



## PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

### RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

#### Recueil spécial 9 juin 2016

# SOMMAIRE

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER**

**SVHC**

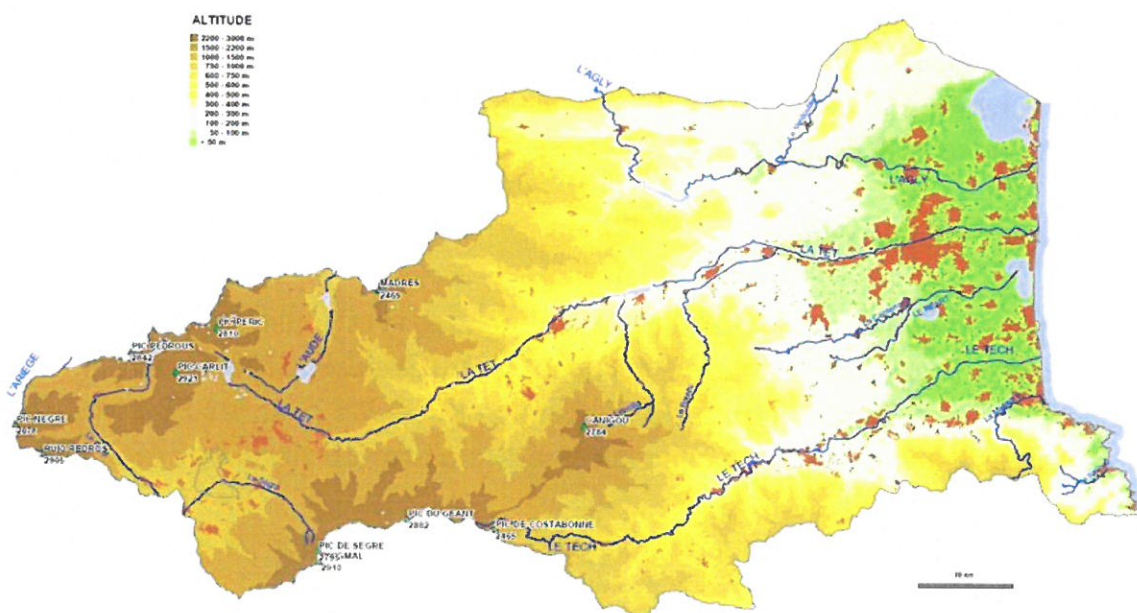
<b>Arrêté préfectoral n°</b>	<b>date</b>	<b>portant</b>
DDTM SVHC 2016 161 0001	<b>09/06/2016</b>	<b>ANAH programme d'actions territorial hors Délégation de compétence : PAT2016</b>

## Programme d'actions territorial 2016

Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
2, Rue Jean Richepin B.P. 50909 66020 Perpignan CEDEX

### RELIEF ET RESEAU HYDROGRAPHIQUE

AOÛT 2011



© IGN - EDCARTO®  
© IGN - BDALTI®

Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Mission Etudes Observatoire des Territoires

## Préambule

Le présent programme d'actions territorial a pour objet de

- présenter le bilan départemental des actions menées au 31/12/2015,
- fixer le cadre de l'intervention Anah sur le territoire hors délégation de compétence et en particulier les priorités,
- fixer les objectifs et les moyens pour l'année 2016.

## I Le Bilan à fin 2015

### 1 Le logement social

#### 1-1 Le logement social public

L'année 2015 a connu une augmentation de 10% dans le nombre de logements locatifs sociaux financés (1 104 logements) ce qui rétabli la production à un niveau proche des années 2010 - 2013 et de l'objectif annuel arrêté en CRHH (94%).

Les moyens budgétaires consacrés à ces opérations s'élèvent 2 463 135 €. Il est rappelé que les aides « indirectes » qui en découlent sont constituées par une TVA à taux réduit (5.5%), une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans avec compensation partielle de l'Etat à la collectivité, l'ouverture des prêts bonifiés sur fonds d'épargne par la Caisse des Dépôts et Consignations et, enfin, le versement de l'APL aux locataires en place.

Outre le prélèvement annuel auprès des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, un prélèvement majoré a également été mis en œuvre après décision de la Mme la Préfète sur 3 communes parmi les 7 dites carencées.

Le nombre de logements dans le parc locatif social public est au-dessus de 20 000 logements. Il avoisine les 11% mais reste, néanmoins, inférieur au taux régional proche de 12% et au national qui dépasse les 17%.

La demande annuelle de logement locatifs sociaux a connu une nouvelle augmentation en 2015 pour atteindre 11 437 inscriptions au fichier des demandeurs au 31/12.

#### 1-2 Le logement social privé

La nouvelle politique d'intervention de l'Anah depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013 est orientée essentiellement sur les propriétaires occupants. A l'échelon départemental, elle s'est traduite par une consommation de 3,5 M€ pour les PO, 1 M€ pour les PB et 0,2 M€ pour les copropriétés. L'enveloppe distribuée sur crédits d'Etat au titre du FART s'est élevée à 1,3 M€.

Ce sont donc près de 6 M€ qui ont été consommés en 2015 pour un montant de travaux éligibles de 11,4 M€.

La thématique « précarité énergétique » incluse dans les enveloppes ci-dessus représente à elle seule 4,5 M€.

Le financement des RHI sur un îlot de St Jacques à Perpignan et de la THIRORI de Torreilles a mobilisé une enveloppe de 1,4 M€.



Les enveloppes financières disponibles en 2014 n'avaient pas permis de financer l'ensemble des dossiers déposés dans le département des Pyrénées-Orientales (hors et en délégation de compétence).

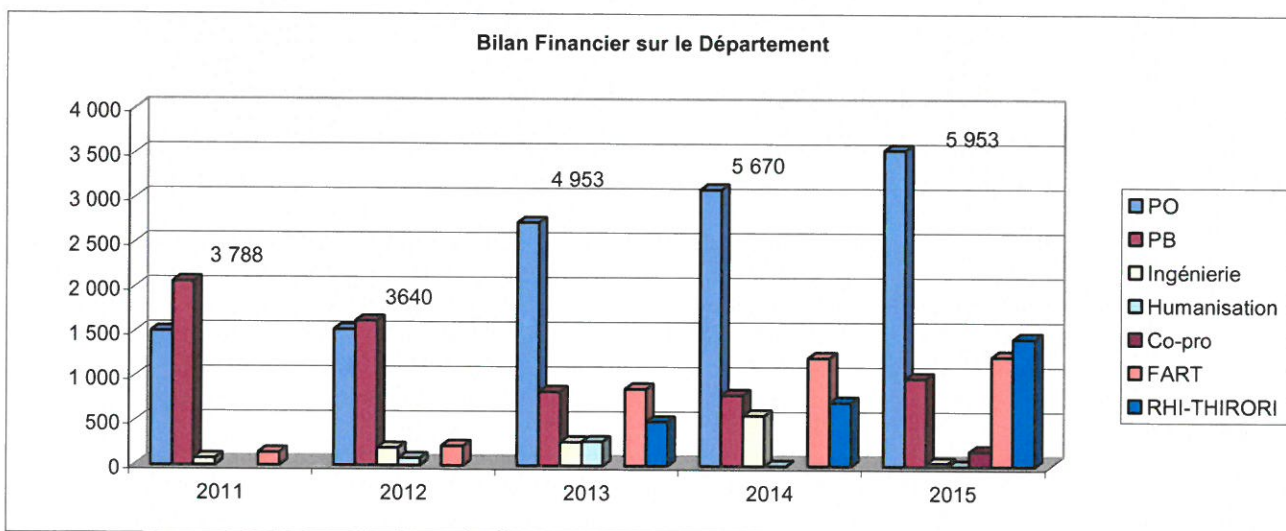
Le traitement de ces dossiers en stock (88 dossiers représentant un montant de 658 000€ pour l'Anah, de 235 000€ pour le FART) a donc été imputé sur le budget 2015 dans le cadre réglementaire fixé aux avenants aux PAT.

Les paragraphes suivants détaillent les résultats de l'intervention Anah.

