



AMÉLIORATION DE L'HABITAT

PROGRAMME D' ACTIONS D'AMIENS METROPOLE

Année 2022

SOMMAIRE

I - BILAN DE L'ANNÉE 2021	3
II - STRATÉGIE D'ACTION POUR L'ANNÉE 2022.....	4
A - LES ORIENTATIONS NATIONALES DE L'ANAH EN 2022.....	4
B – LA POLITIQUE TERRITORIALE D'AMIENS MÉTROPOLE.....	5
C – LES OBJECTIFS QUANTITATIFS 2022.....	7
III - TRAITEMENT DES DOSSIERS	8
A- LES PRIORITÉS	8
1. Propriétaires occupants	8
2. Propriétaires bailleurs	8
B - LES RÈGLES D'INSTRUCTION.....	8
1. Propriétaires occupants	8
2. Propriétaires bailleurs	9
C - LES ACTIONS QUALITÉS	9
1. Maîtrise d'œuvre obligatoire.....	9
2. Partenariat avec le Service Communal d'Hygiène et de Santé Environnementale de la Ville d'Amiens et le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.....	10
3. Priorisation des contrôles réalisés par l'ANAH au regard de la décence des logements et d'une maîtrise d'ouvrage plus complexe	10
D – LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION : PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES.....	10
1. Régime d'aides applicable aux propriétaires occupants	11
2. Régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs au titre d'un conventionnement de loyer	12
3. Le cas de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI).....	15

I - BILAN DE L'ANNÉE 2021

Une nouvelle délégation 2022-2026 des aides publiques à la pierre

Amiens Métropole est délégataire des aides publiques à la pierre depuis le 1^{er} janvier 2013. L'instruction des demandes de subventions est effectuée par la délégation locale de l'ANAH (délégation de type 2).

Les différentes conventions de délégation de compétence ont été signées le 3 juin 2013, en application de l'article L. 301-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour une durée de 6 ans. Elles ont été prorogées par voie d'avenant pour deux années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2020.

De nouvelles conventions de délégation de compétences ont été signées le 1^{er} juin 2021 (prévoyant un passage à une délégation de compétences de niveau 3 au 1^{er} janvier 2022).

Pour l'année 2021, par la convention de gestion des aides à l'habitat privés signées le 1^{er} juin 2021, l'ANAH a fixé à Amiens Métropole une enveloppe de droits à engagement de 1 386 015€ (travaux et ingénierie), soit un total de 163 logements à réhabiliter (70 PO, 4 PB et 89 logements ou lots dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriété).

Au total, la dotation financière 2021 déléguée à Amiens Métropole est de **1 386 015 €** (travaux + ingénierie).

Les objectifs quantitatifs du CRHH 2021 et les enveloppes financières 2021 ont été révisés pour le territoire d'Amiens Métropole en novembre 2021. La dotation de l'Anah déléguée à Amiens Métropole s'est finalement élevée en 2021 à 1 439 825 €.

92 % de cette enveloppe a été consommée, soit un total de 1 325 523 € :

- 1 267 512 € de subventions aux travaux ;
- 58 011 € de subventions d'ingénierie ;

La consommation globale des crédits alloués est globalement en hausse de 17 points par rapport à l'année 2020.

93 % des objectifs quantitatifs ont été réalisés, ce qui représente un total de **134 ménages aidés**, inférieur à celui de l'année précédente avec 191.

La programmation a été réalisée comme suit :

<i>En nombre de logement</i>	Objectifs 2021 CRHH initial	Objectifs 2021 CRHH révisé	Nombre de ménages aidés	% de réalisation / objectifs 2021 révisés
PO LHI/TD	6	4	2	50 %
PO Energie	45	63	57	90 %
PO Autonomie	19	23	19	83 %
PB	4	7	14	200 %
Copropriétés fragiles	47	20	20	100 %
Copropriétés saines	42	27	22	81 %
TOTAL	163	144	134	93 %

II - STRATÉGIE D'ACTION POUR L'ANNÉE 2022

A - LES ORIENTATIONS NATIONALES DE L'ANAH EN 2022

En 2022, l'ANAH poursuit ses actions dans l'ensemble des champs d'intervention ainsi que dans le cadre de la mise en œuvre des plans prioritaires du gouvernement (Plan Initiative Copropriétés, Action Cœur de Ville, Petites Villes de demain).

Son ambition pour 2022 s'inscrit autour de plusieurs priorités, notamment autour de la marque France Rénov' :

En 2022, les priorités de l'Anah pour la programmation des actions et des crédits sont les suivantes :

