Copropriété Saint André	En cours d'élaboration
Plan de Sauvegarde Bron Terrailon (2ème phase)	24/09/2012 au 24/09/2019
OPAH " Réduccion de la vulnérabilité aux risques technologiques et amélioration de l'habitat privé dans la Vallée de la Chimie"	2018 -2024 (En cours de signature)
PIG Immeubles sensibles - Villeurbanne	31/10/2013 au 31/10/2018
PIG Habitat Indigne Habitat Dégradé de LYON	20/02/2018 au 20/02/2022
PIG de préfiguration des risques technologiques et amélioration de l'habitat	04/10/2017 au 31/12/2018
PIG Auto - réhabilitation	11/05/2015 au 26/06/2018
POPAC de la Métropole de Lyon	2016 - 2020
POPAC petites et moyennes copropriétés du PPRT de la vallée de la chimie	2018 - 2020

Opérations programmées Anah

Métropole de Lyon - 2018



Sources des données : DDT 69 (SHRU 2018) - Autorisation de diffusion : Restreinte - Reproduction : Interdite

Référentiels : BDTOPO - 2017, © IGN Paris - Protocole IGN/MEDDTL-MAAPRAT, octobre 2011

Direction Départementale des Territoires du Rhône - 165 rue Garibaldi - CS 33862 - 69401 Lyon cedex 03

Service Connaissance et Aménagement Durables des Territoires

8 février 2018