### 1-2-1 Les résultats 2011-2015 sur l'ensemble du département

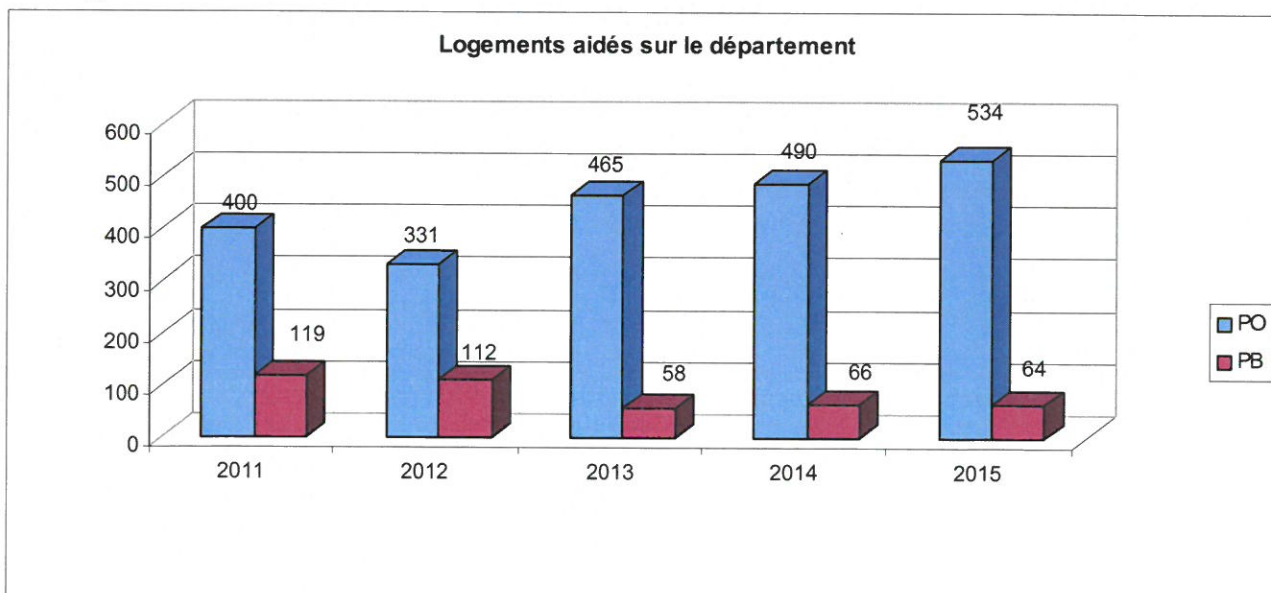
Les résultats sont retracés dans les graphiques ci-dessous.

En Milliers d'€



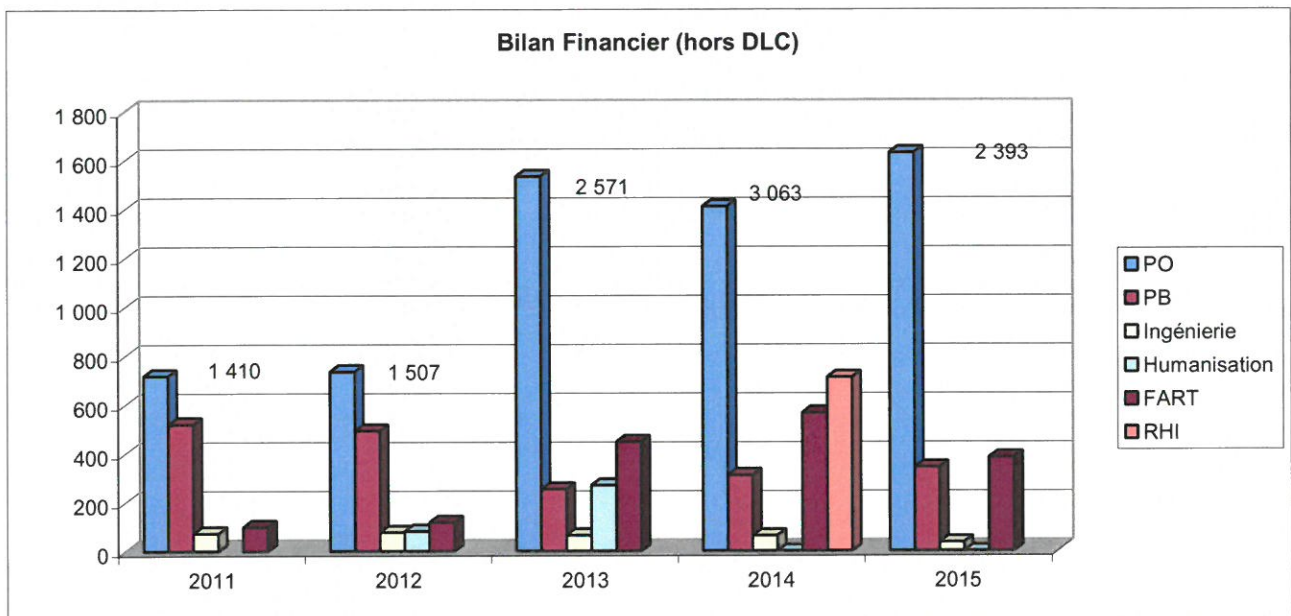
(Les valeurs au sommet des barres représentent le total des sommes engagées tous types d'interventions confondus.)

En logements



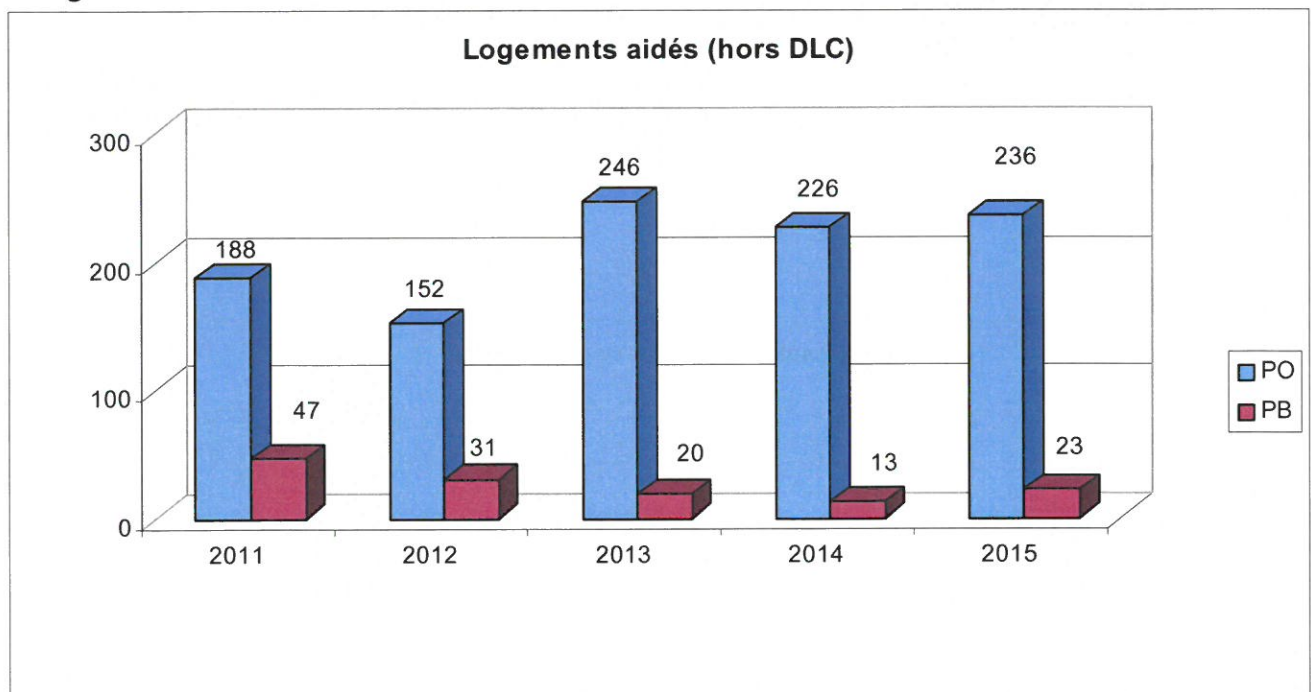
## 1-2-2 Les résultats sur le territoire non délégué

