

11.1 Projet de délibération n° DEL-22-0156

Convention de délégation des aides à la pierre 2018-2023 - Habitat Public / Habitat Privé : adoption des avenants 2022 et validation du Programme d'Actions Territorial 2022

Exposé

Le 12 avril 2018, Toulouse Métropole a délibéré sur la reconduction de la délégation des aides à la pierre pour la période 2018-2023. La convention de délégation de compétence signée entre l'État et Toulouse Métropole le 14 juin 2018 précise les objectifs de production et les moyens financiers pour la durée de la convention. Un avenant annuel détaille les objectifs de l'année ainsi que les enveloppes de crédits délégués par l'État et les crédits propres de Toulouse Métropole.

Les enveloppes déléguées par l'État (via le Fond National des Aides à la Pierre) pour l'année 2022 ont été communiquées lors du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 9 mars 2022. Cette enveloppe de crédits délégués est complétée avec le versement, par l'État à la Métropole, des « pénalités SRU » payées par les communes en déficit de logements sociaux. Ce versement SRU est mobilisé chaque année par la Métropole pour apporter des subventions d'équilibre aux opérateurs sociaux. En 2022, ce versement SRU s'élève à 623 236,36€.

I. Concernant l'habitat public :

A. Bilan 2021 de la production de logements sociaux

En 2021, 2 199 logements locatifs sociaux ont été financés sur le territoire de Toulouse Métropole, dont :

- 944 logements PLUS, logements bas loyers
- 584 logements PLAI R, logements très bas loyer (dont 152 en financements NPNRU)
- 28 logements PLAI A, logements avec un accompagnement social adapté
- 232 logements PLAI Structure, logements très bas loyers en résidence dédiée
- 265 logements PLS familiaux, logements loyers minorés en diffus dans les projets HLM
- 146 logements agréments PLS étudiants, pour le financement de résidences étudiantes à bas loyers (CROUS ou HLM)

Cette programmation financière de 2 199 logements permet d'atteindre 90 % de l'objectif de production de logements sociaux rappelé dans le Pacte métropolitain de l'habitat (objectif de 2 450 logements locatifs sociaux, soit 35 % des 7 000 logements à construire chaque année).

Au total, l'État et Toulouse Métropole ont consacré respectivement 6,1 M€ et 8 M€ à cette programmation financière.

Concernant l'accession sociale à la propriété, 283 logements ont bénéficié d'un agrément Prêt Social Location Accession.

Sur le parc existant, 1 017 logements sociaux ont bénéficié d'une réhabilitation énergétique.

B. Objectifs 2022 inscrits dans la délégation des aides à la pierre

Suite aux nouvelles orientations que s'est donnée Toulouse Métropole en faveur de la production de logements à très bas loyers, venant en réponse à l'augmentation du nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux constatés par la Commission Intercommunale du Logement (CIL), les services de l'État et l'ANRU ont été sollicités pour l'attribution d'une enveloppe financière permettant un équilibre à hauteur de 40 % de PLAI et 60% de PLUS.

En construction neuve et acquisition-amélioration, les objectifs sur la Métropole sont, en déclinaison du « Pacte métropolitain pour l'habitat » de :

- 1 260 logements à bas loyers - Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
- 840 logements à très bas loyers - Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI); dont 600 financements par crédits délégués 2022 incluant 35 PLAI A à réaliser en diffus
- 350 logements à loyers minorés - Prêt Locatif Social (PLS).
- Et au moins 350 logements en accession sociale (Prêt Social Location Accession : PSLA ou Bail Réel Solidaire : BRS).

Chaque année, une enveloppe spécifique de financements (PLAI St et PLAI A) est ajustée en fonction des projets de résidences dédiées en programmation sur Toulouse Métropole : pension de famille, résidences jeunes actifs, résidences seniors, résidences étudiantes, résidences inclusives. Pour 2022, les volumes sont de l'ordre de 247 PLAI St, 103 PLAI A, et 220 PLS étudiants jeunes actifs. Ainsi que 240 logements pour le financement de 2 résidences hôtelières à vocation sociale sur la période 2022-2023.

