



Strasbourg.eu
eurométropole

Programme d'action pour l'amélioration de l'habitat privé

- 2023 -

Territoire de l'Eurométropole de Strasbourg

SOMMAIRE

Lexique	3
Avant-propos	5
1	Bilan 2022 des actions sur l’habitat privé6
1.1	Rappel des objectifs6
1.2	Les résultats du PIG6
1.2.1	Concernant l’amélioration énergétique des logements8
1.2.2	Concernant le développement d’une offre à loyers maîtrisés.....9
1.2.3	Le logement indigne 10
1.2.4	L’adaptation à l’autonomie et au handicap 10
1.2.5	L’aide aux copropriétés (POPAC)..... 11
1.2.6	Concernant la lutte contre les logements vacants..... 11
1.3	Deuxième OPAH COPROPRIETES DEGRADEES 2019-2024 12
1.4	L’OPAH RU : HABITER Koenigshoffen 13
1.5	Le bilan des contrôles 2022..... 14
1.6	Bilan de l’aide MaPrimeRénov’ 2022 15
2	Les régimes des aides de l’Anah et de l’Eurométropole de Strasbourg..... 15
2.1	Dispositions applicables aux propriétaires occupants 15
2.1.1	Les plafonds de ressources..... 15
2.1.2	Les aides 16
2.1.3	Dispositions applicables aux travaux réalisés en auto-réhabilitation 16
2.1.4	Règles locales en cas de rupture d’engagements 17
2.2	Dispositions applicables aux propriétaires bailleurs 17
2.2.1	Les modalités financières 17
2.2.2	Dispositions applicables aux Opérations Importantes de Réhabilitation (OIR) 19
2.2.3	Les dispositions applicables aux opérations de maîtrise d’ouvrage d’insertion (MOI)..... 19
2.2.4	Les modalités du conventionnement Anah..... 20
2.2.5	Adaptations concernant le calcul des primes de l’Eurométropole de Strasbourg..... 21
2.3	Dispositions applicables aux locataires 21
2.4	Dispositions applicables aux syndicats des copropriétaires..... 21
2.4.1	Les aides 22
2.5	Retrait et reversement des aides de l’Eurométropole de Strasbourg 22
2.6	Travaux induits par les travaux d’économie d’énergie 22
2.7	Les engagements complémentaires (tous type de demandeur) 23
3	Les orientations 2023 23
3.1	Les priorités d’intervention 2023 adaptées au territoire de l’Eurométropole de Strasbourg 24
3.2	Les crédits 2023..... 26
4	Conditions de suivi, d’évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre. 26
5	Actions de repérage 27
ANNEXES	28

LEXIQUE

AAE	Alter Alsace Énergies
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADEUS	Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
AEEH	Allocation d'éducation de l'enfant handicapé
AIVS	Agence immobilière à vocation sociale
AMO	Assistance à maîtrise d'ouvrage
Anah	Agence nationale de l'habitat
APAGL	Association pour l'accès aux garanties locatives
ARS	Agence régionale de santé
BBC	Bâtiment basse consommation
BOFIP	Bulletin officiel des finances publiques
CAF	Caisse d'allocations familiales
CARSAT	Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail
CAT	Conventionnement avec travaux
CCAGE	Chambre de consommation d'Alsace et du Grand Est
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CeA	Communauté européenne d'Alsace
CIL	Comité interprofessionnel du logement
CLAH	Commission locale d'amélioration de l'habitat
CMSA	Caisse de mutualité sociale agricole
CRAM	Caisse régionale d'assurance maladie
CREP	Constat de risque d'exposition au plomb
CSP	Code de la santé publique
CST	Conventionnement sans travaux
DALO	Droit d'accès au logement opposable
DDCS	Direction départementale de la cohésion sociale
DDELIND	Dispositif départemental d'éradication du logement indigne et non décent
DDT	Direction départementale du territoire
DHUP	Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
DLC	Délégation locale de compétence
2	<i>de type 2 (dossiers instruits par la DDT)</i>
3	<i>de type 3 (dossiers instruits par l'Eurométropole de Strasbourg)</i>
DDETS	Direction départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités
EmS	Eurométropole de Strasbourg
EQS	Eco quartier Strasbourg
GIR	Groupe iso-ressource
GRL	Garantie des risques locatifs
HHGA	Habitat et humanisme gestion Alsace
IML	Intermédiation locative
IRL	Indice de référence des loyers
LC	<i>(conventionnement à) Loyer social</i>
LCTS	<i>(conventionnement à) Loyer très social</i>
LHI	Lutte contre l'habitat indigne
LI	<i>(conventionnement à) Loyer intermédiaire</i>
LL	Loyer libre
MAR	Mon Accompagnateur Rénov
MDPH	Maison départementale des personnes handicapées

MPR	Ma Prime Rénov'
MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
MMS	Montants moyens de subventions
NPRU	Nouveau programme de renouvellement urbain
OIR	Opération importante de réhabilitation
OLL	Observatoire local des loyers
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
CD	<i>Copropriétés dégradées</i>
RU	<i>Renouvellement urbain</i>
ORQAD	Opération de requalification de quartiers anciens dégradés
PA	Programme d'actions
PB	Propriétaire(s) bailleur(s)
PCH	Prestation de compensation du handicap
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PIG	Programme d'intérêt général
HM	<i>Habiter mieux</i>
HE	<i>Habiter l'Eurométropole</i>
PIL	Prime d'intermédiation locative
PLUi	Plan local de l'urbanisme intercommunal
PO	Propriétaire(s) occupant(s)
M	<i>Modeste(s)</i>
TM	<i>Très modeste(s)</i>
POPAC	Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés
PPRT	Plan de prévention des risques technologiques
PREH	Plan de rénovation énergétique de l'habitat
PRIN	Projet de renouvellement d'intérêt national
PRIR	Projet de renouvellement d'intérêt régional
PRIS	Point rénovation info-service
PRU	Projet de rénovation urbaine
PTZ	Prêt à taux zéro
QPV	Quartiers prioritaires de la politique de la ville
RFR	Revenu fiscal de référence
RAA	Recueil des actes administratifs
RGA	Règlement général de l'Anah
RSD	Règlement sanitaire départemental
SHF	Surface habitable fiscale
SHSE	Service hygiène et santé environnementale
SIRE	Service intégré de rénovation énergétique
SSPE	Service santé publique et environnementale
SRU	Solidarité et renouvellement urbain
UESL	Union des entreprises et des salariés pour le logement
VOC	Veille et observation des copropriétés

AVANT-PROPOS

Le programme d'actions décline localement la mise en œuvre des priorités nationales de l'Agence nationale de l'habitat. Il permet de fixer des priorités locales et si nécessaire, des règles d'intervention plus fines. Il est le support réglementaire principal pour l'attribution et la gestion des aides de l'Anah. Il est opposable aux tiers et publié au Recueil des Actes Administratifs.

Le PA s'articule avec les orientations définies par le Plan Climat, le volet Habitat du PLUi, le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, le Nouveau programme national de renouvellement urbain.

Le présent document établit les critères de sélectivité des projets, les priorités d'intervention, les modalités financières, les actions de communication et les partenariats propres au territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Les dispositions du présent programme d'actions s'appliquent aux décisions prises pour les dossiers déposés à compter de sa validation par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.

1 Bilan 2022 des actions sur l'habitat privé

La dotation 2022 de l'Anah pour l'Eurométropole de Strasbourg a atteint 9 780 513 € (5 425 307 € en 2021). L'Eurométropole de Strasbourg a consommé 99 % de sa dotation.

1.1 Rappel des objectifs

Les objectifs du programme d'actions 2022 sont repris dans le volet Habitat du PLUi :

- répondre aux besoins en logements aux différentes étapes du parcours résidentiel, en favorisant le développement de logements locatifs conventionnés à loyers maîtrisés dans le parc privé ;
- contribuer à un aménagement innovant et un habitat durable, en encourageant la performance énergétique des logements existants et l'adaptation du parc aux besoins de l'âge et du handicap ;
- prendre en compte les problématiques de santé dans l'habitat, par le traitement de l'habitat indigne et dégradé et par différentes actions de sensibilisation ;
- remettre sur le marché locatif les logements vacants à des niveaux de loyers abordables, par le croisement de mesures incitatives et coercitives.

Pour atteindre ces objectifs, l'Eurométropole de Strasbourg s'est appuyée sur :

- son Programme d'intérêt général « Habiter l'Eurométropole » lancé en janvier 2018 pour une durée de 5 ans ;
- sur le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés renouvelé en 2021 pour 3 ans ;
- sur l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Copropriété dégradée (2019 – 2024)
- sur le Plan Climat 2030 afin de créer l'Agence du Climat, plate-forme territoriale d'accompagnement de la transition énergétique.
- sur les actions lancées dans le cadre de sa politique volontariste (des aides aux handicaps et à la perte d'autonomie, étude sur les copropriétés en difficultés, lutte contre la vacance des logements, promotion de l'intermédiation locative).

Le PIG a généré 24 361 275 € de travaux (contre 11 344 925 € en 2021) subventionnés à hauteur de 9 653 698 € par l'Anah.

1.2 Les résultats du PIG

Le PIG « Habiter l'Eurométropole » repose sur six axes :

1. l'amélioration énergétique des logements et les économies d'énergie ;
2. le développement d'une offre à loyers maîtrisés pour les ménages modestes ;
3. la lutte contre l'habitat indigne ;
4. l'adaptation à l'autonomie et au handicap ;
5. l'aide aux copropriétés ;
6. la lutte contre la vacance des logements.

En 2019, le marché du suivi animation du PIG, relancé par délibération du Conseil du 3 mai 2019, a été attribué à URBANIS pour 3 ans reconductible pour une période de 2 ans (CAO du 19 décembre 2019).