En Millions d'€



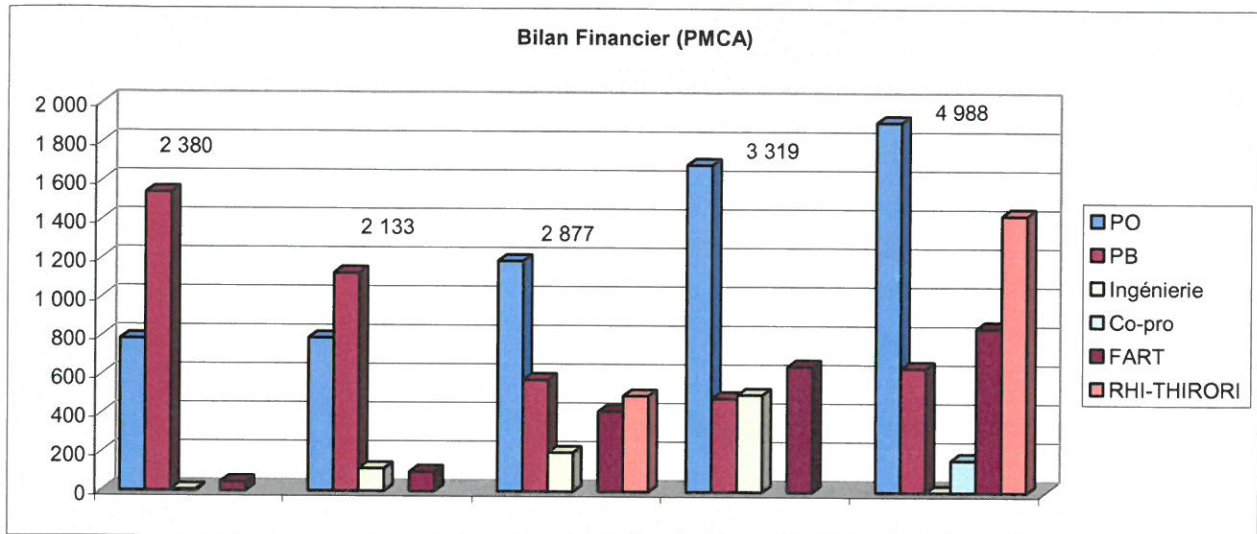
(Les valeurs au sommet des barres représentent le total des sommes engagées tous types d'interventions confondus.)

En logements



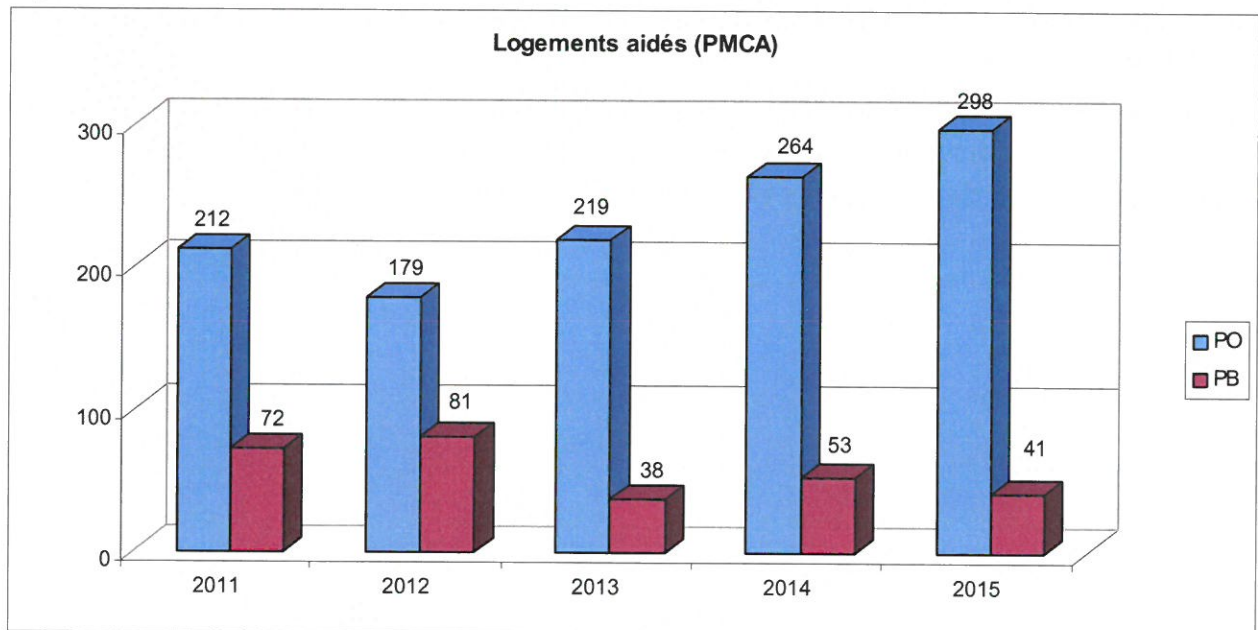
## 1-2-3 Les résultats sur le territoire Perpignan Méditerranée C.A.

En Millions d'€



Les valeurs au sommet des barres représentent le total des sommes engagées tous types d'interventions confondus.)

En logements



## 2 Les programmes existants

En liaison avec PMCA, l'action sur le territoire des centres anciens des communes et sur les intercommunalités s'est poursuivie en 2015. Les opérations vivantes fin 2015 :

- Perpignan OPAH RU III
- Perpignan quartier gare (PNRQAD)
- Argelès sur Mer (centre ancien)
- Centres anciens des communes de la CC du Vallespir
- PIG sur le territoire diffus de PMCA

## 3 Les suites des évolutions réglementaires sur le FART

La réforme des aides du FART introduite mi 2013 a conduit à une explosion du nombre d'ASE déposées en 2014 qui n'avaient pu être engagées avant le 31/12/2014.

Un report sur 2015 s'est donc effectué en grevant d'autant le nouveau budget. Cette situation avait donc conduit à une application stricte de la réglementation (suppression de la majoration des 500€ et exclusion des propriétaires modestes au bénéfice des aides).

Parallèlement une modération des contacts et donc des dossiers potentiels avait été demandée aux bureau d'études en OPAH ou en AMO afin de cadrer l'activité de l'année au plus près des objectifs et moyens disponibles.



## II Les perspectives et priorités 2016

Comme évoqué dans la partie bilan ci-dessus, les dossiers en attente de financement sont au nombre de 8 pour un montant total de 86 000 € Anah et 9 495 € au Fart

La circulaire C 2016-1 du 03 février 2016 relative aux orientations pour la programmation 2016 des actions et des crédits de l'Anah fixe les priorités suivantes :

- La lutte contre l'habitat indigne,
- La lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH),
- Le redressement des copropriétés et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles,
- L'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement,
- L'accès au logement des personnes en difficulté par la production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs
- L'humanisation des centres d'hébergement

Pour les aides de l'Anah, les taux d'intervention applicables sont ceux en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2013 sans application de minorations à ces taux .

Toutefois, les montants moyens des subventions accordées sur le territoire de la délégation des Pyrénées-Orientales sont sensiblement supérieurs aux moyennes nationales. Il conviendra donc d'examiner avec une plus grande attention les demandes formulées et prendre en compte les dépenses strictement nécessaires à l'obtention d'un logement répondant aux critères de décence. Ces dispositions permettront d'atteindre les objectifs assignés dans le cadre des enveloppes notifiées mais également de prétendre à des compléments financiers éventuels pour répondre à de nouvelles demandes.

Pour le FART, les conditions de délivrance des aides sont fixées au décret N° 2015- 1911 du 30/12/2015.

Ces priorités font l'objet d'une déclinaison locale (§1 à §4) conformément au règlement général de l'Anah. Elles pourront, en cours d'année, faire l'objet d'une révision complète suivant les nouvelles orientations nationales, les dotations budgétaires définitives et la consommation réelle constatée.

Toutes les dispositions réglementaires générales à venir s'appliqueront de droit dès l'adoption et la publication par le conseil d'administration de l'Anah sans qu'il soit nécessaire de les décliner dans un avenant au présent PAT.

Comme en 2015, pour les travaux fréquemment pris en compte (électricité, carrelages, ...) un plafonnement du montant unitaire de la dépense subventionnable sera appliqué aux devis comportant des coûts unitaires manifestement élevés (Liste en annexe III).

Dans tous les cas, les aides aux propriétaires ou à l'ingénierie ne seront ouvertes que dans la limite des crédits disponibles (Anah et FART).

## 1 Les priorités pour les aides aux propriétaires

### 1 - 1 Propriétaires Bailleurs :

L'objectif assigné pour 2016 est de 19 logements.

#### 1-1-1- Habitat Indigne et dégradé

Les demandes des propriétaires bailleurs (PB) sur les territoires programmés (OPAH, PIG) pour travaux lourds (logements indignes ou très dégradés) issus des signalements, des procédures de péril ou d'insalubrité actées par arrêté ARS bénéficient d'un caractère prioritaire dans la limite des objectifs et dotations allouées au territoire concerné.

Toutefois, un examen particulier sera accordé aux projets de réhabilitations de logements vacants et de changements d'usage en cœur de ville.

Ils devront faire l'objet d'une présentation détaillée pour avis préalable de la CLAH afin de juger de l'intérêt socio-économique du projet et de la suite qui pourra leur être accordée.