Concernant les nouvelles modalités financières 2022 :

- les montants unitaires de subvention de Toulouse Métropole ont été redéfinis afin :
 - d'encourager les opérations d'acquisition-amélioration ;
 - de permettre le financement de résidences d'intérêt général pour l'accueil de demandeurs d'asile ;
 - de financer les espaces collectifs permettant de promouvoir le « vivre ensemble » dans les résidences inclusives et intergénérationnelles.
- les montants unitaires de subvention des crédits délégués de l'État sont précisés dans l'avenant 2022 en annexe de la délibération.

Ces subventions sont attribuées dans la limite des crédits disponibles, à savoir 11 M€ sur l'année 2022.

Tableau 1 – Financement du logement HLM « familial »

2022	Aide au logement PLAI Ressources	Aide au logement PLUS, PLS, LLI, Usufruit Locatif Social et résidence mobilité
Subvention de Toulouse Métropole (1)	11 000€ 20 000 € pour les très grands logements (T5 et +) Nouveau en 2022 : 20 000 € pour les logements en acquisition-amélioration	0€

(1) Sous réserve du dépôt des dossiers complets avant le 30 octobre 2022

Tableau 2 – Financement du logement HLM en résidences dédiées,

Cadre notamment du dispositif « Logement d’abord » et du programme « 1 station = 1 résidence » :

2022	Inclusion sociale en faveur des personnes les plus fragiles				
	Pension de famille, Logement d’abord	Logement avec accompagnement adapté en diffus (2)	Résidence sociale et Centre d’hébergement	Résidence d’intérêt général, accueil des demandeurs d’asile	Espaces collectifs de vivre ensemble
Subvention de Toulouse Métropole (1)	20 000 € par logement PLAI A	20 000 € par logement PLAI A	11 000 € par logement PLAI St	Nouveau en 2022 : 5 000 € par logement	Nouveau en 2022 : 1 000 € / m ² SU (3)

(1) Sous réserve du dépôt des dossiers complets avant le 30 octobre 2022

(2) Cadre national d’éligibilité pour les PLAI A

(3) Dans la limite de 80 000€

Le tableau des marges locales de loyers est annexé à cette délibération. Pour rappel, les marges de loyers ont pour objectif d’inciter les opérateurs sociaux à aller vers plus de performance environnementale, afin d’abaisser la facture énergétique des ménages. En ce sens, le tableau des majorations locales a été mis à jour de manière à intégrer la RE2020 (Réglementation Environnementale s’imposant aux permis de construire depuis le 1^{er} janvier 2022).

Pour 2022, l’État déléguera à Toulouse Métropole une enveloppe de 9 750 350€.

C. Modalités d’attribution des financements pour les espaces collectifs des résidences intergénérationnelles et des résidences inclusives

Dans la continuité des travaux conduits en 2021 sur la qualité d’usage des logements et les attendus des ménages sur les « modes d’habiter post-COVID », Toulouse Métropole a notamment identifié les attentes envers des espaces de lien social au sein des résidences. Différentes orientations ont été contractualisées en ce sens dans les contrats d’engagements signés avec les opérateurs sociaux en application de la délibération de décembre 2021, et Toulouse Métropole souhaite aller plus loin en accompagnant les démarches volontaristes des organismes HLM de création d’espaces collectifs au sein de résidences dédiées.

Ainsi, pour la première fois, dès l’année de programmation 2022, Toulouse Métropole apportera une subvention à la création d’ « Espaces collectifs de vivre ensemble » répondant aux critères suivants :

Les opérations concernées :

Les résidences de logement social familial qui présentent un projet de vie collective pérenne, ouvert sur le quartier et adossé à une salle commune, de type :

- résidence intergénérationnelle, à savoir les résidences dans lesquelles l’attribution des logements permet une réelle mixité des âges (seniors, familles, jeunes) et qui reposent sur un projet d’animation de nature à favoriser le lien social entre ces publics et les habitants du quartier.
- résidences d’habitat inclusif, à savoir les résidences de logement autonome permettant l’accueil de personnes en situation de handicap au sein d’une programmation logement plus large, et qui proposent un projet de vie sociale

permettant l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap dans la résidence et à l'échelle du quartier. Ces résidences pourront s'inscrire dans la labellisation type loi ELAN.