En 2022, le PIG « Habiter l'Eurométropole » ainsi que les aides propres de l'Eurométropole de Strasbourg ont permis de rénover 1 097 logements dont 4 locatifs à loyer intermédiaire (LOC1) 107 à loyer social (LOC2) et 3 à loyer très social (LOC3), 355 appartenant à des propriétaires occupants et 628 concernant des lots de copropriétés.

Bilan du nombre de logements locatifs réhabilités et conventionnés pour les propriétaires bailleurs

Année	2019		2020		2021		2022		Totaux
	Objectifs	Réalisés	Objectifs	Réalisés	Objectifs	Réalisés	Objectifs	Réalisés	
Loyer intermédiaire		1		2		0		4	7
Loyer très social		6		0		5		3	14
Loyer social		45		25		21		107	198
Total loyers maîtrisés		52		27		26		114	219
Dont Logement indigne PB	56	21	48	16	29	17	34	25	79
Dont Logement très dégradé PB									
Dont Logement moy dégradé PB									
Dont Logement énergie (sup 35 %)									
Dont Transformation d'usage									
Dont Transformation d'usage		26		6		0*		1*	32
Total logements réhabilités		52		27		26		107	212

* L'Infocentre rattache les transformations d'usage aux logements Énergie, il n'est plus possible de faire la distinction depuis le logiciel, les données affichées sont des données délégataire.

L'écart entre « total loyers maîtrisés » et « total logements réhabilité » est dû aux conventionnements sans travaux bénéficiant de primes et non comptabilisés dans les logements réhabilités.

Bilan du nombre de logements réhabilités pour des propriétaires occupants

Année	2019		2020		2021		2022		Totaux
	Objectifs	Réalisés	Objectifs	Réalisés	Objectifs	Réalisés	Objectifs	Réalisés	
PO	279	276	276	226	235	240	254	268	1 010
Dont Logement indigne PO	47	24	24	9	5	8	18	16	57
Dont Logement très dégradé PO									

Dont Énergies	179	182	182	154	159	156	162	164	656
Dont « Agilité »		71		1					72
Dont Handicap et autonomie	50	70	70	62	71	74	76	88	294
Copropriétés (dont OPAH)	279	458	458	532	620	276	877	628	1 894

1.2.1 Concernant l'amélioration énergétique des logements

Grâce à des règles d'éco conditionnalité incitatives (primes supplémentaires, majoration du plafond de travaux en cas de performance énergétique) et à la prise en charge des évaluations énergétiques pour les propriétaires occupants, le PIG « Habiter l'Eurométropole » a permis d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'économie d'énergie pour un gain moyen de 46 % (dossiers PO, PB et copropriétés confondus). Par type de demandeurs, on obtient les gains moyens après travaux suivants :

- 59 % PB ;
- 38 % PO ;
- 41 % syndicat de copropriétaires.

Source : INFOCENTRE

Le montant des primes Habiter Mieux était en 2022 :

- pour les propriétaires occupants très modestes de 10 % du montant des travaux subventionnables par l'ANAH (dans la limite du plafond de 3 000 €) ;
- pour les propriétaires occupants modestes de 10 % du montant des travaux subventionnables par l'ANAH (dans la limite du plafond de 2 000 €) ;
- pour les propriétaires bailleurs de 1 500 € par logement, majorée à 2 000 € en cas de sortie de passoire thermique ;
- pour les syndicats de copropriétés de 1 500 € par lot d'habitation.

À noter que les primes Habiter Mieux pour les propriétaires occupants ont été supprimées pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} juillet 2022 au profit d'un système de valorisation des CEE réalisé directement par les PO.

Les logements réhabilités ont été soumis systématiquement à une évaluation énergétique accompagnée d'une préconisation de travaux prioritaires permettant de réaliser des économies d'énergie. Ce diagnostic avant travaux a été réalisé par l'opérateur de suivi-animation du PIG et son sous-traitant pour les propriétaires occupants et pris en charge par l'Eurométropole de Strasbourg.

Pour les propriétaires occupants les plus modestes, les restes à charge ont été diminués grâce à des subventions complémentaires du fonds départemental dénommé « Warm Front 67 ». De ce fait, 77 ménages ont pu bénéficier en 2022 d'une aide « Warm Front » de l'Eurométropole de Strasbourg pour un montant total de 5 000 €.

1.2.2 Concernant le développement d'une offre à loyers maîtrisés

En conventionnement avec travaux ou sans travaux, le niveau de loyer « social » a été privilégié puisque l'on compte 3 loyers « très social » (LOC3) et 107 loyers « social » (LOC2).

Concernant les primes visant à développer une offre locative à loyers maîtrisés, ont été engagées en 2022 :

- En Intermédiation Locative, 13 primes de 500 € (relevant du PA 2021 et engagées en 2022) et 15 primes de 1 500 € pour des logements conventionnés en Loc2 ou Loc3 (avec PIL) ;
- Hors Intermédiation Locative, 6 primes de 1 500 € pour des logements conventionnés en Loc2 sans travaux (relevant du PA 2021 et engagées en 2022), 4 primes de 1 000 € pour des logements conventionnés en Loc2 sans travaux avec locataire entrant et 7 primes 1 000 € pour des logements conventionnés en LOC 2 avec travaux avec locataire entrant;
- 3 primes de 1 500 € « sortie de vacance » avec ou sans travaux, dont 1 en Loc2 et 2 en Loc3 ;
- La prime dite de « réduction du loyer » (jusqu'à 250 € dont 62,50 € de l'Eurométropole de Strasbourg par m² de surface habitable, dans la limite de 80 m² par logement) n'a bénéficié à aucun logement.

Bilan des primes Eurométropole de Strasbourg engagées en 2022

Année	2019	2020	2021	2022	Total
Total primes sans travaux	52 500 €	50 500 €	33 500 €	39 500 €	176 000 €
Total primes avec travaux	0 €	3 000 €	0 €	13 500 €	16 500 €
Total primes "sortie de vacance"	16 500 €	16 500 €	9 000 €	4 500 €	46 500 €
Total	69 000 €	70 000 €	42 500 €	57 500 €	239 000 €

Total du nombre de prime	68	60	39	52	219
---------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Bilan du nombre de logements locatifs conventionnés sans travaux (statut « validées » ¹, source INFOCENTRE)

Année	2019	2020	2021	2022
Loyer intermédiaire	42	22	22	25
Loyer social	70	47	59	38
Loyer très social	2	0	0	4
Total loyers maîtrisés	114	69	81	67

¹ Une convention est « accordée » lorsque le délégataire donne son accord pour la mise en place d'un conventionnement (au moment de l'agrément de la demande de subvention pour le CAT, au moment de la réception d'une demande de conventionnement complète pour le CST) ; la convention ne prendra effet – statut « validée » – qu'au moment de la signature du bail, et le cas échéant à l'issue des travaux.

Propriétaires bailleurs – Montants des primes par logement				Bilan
	Type de conventionnement	Montant adapté	Montant EmS	2022
Prime de réduction de loyer (CAT)	• Loc 2	150 € / m ² de SHF, dans la limite de 80 m ²	50 € / m ² de SHF, dans la limite de 80 m ²	-
	• Loc 3	187,50 € / m ² de SHF, dans la limite de 80 m ²	62,50 € / m ² de SHF, dans la limite de 80 m ²	-
Prime de réservation (CAT)	• Loc 3	2 000 € ou 4 000 € en secteur tendu	-	-
Intermédiation Locative (CAT ou CST)	• Loc 1	-	1 500 €	-
	• Loc 2 • Loc 3	PIL 1 000 € + 1 000 € si mandat de gestion + 1 000 € si surface habitable du logement < 40m ²	1 500 €	12 primes 3 primes
Prime CAT Sans IML	• Loc 2	-	1 000 €	7 primes
Prime CST en cas de locataire entrant Sans IML	• Loc 2	-	1 000 €	4 primes

1.2.3 Le logement indigne

Le PIG « Habiter l'Eurométropole » a permis en 2022 la réhabilitation de 41 logements indignes, dégradés et très dégradés, dont 16 occupés par des propriétaires occupants.

1.2.4 L'adaptation à l'autonomie et au handicap

Le PIG « Adapt'logis 67 » a été mis en place suite à la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. La loi réaffirme le rôle, dans ce domaine, du Conseil Départemental.

Le PIG « Adapt'logis 67 » existe depuis 2008 et il couvre les communes hors Eurométropole de Strasbourg. Toutefois, les missions de suivi-animation de ce programme couvrent l'ensemble du département, y compris les communes de l'Eurométropole de Strasbourg.

Dans le cadre du renouvellement du marché de suivi-animation réalisé par le Département du Bas-Rhin en mai 2020, l'Eurométropole de Strasbourg a choisi de confier la mission d'accompagnement administratif et technique des dossiers Anah à son opérateur PIG : URBANIS (auparavant, cette mission était effectuée par l'opérateur du Département, dans le cadre d'une convention de partenariat financière pour reverser une partie de l'ingénierie AMO au Département).

Une coordination entre l'opérateur du Département et celui du PIG de l'Eurométropole est désormais créée en ce qui concerne la mobilisation des aides légales (APA-PCH...) qui sont instruites avant les aides de l'Anah, par la Département/chef de file en matière d'autonomie.

En 2022, 118 logements ont bénéficié des aides de l'Eurométropole de Strasbourg (dont 97 aidés également par l'Anah).

1.2.5 L'aide aux copropriétés (POPAC)

Le nouveau POPAC a été mis en place sur la période de juillet 2021 – juin 2024 (délibération du Conseil de l'Eurométropole du 18 décembre 2019) et a été attribué, après procédure de mise en concurrence, à la société Urbanis.

L'objectif est de centrer les missions du POPAC sur sa vocation initiale : la résolution des premières difficultés avant travaux qu'elles soient juridiques, financières, de gestion. Ponctuellement, l'opérateur peut également accompagner les copropriétés à syndic bénévole sur des projets de travaux.

Le marché prévoit un objectif de 40 copropriétés accompagnées par an.