A contrario, et compte tenu des premiers objectifs assignés pour 2016, les dossiers relatifs aux travaux d'amélioration, de sécurité, de décence et d'autonomie ne présentent pas un caractère prioritaire et ce quel que soit le territoire où ils se trouvent (secteur programmé ou non).

L'attribution de toute subvention est conditionnée par l'obligation de conventionnement.

Pour les opérations comportant plusieurs logements, la répartition dans les différents types de conventionnement fera l'objet d'un avis préalable de la CLAH et les loyers intermédiaires ne seront accordés que dans les communes situées en zone B1, B2 et C1

#### 1-1-2 Travaux d'économies d'énergie

Les dossiers traitant uniquement les économies d'énergie n'ont pas un caractère prioritaire.

## 1-2 Les copropriétés en difficulté

Le traitement des copropriétés en difficulté souvent en parallèle avec la problématique d'habitat indigne ou très dégradé, bénéficiera d'un effort financier important ciblé dans le budget Anah.

Les dossiers éventuels seront examinés en avis préalable par la CLAH.

Pour répondre aux objectifs assignés par l'Anah, les bureaux d'études en charge du suivi animation s'attacheront à la détection des situations de dégradation et la préparation de dossiers d'aide aux syndicats des copropriétaires.

## 1-3 Les aides aux propriétaires occupants

L'Anah ciblera particulièrement son action sur les axes suivants (caractère prioritaire décroissant):

### 1-3-1 Travaux lourds dans les logements indignes ou très dégradés (plafonds à 50 000 €).

Pour les accédants à la propriété, ce plafond d'aide majoré pourra être ramené à 20 000€ suivant passage en pré-CLAH au vu d'un dossier argumenté.

La présentation <sup>pour</sup> en avis préalable à la CLAH se fera au vu d'un pré-dossier dont le contenu est défini en annexe 5.

Sera considéré comme accédant tout propriétaire ayant acquis son bien depuis moins de 24 mois.

1-3-2 Sous réserve des dispositions financières explicitées au III-3 ci-dessous, l'amélioration des logements du point de vue énergétique avec les aides complémentaires Habiter Mieux et celles des collectivités locales signataires du CLE (plafonds à 20 000 € ou 50 000 € si dans le cadre de la priorité 1) dans les conditions suivantes :

- Dossiers propriétaires occupants « Très Modestes » sans modification des taux ou plafonds et dans le respect des valeurs de l'annexe III ci-après ;

- Dossiers propriétaires occupants « Modestes » : Les dossiers seront **acceptés => sur les territoires couverts par une OPAH ou un PIG avec un plafonnement à 25% du taux de subvention et une aide FART maximale de 1600 €**

**=> de 20% dans le diffus avec une aide FART de maximale de 1600 €.**

1-3-3 le handicap « reconnu » (carte invalidité, GIR 1 à 6, ...) (plafonds de travaux à 20 000 €).

1-3-4 les aides au maintien à domicile lié à la perte d'autonomie pour les personnes (ou au moins une des personnes du ménage) ayant plus de 60 ans et un GIR 5 à 6 (ou une évaluation équivalente du handicap) avec des plafonds à 20 000 €. L'évaluation sera établie par l'ergothérapeute ou exceptionnellement, en l'absence d'ergothérapeute sur le secteur, le bureau d'études en charge de l'AMO ou par toute autre personne qualifiée (architecte, maîtres d'œuvre, ...) dans le domaine à l'exclusion du médecin de famille.

### 1-3-5 Sécurité et salubrité (cf grille aides Anah et 20 000€ plafond travaux).

1-3-6 Les dossiers « Autres travaux » ne permettant pas l'éligibilité au FART n'ont pas vocation à être subventionnés sauf dans les cas de travaux:

- Sous injonction de mise en conformité d'installations d'assainissement non collectif avec co-financement agence de l'eau ou collectivité locale et à plafond d'aide équivalent si inférieur aux aides de l'Anah
- En parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du co-propriétaire dans les co-propriétés en difficultés.

Le revenu fiscal de référence est celui de 2014 figurant sur l'avis d'imposition dressé en 2015. En cas de baisse des revenus en 2015 la situation du foyer pourra être examinée avec ces revenus mais dans la mesure où une justification par les services fiscaux sera produite et à l'exclusion d'attestations ou de tout autre calcul personnel.

## **2- Les autres actions de l'Anah**

### 2-1 L'humanisation des structures d'hébergement

A ce jour, toutes les demandes reçues sur cette thématique ont fait l'objet de financements. Les dossiers sur Prades et sur Pollestres devraient être soldés dans le courant de l'année 2016.

### 2-2 La résorption de l'habitat insalubre (RHI)

Le financement des nouvelles opérations de RHI, complétées par le traitement des opérations relevant de l'habitat indigne réparable ou des opérations de restauration immobilière (THIRORI) est effectué sur des crédits spécifiques ouverts ponctuellement après instruction locale et validation nationale. Ces dossiers n'entrent pas dans le champ de délégation de compétence.

Le dossier de Toreilles a abouti au financement en 2015, des opérations sont pressenties sur les centres anciens des principaux bourgs autour de Perpignan et éventuellement sur le centre ancien de Millas.



### 3- Dispositions communes aux PO et PB

#### 3-1-Normes techniques

Pour être finançables, les matériaux mis en œuvre dans le cadre de travaux contribuant aux économies d'énergie doivent répondre aux caractéristiques techniques minimales exigées dans le règlement général de l'Anah (normes ou certifications émanant de certificateurs agréés par l'Etat).

Les coefficients relatifs à ces caractéristiques techniques devront figurer sur :

- les devis joints au dossier de demande de subvention.
- les factures justificatives produites à l'appui de la demande de paiement.

L'appel aux entreprises ayant la qualification « Reconnu Garant de l'Environnement » sera obligatoire en cas de dépôt direct du dossier par les PO déposant directement un dossier pour les « travaux simples » visés dans la réglementation (isolation combles et/ou remplacement de la chaudière).

Pour les interventions dans le cadre d'une AMO, la réglementation de l'Anah a différé, pour le moment cette obligation. Le choix de ces entreprises est néanmoins conseillé car, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, le Crédit d'Impôt Transition Energétique (CITE) ne prendra en compte que les fournitures et/ou la mise en œuvre par des entreprises RGE.

Cette information devra donc être largement portée par le PRIS ainsi que par les bureaux d'études en charge d'AMO (privée ou suivi animation).

#### 3-2-Constataion du niveau énergétique

##### PO :

un bilan énergétique produit par le bureau d'études en charge de l'AMO faisant état des préconisations et travaux nécessaires à l'obtention d'un gain de 25% sur les consommations énergétiques après travaux. Le constat après travaux sera effectué par un DPE établi par une entreprise indépendante.

Toutefois, si le maître d'ouvrage a fait établir 1 DPE avant travaux contenant l'indication nécessaire à l'obtention des 25% d'économies d'énergie, le DPE après travaux ne s'imposera pas

##### PB :

un bilan énergétique établi par le bureau d'études en charge de l'AMO faisant état des préconisations et travaux nécessaires à l'obtention d'un gain de 35% sur les consommations énergétiques après travaux ainsi qu'une grille de dégradation faisant état d'un ID < 0.35 seront à produire. Un DPE après travaux constatant à minima la classe D ou, sur dérogation expressément sollicitée, la classe E sera nécessaire pour le paiement de la subvention et de l'ASE.

##### CEE :

La réglementation du FART au 01/01/2016 confie la récupération des certificats d'économies d'énergie à l'Anah et sa rétrocession à l'énergéticien « obligé référent » par département tel que prévu dans la convention nationale Etat / Anah / Energéticiens.

A cet effet les documents :

Engagements complémentaires (cerfa 14 566\*03)

Attestation d'exclusivité du professionnel

ont été mis en place et constituent des pièces obligatoires à produire pour bénéficier du versement de l'ASE et de l'AMO. La subvention Anah peut, après avis de la CLAH, faire également l'objet d'un retrait en cas de non production de ces pièces.

Un avenant au protocole en cours sur la gestion des CEE avec les énergéticiens a été signé en 2015. Ces effets demeurent applicables jusqu'au 31/12/2017.

### 3-3- Aides sollicitées par les « locataires »

A l'exclusion de l'adaptation ou du handicap, les dossiers ne revêtiront un caractère prioritaire que s'ils sont accompagnés d'un engagement de conventionnement du propriétaire.