Pour rappel, les résidences telles que pension de famille (résidence sociale) bénéficient déjà de part la réglementation nationale d'une possibilité de financement des espaces collectifs, que Toulouse Métropole prend notamment en charge par la majoration des financements (PLAI A).

Ne sont pas éligibles à la subvention d'« Espaces collectifs de vivre ensemble », les opérations dans lesquelles l'espace collectif est porté par la collectivité, de même que les résidences bénéficiant d'équipements déjà présents à proximité dans le quartier (salle de quartier ou équivalent).

Le principe de financement :

Le financement de Toulouse Métropole portera sur l'espace collectif (salle commune) à hauteur de 1 000 € / m² de surface utile, dans la limite de 80 000 € par résidence. Il viendra en complément des aides au logement PLAI pouvant par ailleurs être allouées par Toulouse Métropole.

Le principe est celui d'une participation à part égale entre Toulouse Métropole et le bailleur social maître d'ouvrage : 1€ financé par Toulouse Métropole pour 1€ financé par le bailleur social en fonds propres, dans la limite d'un coût global de 160 000 € par opération (montant correspondant à la réalisation d'une salle de 80 m² pour un coût travaux de 2 000 €/m²).

La pérennité d'animation de la salle dans le temps :

Le bailleur social s'engage à mettre en place un projet d'animation et de vie sociale partagée pérenne, reposant sur la salle commune, dont la contractualisation pourra prendre différentes formes : charte de vie collective, labellisation type HSS + ou équivalent.

Le bailleur social s'engage sur l'animation de la dimension sociale et collective adossée à la salle commune. Pour cela, il s'engage à rechercher activement les financements en fonctionnement nécessaires à l'animation du projet de vie sociale.

Le bailleur social prendra à sa charge les charges d'entretien liées à l'espace collectif.

D. Réhabilitation du parc locatif social

Dans le cadre du plan de relance, l'État a mis en place un financement par appel à projet des opérations de restructurations lourdes de logements locatifs sociaux couplées à une rénovation thermique, doté d'une enveloppe nationale de 445 M€ pour la période 2021-2022. Ces financements viendront en complément des financements attribués par Toulouse Métropole dans le cadre de son plan de rénovation énergétique du logement social, conformément à la délibération approuvée le 16 décembre 2021 (DEL-21-1177).

La mesure vise à soutenir prioritairement la restructuration ou la réhabilitation lourde de logements locatifs sociaux existants vétustes et inadaptés, pour créer une offre plus adaptée aux besoins, couplée à une rénovation énergétique globale. Le cahier des charges fixant les critères d'éligibilité des opérations en 2022 cible les logements conventionnés fortement consommateurs d'énergie, de classes DPE F et G. Le niveau de performance des logements après travaux devra correspondre au minimum à la classe C du diagnostic de performance énergétique. Les travaux doivent par ailleurs respecter une exigence de non dégradation des émissions de GES.

Les modalités de détermination du montant de subvention relèvent de la nouvelle réglementation relative à l'aide à la réhabilitation des logements locatifs sociaux (PALULOS, articles D 323-1 et suivants du CCH). L'État apportera les financements suivants :

- forfait moyen de 11 000 € par logement,
- plafond de 20 000 € par logement.

Si l'intégralité du stock d'opérations déposées au titre de la restructuration ou réhabilitation lourde couplée à une rénovation énergétique est financée, le reliquat de l'enveloppe allouée

pour chaque région pourra être mobilisé pour le financement d'opérations de rénovations énergétiques seules à hauteur de :

- forfait moyen de 4 000 € par logement,
- plafond de 12 500 € par logement.

Les opérateurs sociaux doivent faire remonter auprès de l'État leur demande de subvention avant le 1er juillet 2022.

II. Concernant l'habitat privé :

Pour le parc de logements privés, l'avenant annuel à la délégation des aides à la pierre est détaillé dans deux documents complémentaires annexés à la présente délibération : l'avenant 2022 à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé (gestion des aides par l'Anah - instruction et paiement des fonds délégués et des fonds propres de Toulouse Métropole), ainsi que le Programme d'Actions Territorial 2022.