La première période d'activité de 6 mois sur 2021 (de juillet à décembre) a permis à Urbanis d'accompagner 20 copropriétés. Sur l'année 2022, l'opérateur a accompagné 40 copropriétés, principalement de petites copropriétés mais également quelques copropriétés de plus de 100 lots ont profité de l'accompagnement d'Urbanis.

En parallèle l'opérateur accompagne actuellement 5 copropriétés à syndic bénévole dans leurs projets de travaux de rénovation énergétique.

Bilan du POPAC au 31 décembre 2022

	2021	2022	Total
Nb de copros approchées	38	54	92
Nb de copros accompagnées dans le cadre du POPAC	22 (700 logements)	40 (499 logements)	62 1199 logements

1.2.6 Concernant la lutte contre les logements vacants

Depuis 2016, l'Eurométropole se mobilise dans la lutte contre le logement vacant, avec son dispositif "Mieux relouer mon logement vacant". La communication sur le dispositif est relayée par une page

internet avec un formulaire de prise de contact en ligne, un numéro de téléphone dédié (03 68 98 51 68).

En 2022, les résultats du dispositif « Mieux relouer mon logement vacant » :

- Depuis 2016, **400 logements vacants** ont été remis en location et loués à des ménages modestes (conventionnés en loyer social Loc'2 ou très social Loc'3) ;
- **200** de ces logements ont été loués avec une **intermédiation locative** ;
- une coordination efficace avec les structures de l'intermédiation locative qui captent des logements dans le parc privé à des prix plus raisonnables, en lien avec leurs missions et le public qu'elles accompagnent (hébergement, sous-location, bail glissant) ;
- La pérennisation de la plateforme FAC'il – captation de logement à des fins d'intermédiation locative (délibération en Conseil du 18 décembre 2020) dans le cadre d'un groupement de commandes avec la CeA et d'un co-financement avec l'Etat. En juin 2021, le marché de suivi-animation a été attribué à l'AIVS Habitat et Humanisme Gestion Alsace. Depuis sa mise en place en février 2020, la plateforme a permis la remobilisation de 66 logements (dont logements vacants) – à des niveaux de loyers conventionnés en social ou très social avec intermédiation locative (location/sous-location et mandat de gestion).

D'autre part, l'Eurométropole de Strasbourg est présidente du Réseau National des Collectivités mobilisées contre le Logement Vacant (RNCLV) depuis 2016, et à ce titre travaille aux côtés du Ministère du Logement et de l'Anah, à l'animation du Plan National de lutte contre les Logements Vacants.

Le Club des collectivités contre le logement vacant s'est réuni en juin puis en novembre 2022, occasion d'informations et d'échanges entre collectivités. Il est coanimé par la DHUP, l'Anah, et le RNCLV.

En novembre 2022, a été créée l'association nationale Agir contre le logement vacant, qui fédère les collectivités locales et souhaite porter leur voix dans la lutte contre la vacance.

Les 10 membres fondateurs ont déjà été rejoints par 3 autres collectivités, et représentent une grande diversité de contextes et de tailles de territoires. L'Eurométropole de Strasbourg est la première Présidente de l'association.

La feuille de route de l'association s'articule autour de 5 axes, visant à peser dans le débat public et porter la voix des collectivités en étant force de propositions.

1.3 Deuxième OPAH COPROPRIETES DEGRADEES 2019-2024

L'Eurométropole de Strasbourg a lancé, par délibération du 25 janvier 2019, une nouvelle OPAH copropriétés dégradées dont le périmètre couvre 10 copropriétés (soit 1225 logements) sur plusieurs thématiques de travaux : réhabilitation énergétique, traitement global des difficultés, repositionnement sur le marché immobilier, résidentialisation, retour à l'autonomie. Elle intègre notamment la résidentialisation de 3 copropriétés de la 1ère OPAH (Spender, Eléonore I et Eléonore II). Cette OPAH est effective depuis novembre 2019 pour une durée de 3 ans, renouvelable 2 ans. Le marché de suivi animation a été attribué à la société Urbanis pour le lot 1 (redressement global de 7 copropriétés) et à la société Copro + pour le lot 2 (résidentialisation des 3 copropriétés de l'OPAH 1). Cette OPAH est découpée en 2 phases :

- 1 phase études pré-opérationnelles complémentaires
- 1 phase accompagnement.

Après une année 2021 consacrée à la désignation des maîtres d'œuvre pour la majorité des copropriétés et à la recherche de subventions publiques complémentaires, 2022 a permis de concrétiser une phase importante de l'accompagnement pour plusieurs copropriétés. 3 copropriétés ont pu voter leurs travaux et préparer les différents dossiers de subvention publiques avec l'appui de l'opérateur dédié.

Les autres copropriétés suivies ont toutes désignées leur maîtres d'œuvre et sont en cours de finalisation des avant-projets ou en cours de consultation des entreprises.

La mise en œuvre de différentes actions pour améliorer la gestion comptable et financière pour la quasi intégralité des copropriétés suivies (temps de formations à la gestion comptable et commissions impayés), a permis l'amélioration de la situation financière pour 5 d'entre-elles, préalable nécessaire pour la concrétisation des projets de travaux.

Après une phase de réalisation d'études complémentaires, il a été décidé avec les différents acteurs institutionnels d'orienter la copropriété « Parc d'Ober » vers une phase d'élaboration d'un Plan de Sauvegarde. Cette phase permettra de calibrer les besoins humains et financiers nécessaires à l'accompagnement de cette copropriété pour ses futurs travaux de réhabilitation et de résidentialisation.

Enfin, suite au travail mené avec les bailleurs précédemment identifiés sur des simulations de portage, deux conventions de portage ont pu être signées avec Néolia et CDC Habitat afin de permettre aux copropriétaires les plus en difficultés de se maintenir dans le logement en tant que locataire dans les copropriétés Éléonore 2 et Spender pour un total de 29 lots.

1.4 L'OPAH RU : HABITER Koenigshoffen

La délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 28 juin 2022 a validé le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur le quartier de Koenigshoffen et autorisé le lancement d'un marché de suivi-animation durant les 5 ans de mise en œuvre de l'opération.

La CAO du 1er décembre 2022 a attribué ce marché de suivi-animation à l'équipe pluridisciplinaire :

- Urbanis (*mandataire du groupement*) : bureau d'AMO spécialisée en élaboration et animation d'opérations de requalification de l'habitat privé ;
- Lestoux & associés (*membre du groupement*) : cabinet d'étude, de prospective et de programmation sur les champs du commerce et de l'attractivité ;
- SJM Avocats (*membre du groupement*), cabinet d'avocats spécialisé en urbanisme et droit de l'aménagement ;
- Strat Eco (*sous-traitant pour Urbanis*), entreprise spécialisée en AMO dans le cadre de rénovation et amélioration énergétique de bâtiment (pour le volet copropriété) ;
- Aonaba (*sous-traitant pour Urbanis*), bureau d'étude thermique ;
- Par Enchantement (*contractualisation en cours avec Urbanis*), Centre socio-culturel à Koenigshoffen.

La convention de programme de l'OPAH RU a été validée par la DREAL fin février 2023. Elle est mise à disposition du public depuis le 22 mars 2023 et pour un mois sur le site strasbourgs.eu (<https://www.strasbourg.eu/web/strasbourg.eu/-/habiter-koenigshoffen>) avant sa signature par l'Eurométropole de Strasbourg, l'Etat, l'Anah centrale et les partenaires du projet : la CAF 67, Procivis Alsace, la Banque des Territoires, l'Agence du Climat, et Action Logement.

Au niveau de l'habitat privé, l'objectif retenu est l'amélioration de la qualité de vie dans 1 000 logements (dont 797 minimums via les aides de l'Anah), au sein d'un large périmètre de 5 600 logements. Une attention particulière sera portée au secteur de la route des Romains, notamment au niveau de 6 îlots prioritaires relevés lors de l'étude pré-opérationnelle, concentrant plusieurs problématiques (facteurs de dégradation, faible engagement des propriétaires, propriétés de la collectivité à recycler).

Des interventions sur le cadre de vie accompagneront les projets sur l'habitat privé, en particulier au sein des îlots prioritaires (aménagement de l'espace public, végétalisation, ...) . Le projet comporte également un important volet redynamisation et l'offre commerciale et de service au niveau de la route des Romains.

Les enveloppes financières de l'OPAH RU, co-portées par l'Anah et l'Eurométropole de Strasbourg : s'élèvent à 7,8 millions d'euros HT dédiés aux aides aux travaux pour les propriétaires et 1,6 millions d'euros HT pour les frais d'ingénierie qui financeront l'équipe de suivi-animation pour l'accompagnement des propriétaires et de la collectivité.

L'OPAH RU fait partie du projet pilote « Centralité de Koenigshoffen » au sein de la démarche des Schémas d'Orientation Territoriale (démarche pilotée par le service ATPU à la DUT qui identifie 8 projets pilotes au sein des quartiers Strasbourgeois et fait partie des 100 projets prioritaires du mandat).

Dans le cadre de la communication au public, l'opération est renommée : HABITER Koenigshoffen.

1.5 Le bilan des contrôles 2022

Tous les dossiers complexes ont été soumis à un examen approfondi et collégial.

TABLEAU DE BORD DU CONTRÔLE 2022

Edité le 16/01/202313 sur la base du 13/01/2023313

Contrôle de 1er niveau			
	objectif	réalisé	
PO. Propriétaires occupants	10,0 %	10,11%	(277 dossiers)
PB. Propriétaires bailleurs	35,0 %	50,00 %	(1313 dossiers)
CST. Conventionnement sans travaux	5,0 %	0,00 %	(00 dossier)

Contrôle sur place			
avant paiement d'une subvention ou validation d'une convention sans travaux			
	objectif	réalisé	
PO. Propriétaires occupants	10,0 %	11,9 %	(277 Logements)
PB. Propriétaires bailleurs	50,0 %	209,3 %	(9 dossiers soit 20 logements)
CST. Conventionnement sans travaux	5,0 %	6,8 %	(4 Logements)

Contrôle hiérarchique		
	objectif	réalisé
	7	6 dossiers

1.6 Bilan de l'aide MaPrimeRénov' 2022

Depuis le 1er janvier 2020 l'aide MaPrimeRénov' est venu remplacer le Crédit d'Impôt Transition Energétique. D'abord ouvert uniquement aux publics Modestes et Très Modestes, ce dispositif d'aide est, depuis 2021, disponible pour tous les publics quel que soit leur revenu fiscal et leur statut (Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs).