### 3-4-Pompes à chaleur « air - air »

Les dispositions de l'avenant au PAT N°2015 -2 et relatives à l'irrecevabilité des dossiers de financement des pompes à chaleur air / air demeurent applicables.

### 3-5-Les isolants minces

Pour toute demande de financement ayant trait à l'installation d'isolants minces en lieu et place des isolants habituels (laines de verre et de roche, projeté, ...), les caractéristiques techniques devront être certifiées par un organisme certificateur agréé type CSTB. Toute autre certification y compris par le fabricant fera l'objet d'un rejet de financement.

## **4 Dispositions relatives aux Baux à Réhabilitation (BAR) :**

Les dossiers relatifs aux BAR doivent faire l'objet d'un avis préalable en CLAH (suivant contenu du pré-dossier en annexe 5). Ces projets doivent être priorisés en secteur tendu pour le développement de l'offre sociale.

Exceptionnellement, ils peuvent permettre de résoudre certaines problématiques sociales après une enquête sociale poussée et en raison d'une impossibilité de mettre en œuvre d'autres solutions publiques de droit commun.

Suivant ces éléments, les critères de priorité sur ce type de dossier sont, dans l'ordre décroissant, les suivants :

- Logements insalubres occupés ayant fait l'objet d'un arrêté par l'ARS,
- Logements « Très Dégradés » occupés : la constatation du niveau de dégradation sera établie conjointement entre le bureau d'études et la délégation locale de l'Anah.

*Pour tenir compte des limites budgétaires, une modulation de ce caractère prioritaire pourra être apporté aux demandes en zone tendue ou non du logement.*

Ne sont pas prioritaires, les logements appartenant aux collectivités locales pour lesquels un renvoi vers du financement public (bailleur social ou direct) sera proposé.

Enfin, quel que soit le rang de priorité appliqué, la durée du conventionnement de ces logements devra être en cohérence avec le niveau de financement accordé. Il est rappelé qu'au niveau national, une recommandation est faite pour tendre vers les 21 ans. Cette durée peut aller au delà des 21 ans.

### III Les objectifs et les moyens financiers

Le gouvernement a demandé à l'Anah de relever l'objectif de 50 000 à 70 000 logements à traiter sur le budget 2016. Les modalités financières de ce relèvement n'ont pas encore été mises en place. De ce fait, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 11 avril 2016 a arrêté les premiers objectifs et moyens assignés par l'Anah centrale à la région Languedoc Roussillon / Midi Pyrénées. Une répartition complémentaire interviendra courant 2016.

#### 1 Les objectifs

Territoire	PB LHI LTD	PO LHI LTD	PO Autonomie	PO énergie
Hors délégation	19	13	74	108

#### 1 Les moyens financiers

Des réserves de précaution sont mises en place au niveau du délégué régional pour faire face aux ajustements de fin d'année sur les territoires ayant consommé dans le cadre des priorités.

De plus, les financements des copropriétés seront accordés au semestre.

Une première analyse a été faite par le niveau régional et les territoires recevront la compensation financière après dépôt des dossiers.

Dans ces conditions, la délégation des Pyrénées-Orientales bénéficie en 2016 d'une enveloppe prévisionnelle **Anah de 1 515 498 €**.

Elle est destinée à couvrir l'ensemble des coûts relatifs aux aides PO, PB, Copropriétés et ingénierie.

Secteur d'intervention	Budget prévisionnel alloué
OPAH CC du Vallespir	326 500 €
Argelès Sur Mer	250 000 €
Conflent	50 000 €
PIG Départemental	388 998 €
Diffus	500 000 €
<b>Total enveloppe 2016 :</b>	<b>1 515 498 €</b>

Pour mémoire, l'enveloppe prévisionnelle ingénierie retenue pour le territoire est de 30 000 € dans l'attente de la signature du PIG Départemental.

## 1 Le Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART)

L'Anah est chargée de mettre en œuvre ce fonds de l'Etat. Ces crédits financent d'une part la prime appelée Aide de Solidarité Ecologique (ASE) et d'autre part l'AMO renforcée ou l'ingénierie pour accompagner au mieux le propriétaire.

Les attributions sont complémentaires à la subvention ANAH, pour des travaux conduisant à des économies d'énergie dans les logements.

Avec la réforme au 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'aide accordée est calculée sur les bases suivantes :

- prime complémentaire de 10% applicable à la dépense subventionnable maximale de 20 000 €
- l'aide maximale est plafonnée à 2 000 € pour les PO Très Modestes, 1 600 € pour les PO Modestes et 1 500 € pour les PB.

A titre de rappel, **sans être des dossiers prioritaires**, les PO modestes énergie peuvent bénéficier, sous conditions, d'aides en 2016. Les modalités de prise en charge sont fixées au I-3-2 et conformément à la circulaire de programmation rappelée plus haut.

Cette disposition exceptionnelle pourra être supprimée, après une nouvelle consultation de la CLAH, dans la mesure où la consommation financière globale de l'enveloppe FART par ce type de dossier atteindrait 40 000 €.

Pour le département des Pyrénées-Orientales, l'enveloppe et les objectifs fixés par le CRHH sont de :

**276 000 € pour 108 logements hors délégation de compétence .**

## IV Le conventionnement

### 1 Conventionnement avec travaux

Pour les propriétaires bailleurs, l'octroi des aides est assujéti au conventionnement des logements avec des loyers maîtrisés.

L'intervention dans le champ des territoires programmés (OPAH, PIG) attribue un caractère prioritaire aux dossiers pour travaux lourds (logements indignes ou très dégradés) issus des signalements, des procédures de péril ou d'insalubrité actées par arrêté ARS. A contrario, tout projet répondant à ces mêmes problématiques en secteur diffus devra faire l'objet d'un avis préalable de la CLAH à partir d'un dossier très circonstancié.

Compte tenu des objectifs assignés pour 2016 (19 logements), les dossiers relatifs aux travaux d'amélioration : sécurité, décence, l'autonomie, ne présenteront pas un caractère prioritaire.

Les conventionnements obligatoires conclus pour ces interventions seront d'une durée minimale de 9 ans.

Toutefois, pour des opérations importantes et notamment les OIR, des conventions « hypothécaires » d'une durée supérieure (15 ans maximum) pourront être exigées des propriétaires bailleurs après examen des projets en CLAH.

Dans ces cas, leur préparation sera confiée au notaire du demandeur, sur la base d'un cadre type fourni par l'Anah, aux fins de publication au service des hypothèques après signature des deux parties.

#### 1-1 Loyers conventionnés (social, très social et déplafonnés)

Les loyers applicables seront en conformité avec la décision n° 66-2008-01 du 06/06/2008 fixant les territoires et les grilles des loyers dans les Pyrénées-Orientales.

La cartographie des territoires et les grilles de loyers figurent aux annexes 1 et 2 du présent programme d'actions départemental.

#### 1-2 Loyers Intermédiaires

La nouvelle réglementation sur les loyers intermédiaires est entrée en vigueur au 01/01/2015. Ces dispositions ont été précisées à l'avenant 2015 - 1.

Les grilles des loyers au 01/01/2015 sont établies sur la base de la publication des Finances publiques (BO du 21/05/2015).

Les grilles applicables sur le territoire hors délégation de compétence figurent en annexe IV au présent PAT.

## 2 Conventionnement sans travaux

La réglementation, mise en place depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2006 et actualisée par la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, a autorisé la passation de conventions avec l'Anah pour des logements dont le propriétaire ne sollicite aucune subvention. L'objectif recherché par le propriétaire étant, dans ce cas, de bénéficier de déductions des revenus immobilier de 30 ou 60% suivant l'engagement de modération du loyer sur une période de 6 ans.

L'actualisation des loyers plafonds de ces conventionnements figure en annexe IV au présent PAT conformément à la décision n° 66-2008-01 du 06/06/2008 fixant les territoires et les grilles des loyers dans les Pyrénées-Orientales sur la base des plafonds CCH (LC & LCTS) et de la direction générale des impôts (LI).

Une attention particulière devra être portée sur la délivrance de ces conventionnements par des contrôles ponctuels de décence et/ou de salubrité des logements.

## V Les secteurs programmés

### Hors délégation

En 2015, l'étude pré-opérationnelle d'OPAH sur la communauté de communes du Conflent arrive à son terme. Un projet de convention d'OPAH sera établi et proposé à la CLAH pour mise en place fin 2015 ou au 01/01/2016.

La prorogation pour une quatrième année de l'OPAH sur centre ancien d'Argelès sur Mer et sur les centres anciens des communes de la CC du Vallespir ont signées début 2015.