A. Bilan 2021

En 2021, 696 logements ont été financés sur le territoire de Toulouse Métropole, dont :

- 15 logements propriétaires bailleurs ;
- 469 logements propriétaires occupants, dont 2 logements indignes et très dégradés, 321 logements énergie, 121 logements autonomie et 25 autres ;
- 212 logements en copropriété, dont 170 logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétés en difficulté et 42 logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétés fragiles.

Au total, 10 246 711€ ont été engagés :

- 7 158 374€ au titre des fonds délégués de l'Anah ;
- 1 107 342€ au titre de l'ingénierie ;
- 1 980 995€ sur les fonds propres de Toulouse Métropole.

B. Objectifs 2022

Concernant le parc privé, les objectifs 2022 de réhabilitation des logements sont les suivants :

- 8 logements propriétaires bailleurs ;
- 315 logements propriétaires occupants, dont 25 logements indignes et très dégradés, 200 logements énergie, 90 logements autonomie ;
- 1 335 logements en copropriété, dont 1 279 logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétés en difficulté et 56 logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétés MaPrimeRénov'.

Pour l'année 2022, les principales actions menées en faveur du parc de logements privés sont :

- Lutter contre l'habitat indigne et l'insalubrité ;
- Aider les ménages en situation de précarité énergétique ;
- Favoriser le développement durable dans les opérations de réhabilitation du bâti ;
- Favoriser le renouvellement urbain des quartiers anciens ;
- Favoriser le maintien d'une offre de logements locatifs privés accessibles ;
- Poursuivre et développer un plan d'intervention gradué sur les copropriétés ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.

Les principales nouvelles actions prévues en 2022 sont :

- la montée en puissance du plan national « Initiative copropriétés » dans le quartier du Grand Mirail ;
- le lancement d'un plan de sauvegarde sur la copropriété située 3, 4 et 5 boulevard des Minimes à Toulouse ;
- la poursuite de la dynamique du programme d'intérêt général (PIG) logements performants et sa prolongation ;

- le lancement de l'étude sur la vacance des logements sur le territoire de Toulouse Métropole.

Ces différents axes sont détaillés dans le Programme d'Actions Territorial 2022, tel qu'annexé à la présente délibération.

Toulouse Métropole mobilise 1,2 M€ en autorisation de programme 2022, auquel s'ajoutent le reliquat 2021 d'un montant de 425 582€, les crédits du plan de relance à hauteur de 344 000€ et les crédits du plan Initiative Copropriétés à hauteur de 2,7 M€, soit un total d'engagement financier de 4 669 582 € pour 2022.

La dotation de crédits de l'Anah pour l'année 2022 est de 9 739 775€ dont 4 575 183€ pour les copropriétés en difficultés et 194 152€ pour les copropriétés MaPrimeRénov.

Le bilan de la programmation 2022 fera l'objet d'une présentation en Commission Habitat et à l'Assemblée, au cours de la séance du Conseil prévoyant la programmation 2023. L'enveloppe de crédits délégués au titre de l'année 2022 sera arrêtée dans l'avenant de fin de gestion, établi avec l'État.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat et Logement du 9 mars 2022,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

De solliciter auprès de l'État un montant de crédits délégués à hauteur des objectifs fixés par le PLUi-H pour financer les programmes de logements sociaux du parc public et les opérations du parc privé.

Article 2

D'approuver les termes de l'avenant n°1 à la convention de délégation des aides à la pierre avec l'État pour l'année 2022.

Article 3

D'autoriser le Président à signer l'avenant n°1 à la convention de délégation des aides à la pierre avec l'État pour l'année 2022, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 4

D'approuver les termes de l'avenant n°1 à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé avec l'Anah pour l'année 2022.

Article 5

D'autoriser le Président à signer l'avenant n°1 à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé avec l'Anah pour l'année 2022, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 6

De valider le Programme d'Actions Territorial 2022 de Toulouse Métropole, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 7

D'autoriser le Président à signer l'avenant de fin de gestion 2022 établi avec l'État, qui arrêtera l'enveloppe finale des crédits délégués, au vu de la programmation de l'année et permettra de solliciter auprès de l'État, le cas échéant, un complément de financement.