On peut noter à travers le bilan qu'une part importante de propriétaire Modeste et Très Modeste se reporte sur ce dispositif plutôt que sur le PIG engageant une seule action de travaux (principalement le chauffage) sans obligation de gain énergétique minimum.

A noter : ces données concernent des dossiers instruits au niveau national – hors délégation de compétence local.

	2020		2021		2022	
	PO	PB	PO	PB	PO	PB
Très Modeste	303		703	30	628	37
Modeste	133		343	7	312	15
Intermédiaire			623	12	651	25
Supérieur			183	6	185	11
TOTAL	436		1852	55	1776	88

2 Les régimes des aides de l'Anah et de l'Eurométropole de Strasbourg en 2023

2.1 Dispositions applicables aux propriétaires occupants

Les dispositions générales applicables aux PO sont définies dans la délibération n° 20222022-49 du 2222 décembre 2022 du Conseil d'administration de l'Anah relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants.

2.1.1 Les plafonds de ressources

L'octroi des aides de l'Anah est conditionné à des plafonds de ressources², dont les modalités de calcul et de révisions sont fixées nationalement par arrêté³. ~~Concernant les travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap, l'Eurométropole de Strasbourg a choisi d'aider les publics ayant des ressources supérieures, dans la limite de 20 %, aux plafonds de l'ANAH⁴.~~

Les plafonds de ressources de l'Anah et de l'Eurométropole de Strasbourg figurent en **annexe**.

² En application du dernier alinéa du I de l'article R. 321-12 du CCH.

³ Arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah.

⁴ Délibération n°26 du 6 juin 2014 de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

2.1.2 Les aides

En sa qualité de délégataire, l'Eurométropole de Strasbourg a la possibilité de majorer ou de minorer les plafonds de travaux subventionnables, les taux de subvention de l'Anah⁵, d'adapter les conditions d'octroi des aides ou la liste des pièces justificatives composant les demandes. Elle participe également sur ses fonds propres au financement des travaux.

Les plafonds et taux de subventions maximums figurent en **annexe**.

2.1.2.1 Spécificités locales en matière d'instruction :

- Sauf avis contraire et motivé de l'opérateur, un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé doit faire l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre complète⁶. Quand le montant des travaux subventionnables est supérieur ou égal à 100 000 € HT, la mission de maîtrise d'œuvre est obligatoire dans tous les cas.
- Les travaux de réfection de la toiture sont financés selon les modalités suivantes :
 - **Dans le cadre d'une aide « travaux de rénovation énergétique globale »** : si des désordres dans la toiture étaient démontrés par l'opérateur (photos, rapport de visite), les travaux d'étanchéité d'une partie de toiture fuyarde pourraient être financés au titre des travaux induits par un projet d'isolation des rampants de toiture ou de plancher de combles perdus. Le montant de ces travaux induits sera pris en compte dans le calcul des subventions dans la limite du montant de l'isolation précitée.
 - **Dans le cadre d'une aide « travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé »** : la réfection de toiture peut être subventionnée en intégralité dès lors qu'elle est justifiée par l'une des pièces mentionnées dans le régime d'aide (rapport de dégradation de l'opérateur, arrêté de péril ou d'insalubrité, ...).

2.1.3 Dispositions applicables aux travaux réalisés en auto-réhabilitation

Il est possible de subventionner les dépenses exposées aux travaux réalisés en auto-réhabilitation dans les conditions prévues par la délibération n° 2019-44 du 4 décembre 2019 du Conseil d'administration de l'Anah.

Les propriétaires souhaitant réaliser des travaux en auto-réhabilitation doivent signer un contrat avec un organisme d'auto réhabilitation qui porte la prestation d'accompagnement et d'encadrement technique. L'organisme doit signer une charte d'engagement qui sera contresignée par la collectivité.

Les dépenses prises en compte au titre des travaux réalisés en auto-réhabilitation sont :

- Le coût HT d'achat des matériaux et de petits matériels ;
- Le coût facturé par l'organisme au titre de sa prestation pour l'accompagnement et l'encadrement technique des travaux en auto-réhabilitation, plafonné à 300 € HT par jour d'intervention, dans la limite de 40 jours dans le cas d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne et très dégradé, et de 15 jours dans le cas d'un projet de travaux d'amélioration ;
- Le coût HT de location du matériel pour le chantier ;

⁵ Les taux de subvention et les plafonds de travaux subventionnables sont déterminés en application de l'article R.321-17 du CCH.

Les modalités de modulation de ces taux et plafonds sont encadrées par l'article R.321-1-1 du CCH.

⁶ Au sens du dernier paragraphe du 2. de la délibération N°2010-09 du Conseil d'administration de l'Anah.

- Le coût HT associé à la souscription par le propriétaire d'assurances et garanties complémentaires (si nécessaire).

Ces dépenses, ainsi que celles correspondant à l'intervention des professionnels du bâtiment, sont soumises au plafond de travaux applicable et financées, au taux de l'opération, dans le cadre du régime des aides aux propriétaires occupants.

Afin de développer ce dispositif, l'Eurométropole de Strasbourg soutient financièrement AAE qui, fort de son expérience de mise en œuvre d'une dynamique de réseau des acteurs de l'auto-réhabilitation dans le Sundgau, sera en charge de promouvoir et faciliter le déploiement d'un écosystème autour des acteurs de l'auto-réhabilitation accompagnée sur l'EMS.

2.1.4 Règles locales en cas de rupture d'engagements

En cas de rupture de son engagement d'occupation du logement, le ménage PO qui conservera la propriété du logement sera invité à mettre en place un conventionnement :

- de niveau LOC 1, si le logement se situe dans l'ellipse insulaire ou en QPV ou dans la bande des 300 mètres entourant le QPV ;
- de niveau LOC 2 ou LOC 3 (IML), si le logement se situe dans un autre secteur.

En cas de refus de la proposition de conventionnement, ou en cas de vente du logement, les suites données seront celles prévues par la réglementation de l'Anah et dans le **chapitre 2.5 suivant**.

2.2 Dispositions applicables aux propriétaires bailleurs

Les dispositions générales applicables aux PB sont définies dans la délibération n° 20222022-50 du 22 décembre 2022 du Conseil d'administration de l'Anah relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs.

2.2.1 Les modalités financières

2.2.1.1 Les plafonds de ressources

L'octroi des aides de l'Anah est conditionné à des plafonds de ressources⁷ pour les ménages locataires, dont les modalités de calcul et de révisions sont fixées nationalement.

Les plafonds de ressources figurent en **annexe**.

2.2.1.2 Les aides

En sa qualité de délégataire, l'Eurométropole de Strasbourg a la possibilité de majorer ou de minorer les plafonds de travaux subventionnables, les taux de subvention de l'Anah⁸, d'adapter les conditions d'octroi des aides ou la liste des pièces justificatives composant les demandes. Elle participe également sur ses fonds propres au financement des travaux.

Les plafonds et taux de subventions maximums figurent en **annexe**.

⁷ En application du dernier alinéa du I de l'article R. 321-12 du CCH.

⁸ Les taux de subvention et les plafonds de travaux subventionnables sont déterminés en application de l'article R.321-17 du CCH.

Les modalités de modulation de ces taux et plafonds sont encadrées par l'article R.321-1-1 du CCH.

Rappel : pour la détermination du plafond de travaux, la surface prise en compte est la surface habitable dite fiscale⁹, dans la limite de 80 m² par logement. Dans le cas où le projet porterait sur plusieurs logements, les dépenses font l'objet, avant plafonnement, d'une répartition logement par logement. Les plafonds de travaux ne sont pas fongibles d'un logement à l'autre.

À partir du 1^{er} janvier 2022, le dispositif de conventionnement avec l'Anah devient Loc'Avantages : le propriétaire bailleur privé s'engage, dans une convention avec l'Anah, à pratiquer un loyer inférieur au loyer de marché, au profit de locataires modestes.

3 niveaux de loyer sont prévus :

- Loc1 (décote de 15% par rapport au loyer de marché) ;
- Loc2 (décote de 30% par rapport au loyer de marché) ;
- Loc3 (décote de 45% par rapport au loyer de marché, mobilisable uniquement en IML).

Les propriétaires bailleurs s'engageant dans Loc'Avantages, réalisant ou non des travaux, peuvent bénéficier :

De primes de l'État :

- Une prime de réduction du loyer¹⁰ en Loc2 et Loc3. Elle s'applique aux secteur de tension de marché, où l'écart entre le loyer de marché et le loyer Loc2 est supérieur à 5€ par mois et par m². Le montant de la prime est de 200 € par m² de surface habitable fiscale, dans la limite de 80 m² par logement (150 € de l'Anah et 50 € de l'Eurométropole de Strasbourg). Ces montants sont augmentés de 25 % en cas de conventionnement Loc3 ;
- Une prime de réservation¹¹ (notamment pour des projets en MOI);
- En Loc2 et Loc3, une prime d'intermédiation locative¹¹ de 1 000€, portée à 2 000€ en cas de mandat de gestion, et augmentée de 1 000€ si le logement concerné a une surface inférieure à 40m².

De primes de l'Eurométropole de Strasbourg :

Un tableau des primes figure en **annexe**.

L'ensemble de ces primes est mobilisable sous réserve d'envoyer une copie des justificatifs au service de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg.

La liste des justificatifs figure en **annexe**.