Dans le prolongement de la MOUS Habitat indigne, la délégation locale a poursuivi son travail avec le CD 66 pour la préparation d'un marché de suivi animation du PIG. Ce projet sera revu en 2015 compte tenu du résultat infructueux de l'appel d'offres prononcé par le Conseil Départemental.

Une étude d'OPAH sur la communauté de communes du Conflent s'est terminée en 2015, l'opération sera lancée en 2016 après mise au point du marché de suivi animation et de la convention d'opération.

La carte jointe en annexe I retrace les territoires concernés par l'ensemble des programmes en cours sur le département.



## VI Le contrôle

### 1- Bilan

Bilan chiffré	
<b>A l'instruction</b>	
Nombre des contrôles sur pièces de 1 <sup>er</sup> niveau	167
Nombre des contrôles sur places (avec visites)	74
<b>Dossiers agréés</b>	
Nombre de contrôles avant paiement menés (objectifs : tous les soldes PB et 30% pour les PO)	107
Nombre des contrôles sur pièces Chef de service	25
<b>Du conventionnement sans travaux</b>	
Avant validation de la convention	34
Après validation de la convention	6

En 2015, l'organisation générale des contrôles a été maintenue dans les mêmes conditions qu'auparavant:

- Le chef du bureau financement : contrôle sur pièces des dossiers au moment de la signature du récépissé de dépôt et à la présentation à l'engagement.
- La chef du service ville habitat construction : contrôles aléatoires sur les dossiers avant engagement ou solde dans le cadre du dispositif de contrôle hiérarchique interne mise en place par note du 05 septembre 2012.

Par ailleurs, la chef du service ville habitat construction ou le chef du bureau de financement en cas d'indisponibilité ont assuré la présidence des CLAH hors PMCA dans le cadre de la subdélégation accordée par le DDTM, délégué ADJOINT dans le département.

Afin de dissocier les responsabilités sur les signatures des dossiers, le responsable FILRU ou son adjoint a, après vérification des pièces des dossiers, signé l'ensemble des récépissés de dépôt alors que la chef du service ville habitat construction a signé, de son côté, toutes les lettres de notification des subventions.

Le niveau de contrôle avant, pendant et après travaux a été maintenu. Tous des dossiers PB avant paiement d'un acompte ou du solde ont fait l'objet d'une visite. Pour les dossiers PO, le taux de 30% de contrôle avant paiement initialement prévu au PAT de 2015 n'a pu être atteint du fait de l'accroissement de l'activité des instructeurs pour traiter des dossiers FART. Il sera néanmoins reconduit pour 2016.

Le service a participé aux réunions du :

- Comité dossiers « sensibles » (Ville de Perpignan, PMCA et délégation : ce comité a permis de faire le point sur les dossiers bloqués en attente de décisions juridiques ou dans lesquels des entreprises ou maîtres d'œuvres concernés par ces affaires étaient présents.
- ZSP : ce comité piloté par la préfète est également le lieu d'échange qui a permis d'alerter les parties prenantes sur certains propriétaires indécis voire marchands de sommeil avec toutes les conséquences induites (blocage d'aides éventuelles, coercition, ...)
- CODAF : instance pilotée par le procureur et la vice procureur qui vient également donner un éclairage sur l'avancement de dossiers traités au pénal.

La DL66 a contribué aux résultats suivants :

- A ce jour, vingt-huit dossiers considérés comme « sensibles » ont été suivis (vingt dossiers bailleurs et huit occupants).
- Douze dossiers (dont un occupant) ont fait l'objet d'une procédure judiciaire.
- Trois propriétaires bailleurs ont été condamnés en appel et une procédure de retrait et de reversement est engagée sur leurs dossiers.
- Deux propriétaires bailleurs (dont une SCI) ont été relaxés mais l'architecte a été condamné en appel.
- Trois autres dossiers bailleurs dont les dossiers ont été soldés font l'objet d'un contrôle par l'ANAH Centrale.
- Les trois derniers dossiers sont en attente d'une décision de justice.
- Cinq dossiers bailleurs ont fait l'objet d'un contrôle et d'une constatation de travaux non commencés. Trois d'entre eux sont d'ores et déjà annulés ; les deux restants arrivent bientôt à expiration (août 2016).
- Deux dossiers sont en cours de vente à la Ville de Perpignan. Un acompte avait été déposé mais n'a jamais été payé pour l'un.
- Un dossier sera présenté en retrait-reversement lors de la première CLAH de l'année 2016 sur le territoire de PMCU.
- Six dossiers (sur sept) en copropriété ont été soldés après plusieurs visites de contrôle, le septième étant annulé.

Enfin, la délégation a accentué ses interventions sur le contrôle des demandes de conventionnement sans travaux. Sur les 34 contrôles avant signature des conventions effectués, il a été constaté un très bon niveau de décence des logements visités.

Un seul logement ne répondait pas aux normes de décence. Le conventionnement a donc été refusé.

## 2- Perspectives 2016

Pour 2016, la délégation, par le biais des instructeurs, restera présente sur le domaine de l'insalubrité :

- en participant aux visites hebdomadaires organisées sur l'OPAH RU III de Perpignan et l'OPAH du quartier Gare en accompagnement du délégataire jusqu'au 30 juin 2016 compte tenu de la mise en place d'une délégation de compétence de type III (instruction par le délégataire)
- sur les dossiers OPAH, PIG ou Diffus nécessitant l'élaboration d'une grille (insalubrité ou dégradation).

Elle maintiendra également l'étroite collaboration avec les services de l'ARS sur le suivi des signalements enregistrés ainsi que sur les travaux d'office qui pourraient être initiés.

Elle mettra en œuvre en cas de suspicion ou après connaissance de contrôles de police ou fiscaux les directives données par les services juridiques de l'Anah, autorisant la délégation locale, lorsqu'elle souhaite procéder à des vérifications approfondies, à demander :

- La mention de validation de paiement par l'entrepreneur sur la facture ou le solliciter directement pour vérifier la réalité du paiement
- au maître d'ouvrage une copie des relevés bancaires mentionnant sur son compte le débit des sommes concernant les factures justificatives fournies.

Les différents objectifs de contrôle sur place ou/et sur pièce déjà en place en 2015 sont reconduits pour 2016 et les pourcentages ont été introduits dans le module « contrôle » d'OP@L. Ils demeurent, également, des objectifs assignés aux instructeurs lors de leurs entretiens d'évaluation.

L'inspection de régularité qui s'est tenue du 26 au 28 avril 2016 a conduit la délégation à modifier certaines « habitudes » de travail afin de donner plus de traçabilité aux échanges ou justifications dans le traitement des dossiers de subvention et en particulier la certification de la réalisation des travaux, l'authentification des documents ou la présentation des demandes.

A cet effet, la note du 13 mai 2016 du délégué adjoint a été adressée à l'ensemble des bureaux d'études qui assurent de l'AMO (annexe 5).

## VII Les partenariats

### **La Communauté Urbaine de Perpignan Méditerranée**

La convention de délégation de compétence avec la Communauté Urbaine de Perpignan Méditerranée a maintenu l'instruction des dossiers par la délégation ANAH pour la période 2009 - 2014. Conformément aux dispositions du CCH, cette convention a été prorogée d'une année supplémentaire par avenant pour prendre fin en décembre 2015.

Les enveloppes budgétaires et les objectifs pour 2015 ont été contractualisés par avenant après validation par le CRHH du 19 mars 2015. Les avenants de fin de gestion ont concrétisé la mise en place d'enveloppes complémentaires pour répondre au besoin exprimé en particulier sur les copropriétés dégradées.

Pour la période 2016 - 2021, une nouvelle convention de délégation de type III va être mise en place. Les services de la CUPM se sont structurés pour prendre en charge l'instruction des dossiers déposés à compter du 01/01/2016 ainsi que ceux déposés antérieurement mais qui n'avaient pu faire l'objet d'un engagement par manque de disponibilités financières.

La DL 66 a contribué, en 2015, à la formation par compagnonnage d'un premier agent recruté à cet effet par CUPM. Un deuxième sera assisté dans les mêmes conditions en 2016.

### **Le Conseil Départemental et la caisse d'allocations familiales**

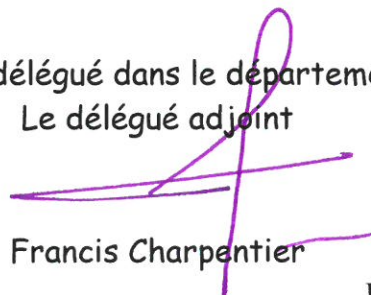
Le partenariat mis en place avec la Caisse d'Allocations Familiales des Pyrénées-Orientales et le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales depuis le dernier PST départemental sera poursuivi au travers des engagements communs pris dans le nouveau PDALPD, les OPAH et PIG évoqués ci-dessus.