Délégation de compétence d'attribution des aides publiques au logement

Programme d'actions territorial habitat privé 2022



toulouse métropole

Ayant reçu l'avis favorable de la CLAH du

Le présent Programme d'Actions Territorial entre en vigueur à compter de sa validation par le conseil métropolitain de Toulouse Métropole du, il sera publié au recueil des actes administratifs. Il restera en vigueur jusqu'à validation d'un avenant ou d'un nouveau programme d'actions territorial.

1. LE CONTEXTE.....	4
TOULOUSE METROPOLE, UN TERRITOIRE DYNAMIQUE	4
UN BILAN 2021 DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE POSITIF	4
2. LES ORIENTATIONS ET PRIORITES 2022 DE TOULOUSE METROPOLE	6
LES PRINCIPALES ACTIONS EN FAVEUR DU PARC DE LOGEMENTS PRIVES	6
LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE	6
OBJECTIFS ET PRINCIPES D' ACTIONS	6
MODALITES DE MISE EN ŒUVRE	7
TERRITORIALISATION DE L' ACTION	7
PARTENARIATS	7
AMELIORER LES PERFORMANCES ET LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE	8
OBJECTIFS ET PRINCIPES D' ACTIONS	8
MODALITES DE MISE EN ŒUVRE	8
TERRITORIALISATION DE L' ACTION	8
PARTENAIRES	8
ADAPTER LES LOGEMENTS POUR FACILITER L'AUTONOMIE DES OCCUPANTS	9
OBJECTIFS ET PRINCIPES D' ACTIONS	9
MODALITES DE MISE EN ŒUVRE	9
TERRITORIALISATION DE L' ACTION	9
PARTENAIRES	9
AIDER ET SOUTENIR LES COPROPRIETES FRAGILES ET EN DIFFICULTES	10
OBJECTIFS ET PRINCIPES D' ACTIONS	11
MISE EN ŒUVRE DU PLAN « MA COPRO BOUGE »	11
« MA COPRO BOUGE - VEILLE ET OBSERVATION »	12
« MA COPRO BOUGE - GOUVERNANCE ET PREVENTION »	12
« MA COPRO BOUGE - TRAVAUX »	13
« MA COPRO BOUGE - PLAN INITIATIVE COPROPRIETES »	13
TERRITORIALISATION DE L' ACTION	14
PARTENAIRES	14
3. LES DISPOSITIFS OPERATIONNELS EN COURS	15
LE PIG « LOGEMENTS PERFORMANTS »	15
BILAN 2021	15
PERSPECTIVES 2022	15
LE PIG « AMELIORATION DE L'HABITAT INDIGNE »	15
BILAN 2021	15
PERSPECTIVES 2022	15
LES "DIAG EXPRESS"	15
LA REHABILITATION ENERGETIQUE DES COPROPRIETES FRAGILES	16
BILAN 2021	16
PERSPECTIVES 2022	16
LE PLAN INITIATIVE COPROPRIETES, QUARTIER DU GRAND MIRAIL	17
BILAN 2021	17
PERSPECTIVES 2022	17
LE PLAN INITIATIVE COPROPRIETES REGIONAL,	18
LE PLAN DE SAUVEGARDE DU 3,4,5 BOULEVARD DES MINIMES A TOULOUSE	18
LES 2 COPROPRIETES DU QUARTIER DES CEDRES A BLAGNAC	19
LES COPROPRIETES EN SECTEUR DIFFUS	20
L'OPAH DE LA COPROPRIETE CITE DE L'HERS A TOULOUSE	20
L'OPAH DE LA COPROPRIETE PYRENEES II A COLOMIERS	21