2.2.1.3 Spécificités locales en matière d'instruction

- Sauf avis contraire et motivé de l'opérateur, tous les dossiers relatifs à un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé doivent faire l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre complète¹¹. Quand le montant des travaux subventionnables est supérieur ou égal à 100 000 € HT, la mission de maîtrise d'œuvre est obligatoire dans tous les cas.
- Les travaux de réfection de la toiture sont financés selon les modalités suivantes :
 - o **Dans le cadre d'une aide « travaux de rénovation énergétique globale »** : si des désordres dans la toiture étaient démontrés par l'opérateur (photos, rapport de

⁹ Telle que définie à l'article R. 321-27 du CCH.

Voir notamment le BOFIP : <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3882-PGP> I-B-1 § 100 à 160.

¹⁰ Délibération n° 2022-50 du Conseil d'administration de l'Anah.

¹¹ Au sens du dernier paragraphe du 2. de la délibération N°2010-09 du Conseil d'administration de l'Anah.

visite), les travaux d'étanchéité d'une partie de toiture fuyarde pourraient être financés au titre des travaux induits par un projet d'isolation des rampants de toiture ou de plancher de combles perdus. Le montant de ces travaux induits sera pris en compte dans le calcul des subventions dans la limite du montant de l'isolation précitée.

- **Dans le cadre d'une aide « travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé », « travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat », « travaux pour réhabiliter un logement dégradé »** : la réfection de toiture peut être subventionnée en intégralité dès lors qu'elle est justifiée par l'une des pièces mentionnées dans le régime d'aide appliqué (rapport de dégradation de l'opérateur, arrêté de péril ou d'insalubrité, ...).

2.2.2 Dispositions applicables aux Opérations Importantes de Réhabilitation (OIR)

Tout projet concernant un immeuble ou un groupe d'immeubles appartenant à un même propriétaire et pour lequel le montant de travaux subventionnables dépasse 750 000 € HT est considéré comme une OIR¹².

Le bénéfice d'une subvention est soumis à la conclusion d'une convention spécifique portant sur les engagements réciproques des parties et des contreparties éventuelles au bénéfice d'organismes collecteurs. Les bailleurs devront, en contrepartie, s'engager à :

- Réaliser une enquête sociale,
- Pratiquer un loyer conventionné social ou très social,
- Respecter les plafonds de ressources pour l'accès au logement conventionné,
- Atteindre au minimum la classe énergétique C, selon le diagnostic énergétique qui sera délivré à l'achèvement des travaux,
- Prolonger la durée du conventionnement de 6 ans (durée applicable pour les PB particuliers) à 15 ans.

Dans tous les cas, la CLAH devra se prononcer sur l'opportunité de ces subventions en fonction des objectifs du PB, de l'intérêt environnemental, social, économique et technique des projets présentés. Les subventions de l'Anah et de l'Eurométropole de Strasbourg seront alors modulées en conséquence.

2.2.3 Les dispositions applicables aux opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

Les dispositions applicables aux opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) sont définies dans la délibération du CA n° 2022-50 du 22 décembre 2022 paragraphe 9°.

Les organismes MOI, agréés au titre de l'article L.365-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH)¹³, peuvent effectuer l'ensemble des opérations concourant au développement ou à l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement des personnes défavorisées.

¹² Délibération n° 2010-09 du 5 mai 2010 du Conseil d'administration de l'Anah ; article 7-B du RGA.

¹³ Le maître d'ouvrage dédié aux opérations MOI doit être à la fois :

- Propriétaire ou titulaire d'un droit réel immobilier au moyen d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique ;

La maîtrise d'ouvrage d'insertion est une réponse pertinente à la croisée des enjeux d'insertion sociale des ménages les plus démunis et de requalification du parc privé :

- lutte contre l'habitat indigne et dégradé tout en recyclant une offre de logements privés ;
- lutte contre la précarité énergétique ;
- requalification des logements, notamment en centres anciens.

Les logements réhabilités grâce aux aides de l'ANAH seront :

- conventionnés, en loyer très social – LOC 3 - pendant une durée minimale de 15 ans avec un loyer-plafond au niveau du PLA-I auquel est appliqué un coefficient de structure, pour une durée de 15 ans minimum d'après les conditions définies en [annexe](#) ;
- ou mis à disposition à titre gratuit dans le cadre de la signature d'un contrat).

De plus, ces logements sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU - Article L.302-5 CCH

Les spécificités locales en matière d'instruction identifiées au [2.2.1.3](#) s'appliquent.

Les organismes MOI ne peuvent pas bénéficier d'une avance de subvention. En revanche, ils peuvent demander un acompte de subvention en fonction de l'avancée des travaux et si au moins 25% des travaux sont réalisés. Le total des sommes versées sous forme d'acomptes ne peut excéder 70% du montant prévisionnel de la subvention.

2.2.4 Les modalités du conventionnement Anah

Les modalités du conventionnement sont définies par le Bulletin Officiel des Impôts¹⁴.

À partir du 1^{er} janvier 2022, avec la mise en œuvre du dispositif Loc'Avantages, les plafonds de loyers conventionnés sont fixés, par commune, par l'État sans marge de manœuvre du délégataire.

Les loyers plafonds Loc'Avantages sont calculés à partir de l'estimation du loyer de marché dans le parc locatif privé, à laquelle il est appliqué une décote :

- **Loc1 (décote de 15% par rapport au loyer de marché),**
- **Loc2 (décote de 30%),**
- **Loc3 (décote de 45%, mobilisable uniquement en Intermédiation Locative).**

Le loyer de marché correspond au loyer médian des emménagés récents observé en 2018 par l'Observatoire Local des Loyers, actualisé sur la base de l'Indice de Référence des Loyers.

Pour définir le loyer plafond applicable à un logement, le loyer plafond communal au m² est multiplié par la surface fiscale du logement et par un coefficient de surface :

$$0,7 + 19 / S \text{ (Surface fiscale du logement)}$$

Le coefficient est plafonné à 1,2.

- Agréé pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L. 365-2 du CCH1.

¹⁴ Arrêté du 21 décembre 2022 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts

Le conventionnement est soumis à des conditions de performance énergétique : les logements en conventionnement avec travaux doivent respecter l'étiquette énergétique D a minima, et en conventionnement sans travaux l'étiquette énergétique E à minima.

Les propriétaires peuvent s'informer sur les plafonds des loyers conventionnés sur le site de l'Anah : <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/simuler-votre-projet/>

2.2.4.1 La prime de réduction de loyer

Les propriétaires mettant en place un conventionnement avec travaux à loyer social (Loc2) ou très social (Loc3) dans un secteur de tension du marché (zone B1 sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg) pourront bénéficier de cette prime, décrite au [2.2.1.2](#) ci-dessus. Pour cela, il est nécessaire que l'écart entre le loyer de marché et le plafond de Loc2 défini annuellement par circulaire ministérielle soit supérieur à 5 € mensuels par m² de surface habitable.

Les loyers plafonds permettant d'accéder à cette prime figurent en [annexe](#).

2.2.5 Adaptations concernant le calcul des primes de l'Eurométropole de Strasbourg

En cas de passage d'un conventionnement *sans* travaux à un conventionnement *avec* travaux dans les trois ans qui suivent la date de validation de la convention sans travaux, le montant des primes de l'Eurométropole de Strasbourg qui auront pu être octroyées sera déduit du montant des subventions de l'Eurométropole de Strasbourg qui seront calculées pour le nouveau dossier.

2.3 Dispositions applicables aux locataires

Concernant les locataires, il est rappelé que, pour pouvoir bénéficier d'une aide, ils doivent satisfaire les mêmes conditions de ressources que celles fixées pour les propriétaires occupants.

Seuls les travaux suivants peuvent faire l'objet d'une demande de subvention par un locataire :

- pour la mise en décence du logement ;
- pour l'autonomie de la personne, travaux réalisés avec l'accord exprès du bailleur.

Toutes les dispositions et les précisions d'applications des aides aux locataires sont définies dans la délibération n° 20222022-51 du 22 décembre 2022.

2.4 Dispositions applicables aux syndicats des copropriétaires

Les dispositions générales applicables aux copropriétés sont définies dans les délibérations n° 2022-52 et 2022-53a du 22 décembre 2022 du Conseil d'administration de l'Anah relatives aux régimes d'aides applicables aux copropriétés MPR et aux copropriétés en difficulté.

Les aides à la rénovation énergétique en copropriété ont été renforcées avec la mise en œuvre en 2021 du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés (MPR Copropriétés) qui s'appuie sur une extension du dispositif Habiter Mieux Copropriétés.

Ce dispositif MPR Copropriétés s'étend ainsi à toutes les copropriétés répondant aux conditions d'ancienneté et d'occupation fixées par l'article R.321-14 du code de la construction et de l'habitation jusque-là non couvertes par un régime d'aides aux travaux de rénovation énergétique globale.

Ce dispositif s'applique ainsi aux copropriétés saines, fragiles et en difficultés.

Il pérennise :

- La territorialisation de l'aide, sous forme d'une aide à la pierre instruite localement par les délégations locales ;
- l'obligation d'un gain énergétique minimum de 35% après travaux ;
- l'obligation pour les bénéficiaires de faire appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage.

2.4.1 Les aides

Les plafonds de travaux subventionnables et les taux de subventions maximums figurent en **annexe**.

Le nouveau dispositif MPR Copropriétés s'articule autour :

- D'une aide « socle » cumulable avec un financement CEE, versée au syndicat de copropriétaires jusqu'à 25% du montant de travaux subventionnables, plafonnés à 25 000€ par logement ;
- une prime de 500€ par logement en cas de sortie de passoire énergétique (sortie après travaux de l'étiquette F ou G) ;
- une prime de 500 € par logement en cas d'atteinte d'un niveau de performance énergétique particulièrement élevé (étiquette A ou B après travaux) ;
- une prime individuelle attribuée aux POM (1 500 €) et POTM (3 000 €).
- une prime de 3 000 € pour les copropriétés fragiles (taux d'impayés > 8%) ou les copropriétés en difficulté (cf. conditions délibération de l'Anah n°2022-52), sous réserve d'une valorisation des CEE par l'Anah ;
- une aide à la prestation d'accompagnement d'un taux maximum de 30% dans la limite d'un plafond de 180€ par logement. L'aide ne peut être inférieure à 900 € par copropriété.