- ✓ le déploiement d'un **service de la rénovation de l'habitat, via France Rénov'**. Pour cela, cette année sera marquée par les définitions des modalités du **Nouvel Accompagnateur Rénov'** dans le cadre d'un décret. L'objectif étant de massifier la rénovation et d'améliorer l'ambition des projets de rénovation.
- ✓ **la lutte contre la précarité énergétique** par la réalisation de rénovation énergétique globale au travers de **MaPrimeRénov'** « sérénité » et « copropriété ». L'ensemble des aides à la rénovation énergétique se déploie sur la même appellation afin de donner plus de lisibilité au futur bénéficiaire. Les dispositifs opérationnels auront vocation à cibler en priorité le traitement des passoires énergétiques, cœur de cibles de MPR Sérénité. La fin de la prime « Habiter Mieux » au 1^{er} juillet 2022 et l'ouverture de la mobilisation des CEE par les PO. L'objectif est de rénover 74 510 logements à l'échelle nationale. L'objectif quant aux aides de **MaPrimeRénov'** par geste est de 685 000 logements. La contractualisation de nouveaux dispositifs (PIG, OPAH, ETC) doit s'articuler avec le réseau des guichets France Rénov' pour assurer un parcours fluide des ménages.
- ✓ **La lutte contre les fractures territoriales** au travers d'Action Cœur de ville et Petites Villes de Demain.
- ✓ **la lutte contre les fractures sociales**, via les dispositifs de soutien :
 - à l'autonomie avec un objectif annuel de logements adaptés fixé à 24 000 ;
 - **la lutte contre l'habitat indigne et le plan Logement d'Abord et le plan de lutte contre les logements vacants**. La grande évolution de ce volet 2022 est la mise en place de **Loc'Avantages** dans le cadre du conventionnement de loyer de propriétaires bailleurs, avec des nouveaux taux de défiscalisation. Les 3 niveaux de loyers prennent désormais les appellations Loc1 (loyer intermédiaire), Loc2 (loyer social) et Loc3 (loyer très social). La durée des conventions avec et sans travaux est fixée à un minimum de 6 ans. La définition des niveaux de loyers applicables au niveau national, qui garantit partout une cohérence des niveaux de loyers conventionnés avec les niveaux de loyers de marché, permet également une simplification du parcours usager. L'intermédiation locative, qui permet l'accès au logement de personnes en difficulté financière et/ou sociale, tout en sécurisant la gestion locative pour le propriétaire bailleur, est encouragée, sur l'ensemble du territoire. Outre la majoration des réductions d'impôt, elle ouvre droit à des primes.
- ✓ **la prévention et le redressement des copropriétés : « Plan Initiative Copropriétés »**

B – LA POLITIQUE TERRITORIALE D’AMIENS MÉTROPOLE

Les grands constats du parc privé pour Amiens Métropole :

- des propriétaires privés âgés dont une partie peut être en situation de mal-logement,
- des situations de fragilité davantage marquées dans le parc locatif privé,
- un fort taux de logements potentiellement indignes, notamment dans la ville centre,
- de potentielles situations de précarité énergétique,
- plus d'un quart des copropriétés recensées comme fragiles.

Le PLH 2021-2026 se décline, en matière d'amélioration de l'habitat, autour des objectifs opérationnels suivants :

- Massifier la rénovation thermique des logements privés ;
- Renforcer la rénovation des logements indignes ou très dégradés ;
- Améliorer l'accompagnement des personnes âgées ou handicapées pour le maintien à domicile ;
- Traiter la vacance du logement.

La stratégie d'intervention d'Amiens Métropole est conforme à la réglementation ANAH. Elle présente toutefois certaines spécificités issues de son histoire, des caractéristiques de son territoire et de sa politique locale.

Le Programme d'Action 2022 d'Amiens Métropole introduit une seule modification liée à la nouvelle réglementation Loc'Avantages.

En 2021, le PAT présenté une suppression du conventionnement sans travaux en loyer intermédiaire dans toutes les zones. En effet, les loyers du marché observés, notamment en grandes typologies, sont en effet jugés trop proches des plafonds de loyers intermédiaires pour justifier les bénéfices d'un conventionnement ANAH sans un investissement du propriétaire dans la réalisation de travaux d'amélioration du logement.

Néanmoins la loi de finances pour 2022 du 30 décembre 2021 fait évoluer le dispositif fiscal associé au conventionnement entre l'Anah et les propriétaires bailleurs. Ce nouveau dispositif fiscal (désormais appelé Loc'Avantages) prévoit la définition de nouveaux niveaux de loyers (Loc1 - loyer intermédiaire, Loc2 - loyer social et Loc3 - loyer très social) dorénavant fixés nationalement par décret (à la commune ou à l'arrondissement) sur la base de valeurs observées sur le niveau de loyers et actualisées chaque année. Le coefficient de structure permettant de tenir compte de la surface du logement s'applique désormais aux 3 niveaux de loyers. Et dès lors, un niveau de loyer intermédiaire est accessible dans tous les territoires.

En conséquence et en respect de la législation, le présent programme n'exclut plus le conventionnement sans travaux en loyer intermédiaire dans toutes les zones.

Les spécificités des programmes d'actions antérieurs sont par ailleurs maintenues :

- L'introduction d'une priorité accordée au traitement des biens vacants de plus de 2 ans, quelle que soit la durée de cette vacance (celle-ci était limitée à 10 ans dans les précédents programmes, en raison de la dégradation potentiellement irréversible de tels biens), ceci en concordance avec les orientations du PLH, approuvé le 5 novembre 2021, qui fixe un objectif de remise sur le marché de 80 logements vacants par an, sachant que des travaux lourds de rénovation seront généralement nécessaires.
- Pour les propriétaires occupants, la collectivité a opté pour une majoration à 60% des subventions ANAH accordées pour les « travaux lourds » ;

- Pour les propriétaires bailleurs, la mixité sociale est exigée pour tout programme comptant plus de deux logements (1/3 logement conventionné très social) ;
- Un examen de la décence des logements et de la qualité de la ventilation à l'issue des travaux sont exigés pour toute demande de subvention.
- Les contrôles de décence sont effectués prioritairement dans les copropriétés accompagnées par Amiens Métropole et dans les logements issus de division d'amiénoises dans le cadre du conventionnement du logement.