Les actions en direction des logements très sociaux adossés à des conventionnements en LCTS seront prioritaires dans les limites des dotations budgétaires annuelles de tous les intervenants et en fonction de la nature des interventions définies plus haut.

Ce programme d'actions territorial pour 2016 accompagné de ses annexes, a été préparé par la délégation des Pyrénées-Orientales et présenté à la commission locale d'amélioration de l'habitat du 01/06/2016.

Il fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs pour valoir déclinaison locale de la réglementation applicable aux dossiers engagés à compter de cette publication ainsi qu'à ceux déposés depuis le 01 janvier 2016 à l'exception de ceux concernant les PO Modestes Energie dont l'entrée en vigueur est fixée à la publication du PAT.

Pour le délégué dans le département  
Le délégué adjoint



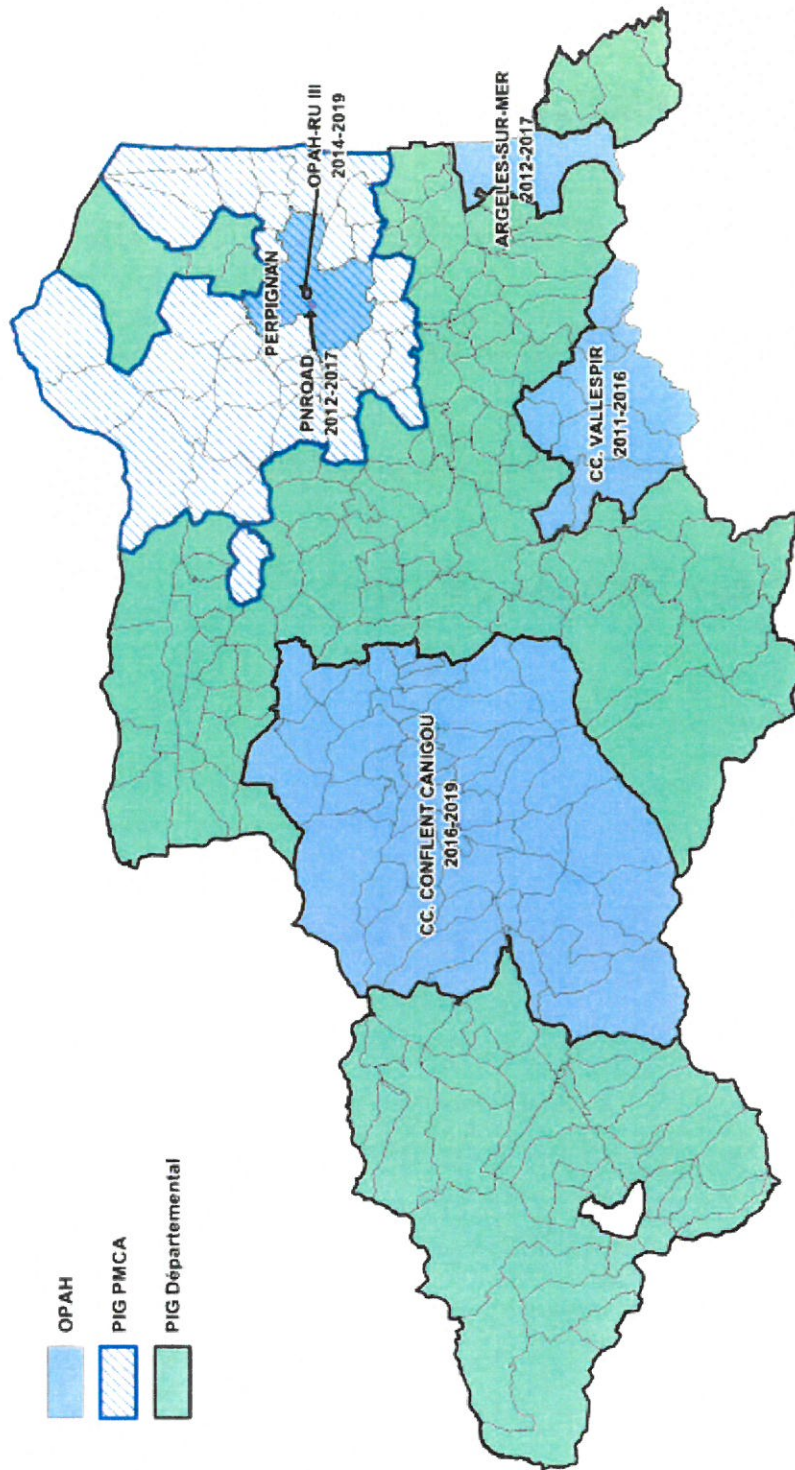
Francis Charpentier

## ANNEXES

- 1 : Cartographie des OPAH
- 2 : Tableau de synthèse des priorités 2016
- 3 : Plafonds de travaux retenus pour le calcul des aides
- 4 : Loyers Intermédiaires au 01/01/2016
- 5 : Note aux bureaux d'études



LES PROGRAMMES D'AMELIORATION DE L'HABITAT  
(OPAH - PNRQAD - PIG)  
Situation au 1er Janvier 2016



## Annexe II: tableau de synthèse des priorités 2016

1	<p>P.B. et P.O. Projets de travaux lourds:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour réhabiliter un logement Indigne ou très dégradé</li> </ul> <p>Les aides aux propriétaires bailleurs (PB) pour les logements occupés présentant un niveau très significatif d'insalubrité ou de dégradation à l'exclusion de toute autre intervention sont prioritaires. Le financement des réhabilitations de logements vacants, d'accessions à la propriété et des transformations d'usage devront faire l'objet d'un avis préalable sur dossier détaillé de la CLAH pour juger de l'intérêt socio-économique des projets. Pour les PO tous les plafonds de ressources sont pris en compte.</p> <p>Pour tous ces demandes, devra être présenté en avis préalable à la CLAH</p>
2	<p>P.O. :</p> <p><b>projets de travaux d'amélioration pour PO tous plafonds de ressources:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de petite LHI : insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin quels que soient les plafonds de ressources). Pour les accessions à la propriété de PO rentrant dans ce domaine de dégradation, les dossiers seront soumis en avis préalable à la CLAH.</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le handicap <u>reconnu</u> (GIR 1 à 6, carte invalidité, ...) pour les PO avec plafonds de travaux à 20 000 €</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les aides au maintien à domicile liées à la perte d'autonomie pour les personnes ayant plus de 60 ans (ou au moins une des personnes du ménage) et un GIR 5 à 6 (ou une évaluation équivalente du handicap) avec des plafonds à 20 000 €. L'évaluation devra être établie par un ergothérapeute ou par toute autre personne qualifiée dans le domaine (architecte), <u>exceptionnellement par le bureau d'études en charge de l'AMO et à l'exclusion du médecin de famille.</u></li> </ul>
5-1	<p><b>projets de travaux d'amélioration énergétique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les « PO très modestes » : avec financement Anah, Habiter Mieux et Collectivités Locales (sous réserve des dispositions financières au § III - 3)</li> </ul>
5-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les « PO modestes » (2): Uniquement sur le territoire des OPAH avec un plafonnement du taux de subvention à 25% et une prime FART maximale de 1 600 €.</li> </ul>
6	<p><b>PO Autres travaux</b> : Uniquement assainissement non collectif et parties communes co-propriétés en difficultés</p>

- (1) plafonds de ressources N-2 ou, si plus favorables, N-1 justifiées par un document fiscal
- (2) Dans la limite d'une enveloppe annuelle de 40 000 € de FART (ASE + AMO)

### ANNEXE 3

#### Plafonds de travaux retenus pour le calcul des aides (Valeurs HT)

WC	300 €
WC handicap	400 €
Colonne de douche	300 €
Paroi de douche	400 €
Bac de douche	400 €
Siège de douche	150 €
carrelage (fourniture et pose)	70 €/m <sup>2</sup>
faïence (fourniture et pose)	50 €/m <sup>2</sup>
Plinthe	20 €/ml
Vasque	150 €
meuble vasque	300 €
Evier	200 €
Robinetterie douche	200 €
Robinetterie lavabo	100 €
Robinetterie évier	200 €
radiateur sèche serviette	300 €
Prise électrique	80 €
Point lumineux (y compris interrupteur)	80 €
Point lumineux va et vient (y compris interrupteur)	90 €
Tableau de distribution électrique	700 €