L'aide MPR Copropriétés n'est pas cumulable avec les aides individuelles de l'Anah prévues pour des travaux identiques. Les modalités d'un montage en aides mixtes doivent encore être précisées par l'Anah. Pour rappel, ce dispositif vise à permettre une meilleure équité en adaptant le montant de subvention au profil et aux engagements de chacun des propriétaires.

Par ailleurs, en octobre 2018, l'Anah a lancé une stratégie nationale dénommée « Initiative copropriétés » visant à renouveler l'intervention des acteurs publics dans le traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté. Ce plan national propose des financements plus significatifs pour les actions de redressement dont notamment : le financement à 80% (contre 50% auparavant) du déficit d'opération de transformation d'une copropriété, le financement jusqu'à 100% des travaux d'urgence et l'abondement des aides de l'Anah dans le cadre d'une OPAH ou d'un plan de sauvegarde à hauteur des financements apportés par les collectivités.

2.5 Retrait et reversement des aides de l'Eurométropole de Strasbourg

Toute décision de retrait et le cas échéant, de reversement de l'aide de l'Anah en application de l'article R. 321-21 du code de la construction et de l'habitation et du règlement général de l'Anah, entraîne une décision semblable de l'aide de l'Eurométropole de Strasbourg qui lui est rattachée. Les conditions de retrait et de reversement de l'aide de l'Eurométropole de Strasbourg sont identiques aux conditions prévues pour les aides de l'Anah en application de l'article R. 321-21 du code de la construction et de l'habitation et des articles 21 et 22 du règlement général de l'Anah.

2.6 Travaux induits par les travaux d'économie d'énergie

En l'absence de liste précise déterminée par l'Anah en matière de travaux induits, l'Eurométropole de Strasbourg se réfère à l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.

2.7 Les engagements complémentaires (tous type de demandeur)

Il est rappelé que les travaux faisant l'objet d'une décision de subvention doivent commencer dans le délai maximum d'un an à compter de la décision attributive de subvention¹⁵. Dans un souci de gestion budgétaire et de cohérence avec cette réglementation, les demandes d'engagement complémentaire formulées en dehors de ce délai ne pourront pas faire l'objet d'une décision favorable.

Toutefois, sur demande motivée du bénéficiaire, un engagement complémentaire peut être accordé par le délégataire dans un délai supplémentaire d'un an maximum, notamment lorsque des circonstances extérieures à la volonté du demandeur ont fait obstacle au commencement des travaux, telles que :

- Un motif d'ordre familial ou de santé ;
- L'indisponibilité ou la défaillance de l'entreprise attestée par l'entreprise elle-même, un maître d'œuvre ou un organisme chargé de l'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- Des difficultés rencontrées dans la gestion du projet de travaux indépendantes de la volonté du demandeur lors de travaux réalisés en parties communes de copropriété.

Cet engagement complémentaire doit être relatif à des travaux subventionnables dont la nécessité apparaît au cours du chantier et qui n'ont pas été prévus au dossier initialement déposé à l'Anah. Ces travaux ne doivent pas conduire à une modification substantielle du projet, auquel cas une nouvelle demande doit être déposée¹⁶.

3 Les orientations 2023

En fonction des évolutions réglementaires liées au régime MonAccompagnateurRénov' (MAR) qui va impacter les missions des opérateurs ainsi que les conventions de programme liés d'ici à juillet 2024, le présent Programme d'action pourra être avenanté afin que les orientations nationales et locales soient compatibles.

Conformément à la circulaire C 2023/01, les priorités d'intervention de l'Anah au niveau national, sont :

- **La poursuite de la mise en place du Service public de la rénovation énergétique France Rénov'**, pour apporter une offre d'information et de conseil sur tout le territoire à travers l'élaboration et la mise en œuvre de feuilles de route territoriales France Rénov' spécifiques à chaque région et pilotées par les DREALs en associant l'ensemble des parties prenantes. La mise en place de MonAccompagnateurRénov' figure parmi les axes de déploiement et vise à amplifier l'offre d'accompagnement déjà existant sur le territoire. De Janvier à fin août 2023 le passage par MonAccompagnateurRénov' est obligatoire pour obtenir l'aide MaPrimeRénov' Sérénité. L'opérateur du PIG devient MonAccompagnateurRénov'.

¹⁵ Article 14 du RGA ; article R321-19 du CCH.

¹⁶ Article 3 du RGA.

À partir du 1er septembre 2023 des acteurs du privé pourront être agréés MonAccompagnateurRénov' tout comme les Espaces Conseil France Rénov' et interviendront selon les modalités précisées dans l'arrêté du 21 décembre 2022 (Situation fiscale, nombre de travaux, montant des travaux, montant des aides), auprès des ménages aux revenus intermédiaires et élevés vers une rénovation performante de leur logement.

À partir de juillet 2024, MonAccompagnateurRénov' pourra intervenir auprès des ménages modestes et très modeste au même titre que l'opérateur du PIG et des OPAH. Des modalités complémentaires devront être apportés aux conventions de ces programmes.

- **La lutte contre la précarité énergétique** : atteindre 700 000 logements rénovés dans le cadre des aides MaPrimeRénov' Sérénité et de MaPrimeRénov' Copropriétés
- **Poursuivre la lutte contre les fractures territoriales** (Action cœur de Ville et programme Petites Villes de demain – ne concerne pas le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg) ;
- **La lutte contre les fractures sociales** :
 - o **La lutte contre l'habitat indigne et dégradé** ;
 - o **L'accompagnement et le maintien à domicile des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap pour l'adaptation de leur logement** : l'objectif est de financer les travaux d'adaptation de 40 000 logements ;
 - o **Le plan Logement d'abord et le plan national de lutte contre les logements vacants** : il s'agit de favoriser l'accès des personnes en difficulté par le développement du conventionnement et le recours à l'intermédiation locative et le développement d'une stratégie locale en faveur de la résorption de la vacance des logements, amplification du recours au montage en MOI, notamment.
 - o **L'humanisation des structures d'hébergement**.
- **Le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles**, notamment dans le cadre du NPNRU et des plans Initiative Copropriété.

3.1 Les priorités d'intervention 2023 adaptées au territoire de l'Eurométropole de Strasbourg

3.1.1 Concernant les thématiques et les ménages Anah

Toutes thématiques confondues, les champs d'intervention sont les suivants :

- Développement et coordination du service France Rénov' pour conseiller, accompagner et orienter les particuliers – en lien avec l'Agence du Climat qui constitue et porte le Guichet unique d'orientation des demandeurs sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- Aide au syndicat des copropriétés fragiles ;
- Travaux de lutte contre la précarité énergétique ;
- Travaux de lutte contre l'habitat indigne, dégradé et/ou vacant ;
- Travaux liés au handicap et à la perte d'autonomie ;
- Travaux liés aux autres thématiques.

À noter que la CLAH peut décider d'abandonner ou de moduler à la baisse les taux de subvention de certains dossiers jugés non prioritaires ou de les basculer dans le stock 2024, selon l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique, les consignes de gestion de l'Anah, ainsi qu'en fonction de la consommation des enveloppes budgétaires disponibles, en particulier pour les dossiers déposés après le 1^{er} septembre 2023.

C'est pourquoi, au besoin, un ordre de priorité pourra être donné en fonction des critères suivants :

Pour les PO :

- Priorité 1 : POTM ;
- Priorité 2 : POM.
- Priorité 3 : POM ou POTM en GIR 5 ou 6

Pour les PB :

- Priorité 1 : le conventionnement avec intermédiation locative ;
- Priorité 2 : logement(s) situé(s) sur le territoire d'une commune partenaire dans le cadre de l'ouverture du parc privé au conventionnement LOC 2 et LOC 3 (dont lutte contre le logement vacant) ;
- Priorité 3 : communes carencées SRU ;
- Priorité 4 : communes déficitaires SRU.

Aide au syndicat :

- Priorité 1 : copropriétés situées en QPV ou dans la bande des 300 mètres du QPV ;
- Priorité 2 : copropriétés avec une majorité de PO éligibles aux aides de l'Anah.

Précisions sur l'instruction 2022 :

Concernant les demandes de transformation d'usage :

Les dossiers de transformation d'usage seront subventionnables dès lors que :

- les travaux de transformation d'usage intègrent un projet global de réhabilitation d'un ensemble vacant comportant déjà un ou plusieurs logements (ex : commerce situé en rez-de-chaussée d'un immeuble vacant qui va être remis en location après travaux) ;
- les travaux de transformation d'usage présentent un fort intérêt économique, social, environnemental ou technique ;
- les travaux de transformation d'usage permettent la création de logements conventionnés en LOC 2 ou en LOC 3 dans les communes déficitaires SRU (ex : corps de ferme dans lequel des logements supplémentaires peuvent être créés en sus du local à usage d'habitation déjà existant).

Concernant les dossiers déposés en 2022, le conventionnement en LOC 1 avec travaux

Les dossiers déposés en LOC 1 seront subventionnables dès lors que :

- Dans les quartiers QPV ou dans leur bande de 300 mètres, dans un but de mixité sociale ;
- Dans l'ellipse insulaire afin de permettre l'émergence d'une offre conventionnée dans ce secteur et limiter l'augmentation massive des meublés de tourisme ;
- Sur l'ensemble du territoire en site occupé par un ménage dont les ressources sont supérieures aux plafonds du Loc 2 ou Loc3 ;
- Sur l'ensemble du territoire, en fonction de l'intérêt économique et social du projet de travaux, y compris dans les communes déficitaires au titre de l'article 65 de la loi SRU (exemple : projet d'intermédiation locative).