En outre, les actions d'Amiens Métropole en faveur de la rénovation de l'habitat privé se poursuivent en 2022 sur trois volets d'interventions prioritaires de l'ANAH :

- **La massification de la rénovation énergétique du parc privé et la lutte contre la précarité énergétique en lien avec la mise en place du conseil et de l'accompagnement France Rénov'**

Amiens Métropole a décidé de construire sa politique de massification de la rénovation énergétique du parc privé autour de trois grands piliers en 2022 :

- **le conseil** en s'appuyant sur son Guichet Unique de l'Habitat, sa plateforme de la rénovation énergétique Laure – France Rénov'
- **l'accompagnement aux travaux** par un opérateur unique gratuit pour tous les propriétaires et l'inscription de ce dernier dans le cadre d'un dispositif opérationnel conventionné avec l'Anah à l'échelle de l'agglomération sur les thématiques de la rénovation énergétique (collectif et individuel), l'autonomie et la dégradation et l'indignité de l'habitat,
- la construction d'un dispositif d'aide aux propriétaires dans le cadre de la rénovation énergétique de leur logement.

- **La lutte contre les logements indignes et très dégradés**

Amiens Métropole a institué, par délibération du 7 février 2019, un dispositif d'aides individuelles complémentaires à celles de l'ANAH, pour une durée de trois ans.

Par délibération du 16 décembre 2021 a prorogé le présent dispositif jusqu'à la mise en place d'une nouvelle opération d'amélioration de l'habitat sur le territoire, et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2026.

Pour les propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes : le montant est fixé à 20% du montant HT des travaux subventionnables, ce montant étant plafonné à 50 000 € HT (soit une aide maximum de 10 000 € HT par logement).

Pour les propriétaires bailleurs, sous conditions de loyers et de conventionnement : le montant est fixé à 10% du montant HT des travaux subventionnables, ce montant étant plafonné à 50 000 € HT (soit une aide maximum de 5 000 € HT par logement).

- **L'accompagnement des copropriétés en difficulté**

Amiens Métropole accompagne deux copropriétés en difficulté dans le cadre de son Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (quartier Amiens Nord) :

- La résidence Bellevue (50 logements) a déjà pu bénéficier d'un accompagnement à la réalisation de travaux d'urgence en 2020, financés à 100% du montant HT des travaux par l'ANAH. Une étude pré-opérationnelle de redressement est par ailleurs en cours en vue de réfléchir à la mise en place un Plan de Sauvegarde.

- La résidence Berlioz (384 logements) bénéficie quant à elle d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) d'une durée de trois ans (2019/2022) ayant pour objet principal d'accompagner techniquement et financièrement la copropriété dans la mise en place d'un programme complet de travaux.

- **La lutte contre les logements indécents**

Amiens Métropole a également institué en mars 2020 le « permis de diviser » dans le but de limiter le développement de logements potentiellement indécents sur le territoire. Celui-ci s'applique sur tous les quartiers de la Ville d'Amiens comprenant une proportion importante de logements de petite typologie, issus de la division de maisons amiénoises.

En 2020-2021, 121 demandes ont été déposées, dont 25 % ont fait l'objet d'un refus définitif. Les permis autorisés, qui se situent majoritairement au centre-ville d'Amiens, représentent toutefois la création nette de 172 logements, ce qui démontre l'utilité du dispositif.

C – LES OBJECTIFS QUANTITATIFS 2022

Les objectifs quantitatifs déterminés par l'Etat pour le territoire d'Amiens Métropole en 2022 sont les suivants (CRHH du 7 mars 2022) :

PB	PB IML	PO LHI/TD	PO Energie MPR Sérénité / Habiter Mieux Sérénité	PO Autonomie	Copropriétés
4	15	8	47	30	L'enveloppe est mutualisée à l'échelle régionale ou nationale et les droits à engager sont sollicités par projet.

La dotation initiale 2022 allouée à Amiens Métropole est de **1 057 217 €** (travaux + ingénierie).

III - TRAITEMENT DES DOSSIERS

A- LES PRIORITÉS

Les dossiers sont traités conformément à la réglementation en vigueur, en application du Règlement Général de l'ANAH et des priorités déterminées sur le territoire d'Amiens Métropole.

1. Propriétaires occupants

Sont prioritaires :

- Les travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.
- Les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements,
- Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- Les travaux pour l'autonomie de la personne,
- Les travaux pour les logements vacants depuis plus de deux ans.

2. Propriétaires bailleurs

Tous les logements des propriétaires bailleurs qui font l'objet d'une demande de subvention doivent être conventionnés.

Sont prioritaires :

- Les travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.
- Les travaux d'amélioration de la performance énergétique,
- les travaux pour l'autonomie de la personne,
- les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- les travaux pour les logements moyennement dégradés,
- Les travaux pour les logements vacants depuis plus de deux ans.

Ne sont pas prioritaires :

- Les changements d'usage partiels, sous réserve d'une motivation étayée au regard des caractéristiques de l'habitat et des enjeux urbains du périmètre concerné.
- Les opérations de division ou de restructuration comportant après travaux une surface habitable inférieure à 50 m². Une dérogation peut toutefois être envisagée à condition d'un conventionnement très social du logement.
- Les opérations concernant un ou plusieurs logements de plus de 100 m². Une dérogation peut également être envisagée en fonction de la localisation du logement, du loyer de sortie et de l'adéquation avec la demande locale.

B - LES RÈGLES D'INSTRUCTION

1. Propriétaires occupants

Il est préconisé que le logement soit « décent » après travaux, au sens du décret du 30 janvier 2002, complété par le décret 2017-312 du 9 mars 2017. Il peut être dérogé à ce principe en fonction de la situation du ménage et de l'état du logement, notamment dans le cas de travaux réalisés par tranches successives pour faciliter leur financement par le propriétaire.