**Ce tableau pourra être complété par d'autres types  
d'interventions après validation par la CLAH**



## ANNEXE 4

### Loyers intermédiaires au 01/01/2016

Zone B1 "AVEC ET SANS TRAVAUX"					
SU égale à	M <sup>2</sup>	Loyer 2016	SU égale à	M <sup>2</sup>	Loyer 2016
	25	12,08		76	9,57
	26	12,08		77	9,53
	27	12,08		78	9,50
	28	12,08		79	9,47
	29	12,08		80	9,44
	30	12,08		81	9,41
	31	12,08		82	9,38
	32	12,08		83	9,35
	33	12,08		84	9,33
	34	12,08		85	9,30
	35	12,08		86	9,27
	36	12,08		87	9,25
	37	12,08		88	9,22
	38	12,08		89	9,20
	39	11,95		90	9,17
	40	11,83		91	9,15
	41	11,72		92	9,13
	42	11,60		93	9,11
	43	11,50		94	9,08
	44	11,40		95	9,06
	45	11,30		96	9,04
	46	11,21		97	9,02
	47	11,12		98	9,00
	48	11,04		99	8,98
	49	10,95		100	8,96
	50	10,88		101	8,94
	51	10,80		102	8,92
	52	10,73		103	8,91
	53	10,66		104	8,89
	54	10,59		105	8,87
	55	10,53			
	56	10,47			
	57	10,41			
	58	10,35			
	59	10,29			
	60	10,24			
	61	10,19			
	62	10,13			
	63	10,09			
	64	10,04			
	65	9,99			
	66	9,95			
	67	9,90			
	68	9,86			
	69	9,82			
	70	9,78			
	71	9,74			
	72	9,71			
	73	9,67			
74	9,63				
75	9,60				

Tranches 2014	
	- de 30 m <sup>2</sup>
	de 31 à 55 m <sup>2</sup>
	de 56 à 75 m <sup>2</sup>
	+ de 75 m <sup>2</sup>

Valeur de base au 01/01/2016 :	10,07
--------------------------------	-------

Zones B2 & C1 "AVEC ET SANS TRAVAUX"

Zone C2 "AVEC TRAVAUX"

	M <sup>2</sup>	Loyer 2016		M <sup>2</sup>	Loyer 2016
SU à égale à	25	10,50	SU à égale à	76	8,31
	26	10,50		77	8,28
	27	10,50		78	8,26
	28	10,50		79	8,23
	29	10,50		80	8,20
	30	10,50		81	8,18
	31	10,50		82	8,15
	32	10,50		83	8,13
	33	10,50		84	8,10
	34	10,50		85	8,08
	35	10,50		86	8,06
	36	10,50		87	8,04
	37	10,50		88	8,01
	38	10,50		89	7,99
	39	10,39		90	7,97
	40	10,28		91	7,95
	41	10,18		92	7,93
	42	10,08		93	7,91
	43	9,99		94	7,89
	44	9,90		95	7,88
	45	9,82		96	7,86
	46	9,74		97	7,84
	47	9,66		98	7,82
	48	9,59		99	7,80
	49	9,52		100	7,79
	50	9,45		101	7,77
	51	9,38		102	7,75
	52	9,32		103	7,74
	53	9,26		104	7,72
	54	9,20		105	7,71
	55	9,15			
56	9,09				
57	9,04				
58	8,99				
59	8,94				
60	8,90				
61	8,85				
62	8,81				
63	8,76				
64	8,72				
65	8,68				
66	8,64				
67	8,61				
68	8,57				
69	8,53				
70	8,50				
71	8,47				
72	8,43				
73	8,40				
74	8,37				
75	8,34				

Tranches 2014	
	- de 30 m <sup>2</sup>
	de 31 à 55 m <sup>2</sup>
	de 56 à 75 m <sup>2</sup>
	+ de 75 m <sup>2</sup>

**Rappel : Pas de LI "Sans travaux" en zone C2**

Valeur de base au 01/01/2016 : 8,75

**Annexe IV du PAT : Les Loyers conventionnés (Hors Intermédiaire)**

**GRILLES DES LOYERS APPLICABLES AUX DOSSIERS DEPOSES A COMPTER DU 01 JANVIER 2016  
Actualisation des valeurs de base arrêtées par la CLAH et la CAH du 06 juin 2008**

La délimitation B2, C1 et C2 (décision CLAH du 06/06/2008) et celle du B1 figurent sur la carte en annexe II de l'avenant au PAT 2015 - 1

**Zone B1**

en m <sup>2</sup> de SU dite fiscale	Sans Travaux		Avec Travaux	
	Social	Très social	Social	Très social
moins de 30	8,18	7,00	8,20	7,00
31 à 55	7,49	6,61	7,46	6,61
56 à 75	6,80	6,23	6,73	6,23
76 et plus	6,15	5,85	6,02	5,85

**Zone C1**

en m <sup>2</sup> de SU dite fiscale	Sans Travaux		Avec Travaux	
	Social	Très social	Social	Très social
moins de 30	6,36	5,78	6,39	5,78
31 à 55	6,13	5,67	6,15	5,67
56 à 75	5,93	5,58	5,95	5,58
76 et plus	5,72	5,48	5,75	5,48

**Zone B2**

en m <sup>2</sup> de SU dite fiscale	Sans Travaux		Avec Travaux	
	Social	Très social	Social	Très social
moins de 30	8,18	7,00	8,20	7,00
31 à 55	7,49	6,61	7,46	6,61
56 à 75	6,80	6,23	6,73	6,23
76 et plus	6,15	5,85	6,02	5,85

**Zone C2**

en m <sup>2</sup> de SU dite fiscale	Sans Travaux		Avec Travaux	
	Social	Très social	Social	Très social
moins de 30	5,79	5,57	5,82	5,57
31 à 55	5,76	5,45	5,66	5,45
56 à 75	5,56	5,31	5,51	5,31
76 et plus	5,34	5,21	5,40	5,21

Perpignan, le 13 MAI 2016

Affaire suivie par :  
Antoine Rubira  
Tel : 04 68 38 13 40 - Fax : 04 68 38 13 49  
Courriel : antoine.rubira@pyrenees-orientales.gouv.fr  
N°réf :

Le délégué adjoint dans le département des  
Pyrénées-Orientales

à

- SOLIHA
- Patrimoine Habitat
- SPL
- Urbanis
- Ville de Perpignan (DHARU)

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage en secteur diffus ou du suivi animation dans les opérations programmées, votre bureau d'étude contribue à la préparation et au dépôt des dossiers de subventions ainsi qu'aux demandes de paiement qui en découlent.

Afin de mettre en œuvre les prescriptions de l'inspection de régularité qui s'est tenue à la délégation, je vous demande, dorénavant, de bien vouloir respecter les consignes suivantes :

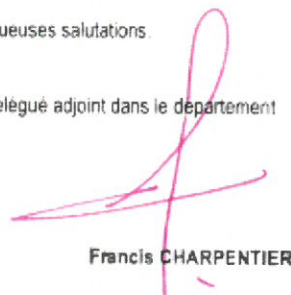
- les demandes de subvention aux noms de Monsieur et Madame doivent être signées par les deux pétitionnaires,
- votre tableau de calcul estimatif de la subvention au dépôt du dossier devra comporter l'identification de votre bureau d'études ainsi que la date plus votre signature,
- le dossier doit présenter un état des lieux, même sommaire avec identification du bureau d'études, date et signature,
- les mêmes mentions seront portées sur les grilles de dégradation,
- les demandes de paiement devront être accompagnées de la certification de la réalisation des travaux (modèle joint).

Ces dispositions sont applicables à réception du présent courrier.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations.

le délégué adjoint dans le département

Copie : Perpignan Méditerranée Métropole - délégataire

  
**Francis CHARPENTIER**

Cachet de l'organisme

### CERTIFICAT DE SERVICE FAIT

Je soussigné .....représentant

le bureau d'études..... Chargé

de l'AMO/du suivi animation, certifie que les travaux réalisés dans le logement appartenant à :

- M. Mme (PO ou PB)

- Adresse travaux

-  
-  
-

sont réalisés à ..... % (1) ou en totalité (1) conformément au dossier de subvention

N° 066.....

A , le

## ANNEXE 5

Les dossiers présentés en CLAH pour un accord préalable (travaux lourds, baux à réhabilitation, accédants à la propriété...) devront contenir a minima les éléments suivants :

- un plan de localisation,
- un document retraçant la situation sociale et financière du propriétaire,
- des plans avant/après réalisation du projet,
- un plan de financement détaillé,
- un calendrier des échéanciers et amortissements