De manière générale, les projets impliquant la suppression de logements ne sont pas subventionnables, sauf décision dérogatoire, en fonction du projet et de son intérêt économique, social et environnemental. Cela afin de ne pas participer à la diminution du nombre de logements sur le territoire.

	Objectifs Eurométropole de Strasbourg (PIG, OPAH RU)
Logements loyers maîtrisés	99
Ma prime rénov Copropriétés « fragiles »	14
Ma prime rénov Copropriétés « autres »	400
Logements PO	325
dont Logements indignes PO	16
dont Logements très dégradés PO	
dont Logements PO Énergie	206
dont Logements PO Autonomie	103

3.2 Les crédits 2023

L'enveloppe nationale de l'Anah pour l'amélioration de l'habitat en 2023 est de 3.9 milliards d'euros, pour permettre la réhabilitation de 700 000 logements, minimum.

Pour l'année 2023, la dotation est de 163 300 000 € à l'échelle de la grande Région Grand Est.

L'objectif minimum fixé à la région s'élève ainsi à 18 456 logements à rénover, dont 6 055 pour les copropriétés Maprim'rénov.

La dotation Anah – travaux pour le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg a été établie à 9 846 261 € pour une enveloppe de travaux et une enveloppe d'ingénierie de 383 010 €.

L'enveloppe ingénierie de 383 010 € correspond au suivi-animation du PIG, de l'OPAH-CD, du POPAC et de de l'OPAH-RU.

Au titre de sa politique volontariste, l'Eurométropole de Strasbourg engage des crédits sur son budget propre.

Sur 2023, l'Eurométropole de Strasbourg prévoit :

- une enveloppe d'engagement prévisionnel de 980 000 € (PIG) ;
- une enveloppe d'engagement prévisionnel de 665 333 € (OPAH RU – Koenigshoffen) ;
- une enveloppe d'engagement prévisionnel de 679 034 € (OPAH Copropriétés dégradées).

4 Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre

La mise en œuvre des priorités et des mesures particulières définies dans le programme d'actions fera l'objet d'un suivi mensuel afin de mesurer les effets sur la consommation des crédits. Le programme d'actions fera l'objet d'un bilan annuel qui sera transmis au délégué de l'Agence en région.

5 Actions de repérage

Dans le cadre du nouveau marché de suivi-animation du PIG « Habiter l'Eurométropole », une offre de service et une territorialisation des actions de repérages et de prospections actives sont mis en place sur toute la durée de la mission de l'opérateur.

Un Plan d'action territorialisé est proposé par l'opérateur URBANIS.

Ce document précise notamment :

- le calendrier/planning de mobilisation ;
- la présentation des moyens et des outils qui sont utilisés ou mis à disposition des ménages et des communes ;
- les modalités de mobilisation de différents outils/supports qui sont créés.

Le Plan d'action territorialisé fait l'objet d'une présentation et d'un bilan qui sera présenté chaque année, lors d'une CLAH plénière ou d'un COPIL sur le PIG.

Avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat le 13 avril 2023

ANNEXES

Annexe 1 :	Logements conventionnés : plafonds de loyers et plafonds de ressources des locataires...	29
Annexe 2 :	Logements conventionnés : plafonds de travaux subventionnables, taux de subventions maximums et primes	30
Annexe 3 :	Logements financés sous le régime de la Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion.....	32
Annexe 4 :	Propriétaires occupants : plafonds de ressources pour bénéficier des aides ANAH.....	34
Annexe 5 :	Propriétaires occupants : plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums.....	35
Annexe 6 :	Syndicats de copropriétaires : plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums.....	37
Annexe 7 :	Les bénéficiaires.....	39
Annexe 8 :	Pièces justificatives pour les primes de l’Eurométropole de Strasbourg à destination des propriétaires bailleurs.....	40

Annexe 1 : Logements conventionnés : plafonds de loyers et plafonds de ressources des locataires¹⁷

Conformément à l'article R. 321-26 du CCH, les logements faisant l'objet d'une convention avec l'agence sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conventions prises en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du même code.

Pour apprécier la situation de chaque ménage, le montant des ressources à prendre en considération est égal à la somme des revenus fiscaux de référence au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la demande de subvention. L'ensemble des personnes destinées à occuper le bien constitue un ménage.

Les modalités de fixation des plafonds de loyers et des plafonds de ressources des locataires sont déterminées par l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts¹⁸.

Les plafonds de loyer hors charges par mètre carré de surface habitable à respecter sont définis par commune dans l'annexe à l'arrêté du **21 décembre** 2022 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts¹⁹. Ces plafonds sont pondérés par un coefficient multiplicateur, conformément aux dispositions prévues par **l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts précité**.

L'Anah met à disposition sur son site un simulateur²⁰ pour permettre aux propriétaire bailleurs de connaître les plafonds applicables en fonction de la localisation et des caractéristiques de leurs biens.

¹⁷ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10130-PGP>

¹⁸ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045458906

¹⁹ <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046847924>

²⁰ <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/realiser-une-simulation-de-votre-projet/>

Annexe 2 : Logements conventionnés : plafonds de travaux subventionnables, taux de subventions maximums et primes²¹

Propriétaires bailleurs – Plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums par logement					
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables HT adaptés (dans la limite de 80 m ² par logement)	Taux Anah adapté (par logement)	Taux EmS (par logement)	Prime Habiter Mieux si gain de 35 % (par logement)	Primes conventionnement
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	750 € / m ² si Loc1	35 % Loc1	0 % Loc1	1 500 € ou 2 000 € si sortie de passoire thermique	
	1000 € / m ² si Loc2 ou Loc3	45 % Loc2 ou Loc3	10 % Loc2 15 % Loc2 si prime HM 20 % Loc3		
Projet de travaux d'amélioration (autres situations)	750 € / m ²	35 % Loc1	0 % Loc1	1 500 € ou 2 000 € si sortie de passoire thermique	Cf. tableaux des primes ci-dessous
		45 % Loc2 ou Loc3	10 % Loc2 20 % Loc3		
	750 € / m ²	35 % Loc1	0 % Loc1		
		45 % Loc2 ou Loc3	10 % Loc2 20 % Loc3		
	750 € / m ²	25 % Loc1	0 % Loc1		
		35 % Loc2 ou Loc3	10 % Loc2 15 % Loc2 si prime HM 20 % Loc3		
	750 € / m ² si Loc1 ou Loc2	25 % Loc1	0 % Loc1		
		35 % Loc2	15 % Loc2		
	937 € / m ² si Loc3	35 % Loc3	20 % Loc3		
	750 € / m ²	25 % Loc1	0 % Loc1		
35 % Loc2 ou Loc3		10 % Loc2 20 % Loc3			
750 € / m ²	25 % Loc1	0 % Loc1			
	35 % Loc2 ou Loc3	10 % Loc2 20 % Loc3			

²¹ Délibération n° 2022-50 du Conseil d'administration de l'Anah,

Propriétaires bailleurs – Montants des primes par logement				
	Type de conventionnement	Montant national	Montant adapté	Montant EmS
Prime de réduction de loyer (CAT)	• Loc 2	150 €/m ² de SHF, dans la limite de 80 m ²	150 €/m ² de SHF, dans la limite de 80 m ²	50 €/m ² de SHF, dans la limite de 80 m ²
	• Loc 3		187,50 €/m ² de SHF, dans la limite de 80 m ²	62,50 €/m ² de SHF, dans la limite de 80 m ²
Prime de réservation (CAT)	• Loc 3	2 000 € ou 4 000 € en secteur tendu	2 000 € ou 4 000 € en secteur tendu	-
Intermédiation Locative (CAT ou CST)	• Loc 1	-	-	1 500 €
	• Loc 2 • Loc 3	PIL 1 000 € + 1 000 € si mandat de gestion + 1 000 € si surface habitable du logement < 40m ²	PIL 1 000 € + 1 000 € si mandat de gestion + 1 000 € si surface habitable du logement < 40m ²	1 500 €
Prime CAT Sans IML	• Loc 2	-	-	1 000 €
Prime CST en cas de locataire entrant Sans IML	• Loc 2	-	-	1 000 €
Prime de remise sur le marché d'un logement vacant (CAT ou CST)	• Loc 1	-	-	1 500 € uniquement en cas d'IML
	• Loc 2	-	-	1 500 €
	• Loc 3	-	-	1 500 € uniquement en cas d'IML

Annexe 3 : Logements financés sous le régime de la Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion

Ce régime d’aides spécifique applicable aux propriétaires bailleurs est limité aux aides détaillées ci-dessous. Les modalités, taux, primes, ... détaillées en annexe 2 ne sont pas applicables.

Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion – Plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums par logement										
Bénéficiaire	Nature des travaux subventionnés	Plafond de travaux subventionnables	Taux maximum de la subvention Anah	Taux maximum de la subvention EmS	Prime HM si gain de 35%	Prime de l’Anah liée à un dispositif de réservation au profit de public prioritaire	Primes EmS par logement	Conditions particulières liées à l’attribution de l’aide		
								Production de l’évaluation énergétique & éco-conditionnalité	Nature de l’engagement particulier	Durée d’engagement particulière
Organisme agréé au titre de l’article L. 365-2 du CCH	Tous les travaux subventionnables	1 250 € HT / m ² dans la limite de 120 m ² par logement (SHF)	60 %	10 %	1 500 € par logement 2 000 € par logement si sortie de passoire énergétique	Uniquement en secteur tendu : 4 000 € par logement	Prime de remise sur le marché d’un logement vacant : 1 500 € Prime d’Intermédiation locative : 1 500 €	- Production obligatoire de l’évaluation énergétique - niveau minimal de performance exigé après travaux : étiquette “D”	Soit engagement d’hébergement Soit engagement de louer et conclusion d’une convention à loyer très social (LOC 3) en application de l’article L. 321-8 du CCH avec loyer plafond au niveau du PLA-I	15 ans minimum

Calcul des niveaux de loyers conventionnés en MOI

a. Définition du loyer plafond à la date d'accord de la convention très sociale (LOC3)

Définir le zonage PLAI de la commune (LMzone) où se situe le logement à rénover : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones>

Déterminer loyer mensuel en € par m² de surface utile pour les logements financé en PLA d'intégration 2023 : https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0032364/TREL2200329V_annexes%202022VF.pdf

Le coefficient de structure est défini à l'article 2 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'État et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000736663/>

Formule du coefficient de structure :

$$CS = 0,777 \times (1 + (N \times 20 \text{ m}^2)/SU)$$

dans laquelle :

N est le nombre de logements de l'opération ;

SU est la surface utile de l'ensemble des logements définie à l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation.