L'auto réhabilitation est admise à condition que le propriétaire ait recours à l'appui d'un encadrant technique qui a souscrit à la charte de l'ANAH. La dépense subventionnable intègre le coût des matériaux, de la location du matériel de chantier et de l'encadrant technique. Il est précisé que l'auto réhabilitation n'est autorisée que pour les travaux n'engageant pas la sécurité de la personne (hors gros œuvre et électricité).

Par ailleurs, pour tout projet de rénovation énergétique, il sera demandé l'avis technique de l'opérateur sur la ventilation du logement. La demande de subvention pourra être rejetée en cas de doute sur la qualité de l'aération du logement après travaux.

2. Propriétaires bailleurs

Il sera apprécié au cas par cas de l'opportunité des travaux envisagés en fonction de l'intérêt économique, social et technique du projet présenté.

Un gain énergétique minimum de 35%, la classe énergétique minimum D et la décence du logement sont exigés après travaux.

Dans un souci de mixité sociale, il est également exigé pour tout programme de travaux sur plusieurs logements de prévoir au moins 1/3 de logement conventionné très social.

Pour les propriétaires occupants comme pour les propriétaires bailleurs, la preuve de la vacance du logement depuis plus de 2 ans pourra être donnée par tout moyen (congé d'un bail, date de résiliation de l'abonnement aux fluides, etc.).

C - LES ACTIONS QUALITÉS

1. Maîtrise d'œuvre obligatoire

Conformément au RGA de l'ANAH et dans le but de garantir la qualité et la conformité des travaux, une maîtrise d'œuvre complète est exigée pour tous les projets dont le montant des travaux subventionnables est supérieur à 100 000 € HT (quel que soit le nombre de logements).

La maîtrise d'œuvre est toutefois obligatoire pour tous les travaux de grosses réparations ou de restructuration importante du/des logements (quel que soit le montant du projet) effectués soit sur les parties communes des immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde visé à l'article L. 615-1 du CCH ou des immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriété en difficulté » soit sur les logements ou immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH ou d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique, ou se trouvant dans une situation d'insalubrité avérée (constatée sur la base du rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié).

La maîtrise d'œuvre doit être exécutée par une personne n'ayant aucun lien direct avec la réalisation effective des travaux, distincte de l'AMO, et disposant des assurances responsabilités requises. Le montant pris en charge pour la maîtrise d'œuvre est plafonné à 10% du montant HT des travaux subventionnables.

2. Partenariat avec le Service Communal d'Hygiène et de Santé Environnementale de la Ville d'Amiens et le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

Sur le territoire d'Amiens Métropole, un partenariat est en place avec le Service Communal d'Hygiène et de Santé Environnementale de la Ville d'Amiens et le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne pour le repérage et le traitement des situations les plus complexes.

3. Priorisation des contrôles réalisés par l'ANAH au regard de la décence des logements et d'une maîtrise d'ouvrage plus complexe

L'instruction du 6 février 2017, oblige tout délégataire de l'Anah à définir et à formaliser sa politique de contrôle et à établir un plan pluriannuel de contrôle.

Le plan pluriannuel de contrôle matérialise cette politique et a vocation à s'appliquer à Amiens Métropole dans le cadre de sa prise de délégation des aides à la pierre de type 3 depuis le 1^{er} janvier 2022. Ce dernier est élaboré pour une période de trois ans et fait l'objet d'une présentation pour information aux Commissions locales d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).

Ce plan prévoit plus particulièrement permettant de prioriser les contrôles à effectuer sur les logements présentant un intérêt majeur pour la collectivité, à savoir les logements conventionnés sans travaux :

- dans les copropriétés accompagnées,
- dans les logements issus de division d'amiénoise (permis de diviser institué en 2020),
- respect des critères de décence d'un logement PB conventionné sans travaux,
- les dossiers dont le montant de travaux subventionnables dépasse 100 000 € HT,
- la personnalité juridique du demandeur est plus complexe (MOI,...)
- les dossiers ou le bénéficiaire possède un lien familial de prêt ou de loin avec l'entreprise réalisant les travaux.

D – LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION : PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES

Les tableaux synthétiques figurent ci-dessous à titre indicatif. Le régime des différentes aides relève de la combinaison des textes en vigueur : RGA, délibérations du conseil d'administration de l'ANAH, Code de la Construction et de l'Habitation, circulaires, décrets, arrêtés et délibérations des collectivités territoriales.

1. Régime d'aides applicable aux propriétaires occupants

Plafonds de ressources des propriétaires occupants 2022, s'établissent comme suit :

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	15 262	19 565
2	22 320	28 614
3	26 844	34 411
4	31 359	40 201
5	35 894	46 015
Par personne supplémentaire	+ 4 526	+ 5 797

Subventions de l'ANAH :

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		Plafond des travaux subventionnables	taux maximal de la subvention	ménages éligibles par référence aux plafonds de ressources
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		50 000 € H.T.	60 %	ménages aux ressources modestes ou très modestes
Projet de travaux de rénovation énergétique globale <i>MPR Sérénité ou Habiter Mieux Sérénité</i>		30 000 € HT	50%	ménages aux ressources très modestes
			35%	ménages aux ressources modestes
Projet de travaux d'amélioration (autres situations)	- travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 € H.T	50 %	ménages aux ressources modestes ou très modestes
	- travaux pour l'autonomie de la personne		50 %	ménages aux ressources très modestes
	- autres travaux		35 %	ménages aux ressources modestes
			35 %	ménages aux ressources très modestes
		20 %	ménages aux ressources modestes <i>(uniquement dans le cas de travaux concernant une copropriété en difficulté)</i>	

Prime « Sérénité » :

La prime « Sérénité » peut s'ajouter aux aides de l'ANAH pour les projets contribuant à l'amélioration de la performance énergétique du logement jusqu'au 1^{er} juillet 2022.

- Condition d'octroi : obtenir un gain de performance énergétique d'au moins 35 %

- Montant :
 - Pour les ménages aux ressources très modestes : 10 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite de 3 000 €
 - Pour les ménages aux ressources modestes : 10 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite de 2 000 €

Le propriétaire autorisait l'Anah à valoriser le Certificat d'Economie d'Energie (CEE) sur ces travaux. A compter du 1^{er} juillet 2022, le propriétaire pourra valoriser lui-même ses CEE, car la prime disparaît.

Cette prime est cumulable avec les primes « Sortie de passoire thermique » et « Basse consommation ».

Prime complémentaire « Sortie de passoire thermique » :

- Conditions d'octroi : les logements dont l'état initial présente un niveau de performance correspondant à une étiquette « F » ou « G » et une consommation énergétique projetée après travaux équivalent au moins à l'étiquette « E » inclus.
- Montant : 1 500 € par logement.

Prime complémentaire « Basse consommation » :

- Conditions d'octroi : les logements dont l'état initial présente un niveau de performance comprise entre une étiquette « G » et « C » et atteignant une consommation énergétique projetée après travaux équivalent à une étiquette « A » ou « B »
- Montant : 1 500 € par logement.

2. Régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs au titre d'un conventionnement de loyer

La loi de finances pour 2022 du 30 décembre 2021 fait évoluer le dispositif fiscal associé au conventionnement entre l'Anah et les propriétaires bailleurs dans l'objectif de le rendre financièrement plus attractif le dispositif pour une majorité de propriétaires bailleurs (passage à une réduction d'impôt, simplification du parcours usager), tout en l'adaptant pour mieux répondre aux besoins de mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales.

Ainsi, les conditions de l'avantage fiscal changent, liées à de nouvelles conditions de location.

Passage à une réduction d'impôt aux taux suivants :

Niveau de loyers	Taux de réduction d'impôt correspondant sans intermédiation locative	Taux de réduction d'impôt en intermédiation locative
loc1 <i>Ancien loyer intermédiaire</i>	15 %	20 %
loc2 <i>Ancien loyer social</i>	35 %	40 %
loc3 <i>Ancien loyer très social</i>		65 %

A noter : Le recours au loyer très social n'est possible qu'en cas à l'intermédiation locative.

Les niveaux de loyers applicables sont dorénavant fixés nationalement par décret (à la commune ou à l'arrondissement, sur la base de valeurs observées, actualisées chaque année), sans possibilité de modulation locale par les PAT suite à la délibération du conseil d'administration du 2 février 2022 à compter de la publication de l'arrêté de révision du RGA.

Le décret du 31 mars 2022 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Anah en application des articles L.321-4 et L.321-8 du CCH précisent le calcul du montant de loyer applicable et la réduction d'impôt liée.

Un coefficient de structure permettant de tenir compte de la surface du logement s'applique désormais aux 3 niveaux de loyers.

Les trois niveaux de loyers appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement (loyers plafonds par commune) et sont les suivants :

Niveau de loyers	Taux de décote aux loyers plafonds
loc1	- 15 %
loc2	- 30 %
loc3	- 45 %

Les plafonds de loyers mensuels maximum au m² de la surface habitable à titre d'exemple de manière indicative, par taille de logement sont indiqués en annexe.

Un simulateur est à la disposition des propriétaires sur le site de l'Anah :

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/simuler-votre-projet/>

Les seuils de ressources applicables au titre des trois niveaux de loyers sont présentés en annexe.

Par ailleurs, la durée du conventionnement est ramenée à 6 ans depuis le 21 mars 2022.

Subventions de l'ANAH dans le cadre d'un conventionnement avec travaux :

Sur le territoire d'Amiens Métropole, le taux de subvention accordé par l'Anah aux propriétaires bailleurs est modulé de la façon suivante dans le cadre d'un conventionnement avec travaux :

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	Modulation appliquée sur le territoire d'Amiens Métropole		
				loc1	loc2	loc3
projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1 000 € HT / m2 dans la limite de 80 m2 par logement	35 %	15%	25%	35%
Projet de travaux d'amélioration	travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € HT / m2 dans la limite de 80 m2 par logement	35 %	15%	25%	35%
	travaux pour l'autonomie de la personne					
	travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé		25 %	15%	20%	25%
	travaux de rénovation énergétique globale (35 % de gain)		25 %	15%	20%	25%
	Travaux suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence		25%	15%	20%	25%

Prime « Habiter Mieux » dans le cadre d'un conventionnement avec travaux pour les propriétaires bailleurs :

Depuis le 1^{er} janvier 2021, cette prime forfaitaire de 1 500 € peut être portée à 2 000 € par logement pour les projets réunissant les conditions d'éligibilité des projets de travaux de sortie de passoire thermique :

- ✓ un projet de travaux permettant d'atteindre gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %.
- ✓ un projet de travaux dont l'état initial du logement présente un niveau de performance correspondant à une étiquette « F » ou « G » et une consommation énergétique projetée après travaux équivalent au moins à l'étiquette « D » inclus depuis le 1^{er} janvier 2022.