Le loyer de sortie au m² ne peut être supérieur au loyer LCTS (LOC3) fixé localement pour la zone A, B1, B2 ou C du territoire. S'il dépasse, il doit être ramené au loyer plafond LCTS (LOC3).

b. Calculer le loyer mensuel hors charge

Le loyer mensuel hors charges se calcule à partir du loyer plafond au m² (loyer PLAI après application du coefficient de structure) multiplié par la surface habitable fiscale.

exemple : *Un organisme MOI est propriétaire d'un immeuble situé dans une commune en zone II PLAI. Le projet consiste à réhabiliter un immeuble de 5 logements très dégradés. Chaque logement a une superficie de 50 m².*

Pour une convention conclue au 1er juin 2023 le loyer plafond de la convention doit être fixé de la manière suivante :

1-La circulaire annuelle des loyers PLAI prévoit un plafond maximal de 5,3434€/m² pour la zone II

2- Le coefficient de structure se calcule de la manière suivante :°

$$0,777 * (1 + (5 * 20) / 250) = 1,0878$$

3-Loyer-plafond avec application du coefficient de structure est de 5.34x34 1,0878= 5,808852808852

*Le loyer plafond de la convention est donc de 5.8080*50m²=29090 €*

c. La révision annuelle du loyer plafond de la convention

Chaque année au 1er janvier le loyer plafond fixé dans la convention est actualisé en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente.

Annexe 4 : Propriétaires occupants : plafonds de ressources pour bénéficier des aides ANAH

Plafonds de ressources pour bénéficier des aides de l'Anah sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg ²²		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
1	16 229 €	20 805 €
2	23 734 €	30 427 €
3	28 545 €	36 591 €
4	33 346 €	42 748 €
5	38 168 €	48 930 €
Par personne supplémentaire	+ 4 813 €	+ 6 165 €

²²<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>

Annexe 5 : Propriétaires occupants : plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums

Propriétaires Occupants – Plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums ²³						
Aides aux travaux				+ Primes complémentaires		
Projet de travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux Anah adapté	Taux EmS	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources)	Exigence énergétique	Montant de la prime par ménage éligible
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 € H.T.	50 %	10 %	Ménages aux ressources très modestes	- Prime « Sortie de passoires thermique » État initial correspondant à une étiquette « F » ou « G » + consommation après travaux équivalant au moins à l'étiquette « E » incluse - Prime « Basse consommation » État initial correspondant à une étiquette comprise entre « G » ou « C » + Consommation après travaux équivalant à une étiquette « A » ou « B ».	Primes « Sortie de passoires thermique » et « Basse consommation » de 1 500 € chacune (cumul possible)
		ou 60 % si gain énergétique de 35 %	5 %	Ménages aux ressources modestes Tous ménages éligibles		

²³ Délibération n° 2022-49 du Conseil d'administration de l'Anah,

Propriétaires Occupants – Plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums						
Aides aux travaux					+ Primes complémentaires	
Projet de travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux Anah adapté	Taux EmS	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources)	Exigence énergétique	Montant de la prime par ménage éligible
Projet de travaux de rénovation énergétique « Ma Prime Rénov' Sérénité »	35 000 € H.T.	60 %	10 %	Ménages aux ressources très modestes	- Prime « Sortie de passoires thermique » Etat initial correspondant à une étiquette « F » ou « G » + consommation après travaux équivalant au moins à l'étiquette « E » incluse - Prime « Basse consommation » Etat initial correspondant à une étiquette comprise entre « G » ou « C » + Consommation après travaux équivalant à une étiquette « A » ou « B ».	Primes « Sortie de passoires thermique » et « Basse consommation » de 1 500 € chacune (cumul possible)
		45 %	5 %	Ménages aux ressources modestes		
Autres projets de travaux	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 € H.T.	50 %	10 %	Ménages aux ressources très modestes	
			50 %	5 %	Ménages aux ressources modestes	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	20 000 € H.T.	60 %	15%	Ménages aux ressources très modestes	
			45 %	20%	Ménages aux ressources modestes	
	Autres travaux	20 000 € H.T.	35 %	10 %	Ménages aux ressources très modestes	
			20 %	5 %	Ménages aux ressources modestes (uniqu. en copro. en difficulté)	

Annexe 6 : Syndicats de copropriétaires : plafonds de travaux subventionnables et taux de subventions maximums

Syndicats de copropriétaires – Plafonds de travaux subventionnables HT et taux de subventions maximums						
Cas dans lesquels le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une subvention	Plafonds des travaux subventionnables (HT)	Taux Anah adapté	Taux EmS	+ Prime MPR Copropriétés (par logement) si gain de 35 %	Majorations du taux de subvention	
Copropriétés en difficulté ²⁴	Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » ou d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD	Pas de plafond	35 % ou dans certaines situations, 50 %	10 %	3 000 € (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah) + Prime « sortie passoire thermique » : 500 € + Prime « Basse consommation » : 500 € + Primes individuelles : POM : 1 500 € POTM : 3 000 €	- Taux pouvant être porté jusqu'à 100 % du montant HT des travaux subventionnables pour les travaux urgents - Taux pouvant être majoré en cas de cofinancement de collectivité(s) territoriales(s) / EPCI d'au moins 5 % au montant HT des travaux subventionnables
	Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris travaux à réaliser en urgence dans la phase d'élaboration du plan de sauvegarde)	Pas de plafond	50 %	10 % (pour la copropriété du Parc d'Ober, exclusivement)		
	Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 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 %	0%		
	Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	Pas de plafond - Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50 %	0%		

²⁴ Délibération n° 2022-53a du Conseil d'administration de l'Anah,

Syndicats de copropriétaires – Plafonds de travaux subventionnables HT et taux de subventions maximums

Cas dans lesquels le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une subvention		Plafonds des travaux subventionnables (HT)	Taux Anah adapté	Taux EmS	+ Prime MPR Copropriétés (par logement) si gain de 35 %	Majorations du taux de subvention
Copropriétés en difficulté	Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50 %	0%		
Travaux de rénovation énergétique (MaPrimeRénov' Copropriétés) ²⁵	travaux d'amélioration de la performance énergétique	25 000 € par logement	25 %	0%	Prime Habiter Mieux : Pour toutes les copropriétés : - Prime « Sortie de passoire thermique » : 500 € - Prime « Basse consommation » : 500€ - Prime individuelle : POM : 1 500 € POTM : 3 000 € Pour les copropriétés fragiles : 3 000 € (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)	
	Assistance à maîtrise d'ouvrage	600 € par logement	30 %			Note : Ouvert à toutes les copropriétés, avec un financement minimum de 900 € pour les copropriétés de 4 logements et moins

²⁵ Délibération n° 2022-52 du Conseil d'administration de l'Anah.

Annexe 7 : Les bénéficiaires

À titre exceptionnel, sont également éligibles aux aides de l'Anah les autres bénéficiaires prévus par l'article R. 321-12 du CCH, dans les conditions prévues par le RGA :

- les communes ou leurs groupements, pour des travaux d'office de sortie d'insalubrité ou de péril (4° du I de l'article) ;
- les locataires (5° du I de l'article) ;
- les maîtres d'ouvrage, pour la participation au financement des prestations prévues à l'article R. 321-16 (9° du I de l'article) ;
- les établissements publics d'aménagement mentionnés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme (10° du I de l'article) ;
- les organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine (11° du I de l'article) ;
- les travaux réalisés dans des locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial (II de l'article) ;
- les organismes visés à l'article R. 331-14 et aux centres communaux et intercommunaux d'action sociale (III de l'article) ;
- les collectivités territoriales, leurs groupements, les sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital, et tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation ainsi que les concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme (IV et V de l'article).

Annexe 8 : Pièces justificatives pour les primes de l'Eurométropole de Strasbourg à destination des propriétaires bailleurs.

Pour la prime logement vacant (à partir de 24 mois de vacance consécutive au dépôt du dossier) :

L'une des pièces suivantes :

- copie de l'avis d'imposition à la Taxe sur les logements vacants ;
- copie de l'avis de non-imposition à la Taxe sur les logements vacants (dégrèvement) ;
- copie courrier justificatif fournisseur d'énergie qui atteste de la coupure des fluides (pas de mails acceptés) ;
- copie des dernières factures d'énergie qui attestent de l'absence ou de la très faible consommation sur 24 mois, minimum ;
- rapport d'huissier ;
- copie de l'arrêté de péril avec interdiction d'habiter ;
- un ensemble de pièces permettant d'attester au cas par cas et à partir d'un faisceau d'indices de la vacance du logement (ex : rapport de la grille de dégradation de l'opérateur de suivi-animation , transmission des consommations énergétiques, acte de vente mentionnant une vacance, copie du dernier bail, état des lieux...).

L'ensemble de ces pièces sont à fournir au service instructeur dans un délai de 3 mois suivant le dépôt du dossier.

Pour la prime locataire entrant :

L'une des deux pièces suivantes :

- copie du précédent bail ;
- état des lieux de sortie du précédent locataire.

Et dans tous les cas :

- état des lieux d'entrée du nouveau locataire.