Subventions de l'ANAH dans le cadre d'un conventionnement sans travaux :

Le conventionnement sans travaux est admis sur le territoire d'Amiens Métropole à condition que les logements soient décentes. Les loyers applicables au conventionnement sans travaux et plafonds de ressources sont ceux définis ci-avant.

Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaire dans le cadre d'un conventionnement pour les propriétaires bailleurs :

Le montant de la prime est de 2 000€. Elle est attribuée par logement faisant l'objet d'une convention à loyer très social, avec droit de désignation du Préfet au titre de publics prioritaires relevant des dispositifs DALO, PDALHPD ou LHI et que le conventionnement s'inscrive dans un dispositif opérationnel existant.

Primes liées à l'intermédiation locative (PIL) dans le cadre d'un conventionnement social ou très social dans le cadre d'un conventionnement pour les propriétaires bailleurs:

Trois primes cumulatives sont mises en place en 2022 afin de favoriser la gestion immobilière par une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) :

- ✓ une prime d'intermédiation locative de 1 000 €,
- ✓ une prime de 1 000 € par logement sous mandat de gestion,
- ✓ une prime de 1 000 € par logement si la surface habitable fiscale du logement est inférieure ou égale à 40 m² afin de faciliter la captation de petits logements.

3. Le cas de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

Le financement de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (dont les baux à réhabilitation) est admis sur le territoire d'Amiens Métropole.

Celui-ci est toutefois modulé de la façon suivante :

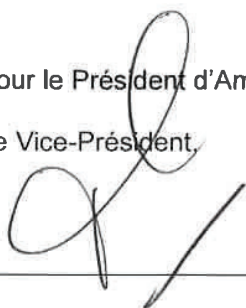
- 50% du montant des travaux plafonné à 500 € HT/m² dans la limite de 120 m² par logement dans le cadre d'un renouvellement de bail à réhabilitation (dans un délai de 10 ans après la fin du précédent bail).
- 50% du montant des travaux plafonné à 750 € HT/m² dans la limite de 120 m² par logement dans le cas d'un logement peu ou moyennement dégradé.
- 50% du montant des travaux plafonné à 1 000 € HT/m² dans la limite de 120 m² par logement dans le cas d'un logement insalubre ou très dégradé.
- 60% du montant des travaux plafonné à 1 250 € HT/m² dans la limite de 120 m² par logement dans le cas d'un logement insalubre ou très dégradé permettant le maintien dans les lieux ou le relogement d'un ménage en très grande difficulté sociale.

Fait à Amiens, le **25 MAI 2022**

Durée de validité : jusqu'à publication du prochain programme d'actions au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Somme.

Pour le Président d'Amiens Métropole et par délégation,

Le Vice-Président



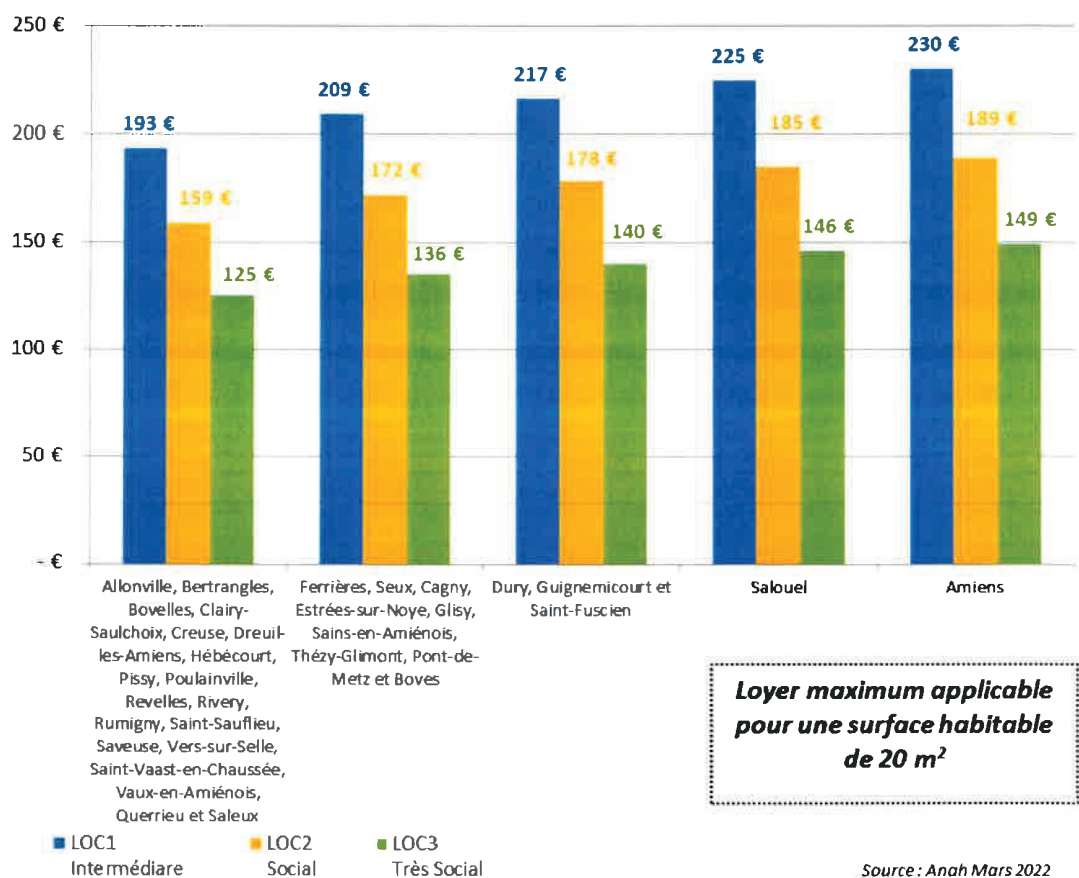
ANNEXES

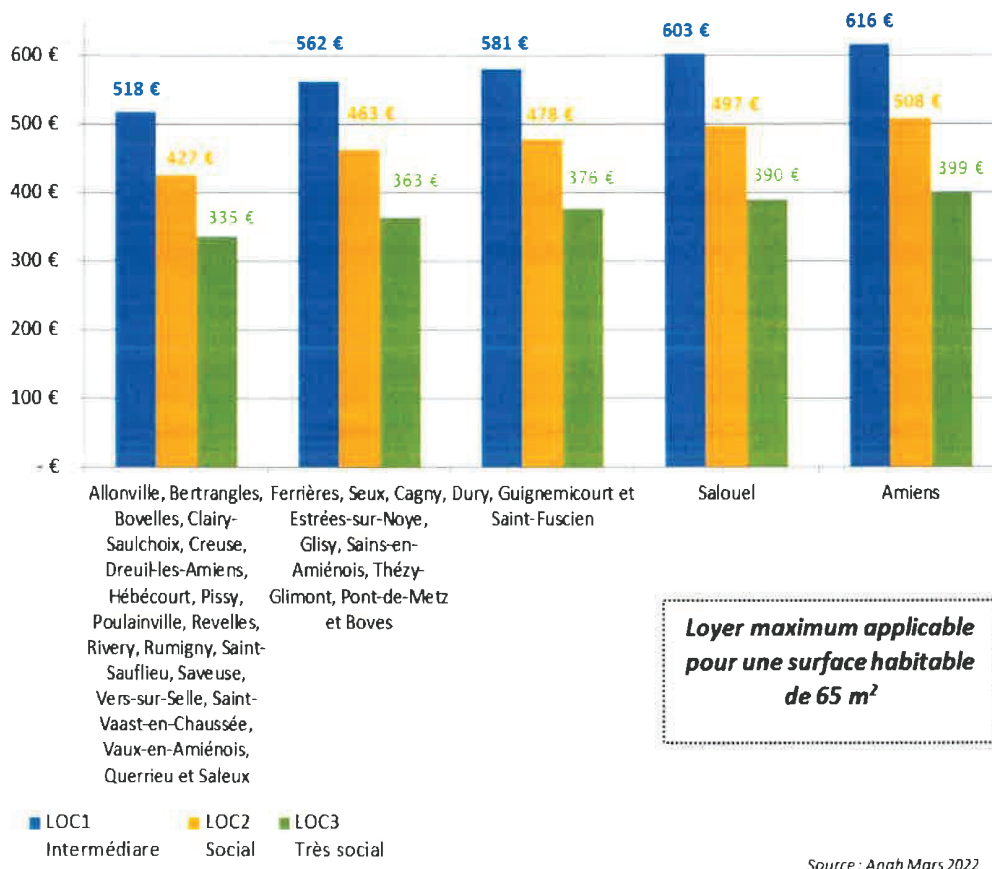
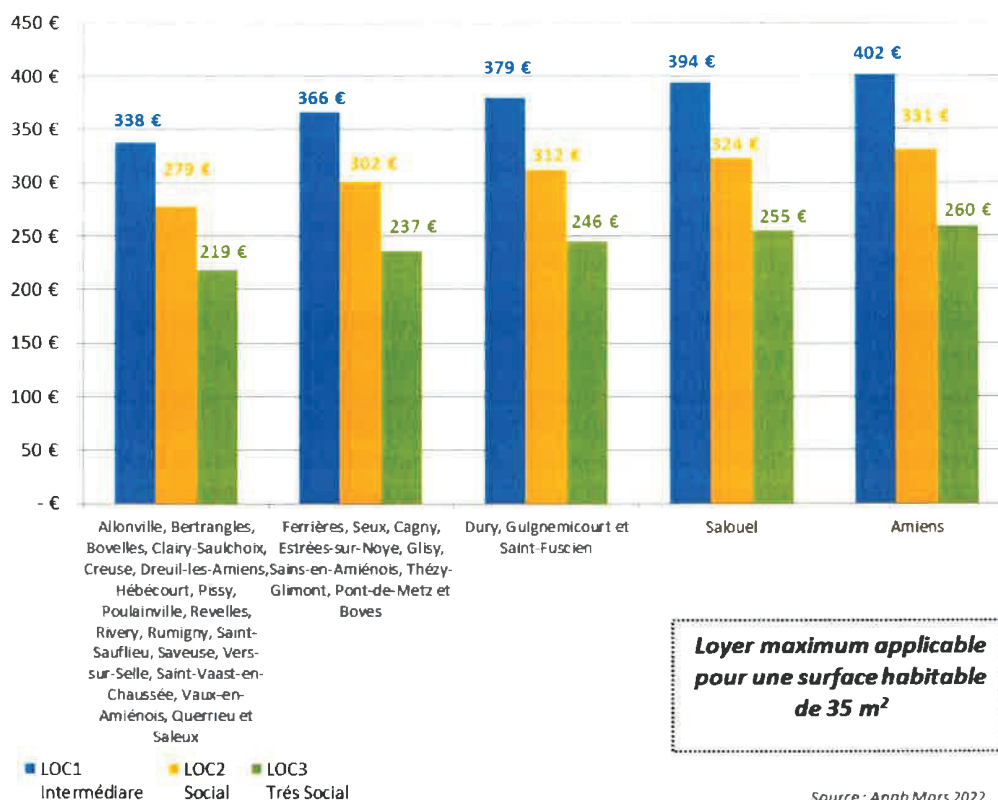
ANNEXE 1

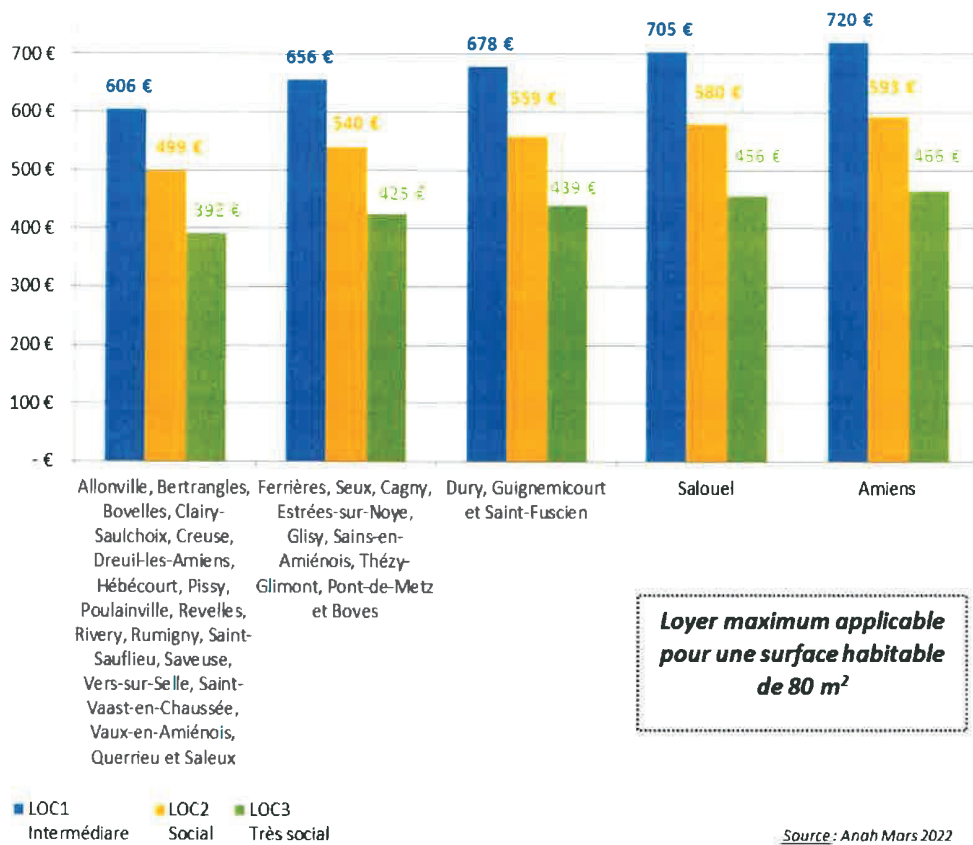
Plafonds de loyers mensuels maximum au m² de la surface habitable à titre d'exemple par taille de logement

Ces plafonds de loyers sont donnés à titre indicatif et sont dès lors non opposable.

Les plafonds de loyers mensuels maximum au m² de la surface habitable à titre d'exemple, par taille de logement sont les suivants :







Seuil de ressources des locataires pour les communes d'Amiens Métropole
--

A titre indicatif les seuils de ressources des locataires pour les communes d'Amiens Métropole suivante :

Communes d'Amiens Métropole en Zone B1

Amiens, Boves, Cagny, Camon, Dreuil-les-Amiens, Dury, Longueau, Pont-de-Metz, Rivery, Saleux, Salouel.

	loc1	loc2	loc3
Personne Seule	32 084 €	23 488 €	12 918 €
Couple	42 846 €	31 368 €	18 822 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	51 524 €	37 721 €	22 633 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	62 202 €	45 539 €	25 183 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	73 173 €	53 571 €	29 466 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	82 465 €	60 376 €	33 207 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	9 200 €	6 736 €	3 704 €

Communes d'Amiens Métropole en Zone B2

Allonville, Bertangles, Blangy-Tronville, Bovelles, Clairly-Saulchoix, Creuse, Estrées-sur-Noye, Glisy, Grattepanche, Guignemicourt, Hébécourt, Pissy, Poulainville, Remiencourt, Revelles, Rumigny, Sains-en-Amiénois, Saint-Fuscien, St Sauflieu, Saveuse, Thezy-Glimont et Vers-sur-Selles.

	loc1	loc2	loc3
Personne Seule	28 876 €	21 139 €	11 626 €
Couple	38 560 €	28 231 €	16 939 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	46 372 €	33 949 €	20 370 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	55 982 €	40 985 €	22 665 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	65 856 €	48 214 €	26 519 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	74 219 €	54 338 €	29 886 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	8 277 €	6 061 €	3 333 €

Communes d'Amiens Métropole en Zone C

Cardonnette, Ferrières, Querrieu, Saint Vaast en chaussée, Vaux en Amienois, Seux.

	loc1	loc2	loc3
Personne Seule	28 876 €	21 139 €	11 626 €
Couple	38 560 €	28 231 €	16 939 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	46 372 €	33 949 €	20 370 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	55 982 €	40 985 €	22 665 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	65 856 €	48 214 €	26 519 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	74 219 €	54 338 €	29 886 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	8 277 €	6 061 €	3 333 €

A noter : les plafonds de ressources des locataires sont identiques pour le Loc2 et Loc3 dans le cadre du zonage B2 et C.