<u>4.</u>	<u>LES NOUVEAUX DISPOSITIFS ET OUTILS MIS EN PLACE EN 2022.....</u>	<u>22</u>
	PIC REGIONAL, LA COPROPRIETE BELLE PAULE A TOULOUSE	22
	PIC REGIONAL, LA COPROPRIETE CERDAGNE A COLOMIERS	22
	LES COPROPRIETES DU QUARTIER DU VAL D'ARAN A COLOMIERS	22
	L'ETUDE SUR LES LOGEMENTS VACANTS	22
	LA PREPARATION DU FUTUR PIG UNIQUE	22
<u>5.</u>	<u>OBJECTIFS QUANTITATIFS ET ENVELOPPES FINANCIERES AFFECTEES</u>	<u>23</u>
	FONDS DELEGUES ANAH	23
	FONDS PROPRES DE TOULOUSE METROPOLE	23
	RECAPITULATIF DE L'ENVELOPPE PREVISIONNELLE 2022	23
<u>6.</u>	<u>PRINCIPES GENERAUX D'ATTRIBUTION DES AIDES</u>	<u>24</u>
	MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE LA CLAH	24
	PRIORISATION DES DOSSIERS EN 2022	25
	DISPOSITIF APPLICABLE AU CONVENTIONNEMENT	25
<u>7.</u>	<u>TABLEAUX RECAPITULATIFS DES AIDES</u>	<u>26</u>
	AIDES POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS DU 1 ^{ER} MARS AU 1 ^{ER} JUILLET 2022	26
	AIDES POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS A COMPTE DU 1 ^{ER} JUILLET 2022	27
	AIDES POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS JUSQU'AU 1 ^{ER} JUILLET 2022	28
	AIDES POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS A COMPTE DU 1 ^{ER} JUILLET 2022	29
	AIDES A DESTINATION DES COPROPRIETES	30
	<u>ANNEXES.....</u>	<u>31</u>
	ANNEXE 1 : PLAFONNEMENT DES LOYERS ACCESSOIRES	32
	ANNEXE 2 : LES COPROPRIETES DU PLAN INITIATIVE COPROPRIETES EN SUIVI NATIONAL	33
	ANNEXE 3 : LES COPROPRIETES DU PLAN INITIATIVE COPROPRIETES EN SUIVI REGIONAL	34

1. Le contexte

Toulouse Métropole, un territoire dynamique

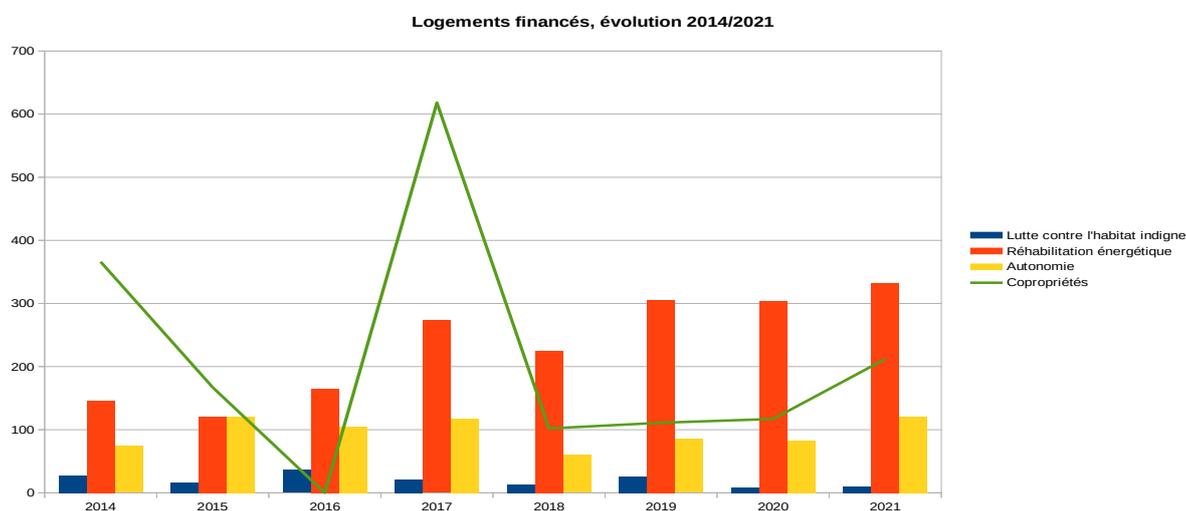
Toulouse Métropole compte 37 communes et plus de 796 203 habitants. La commune de Toulouse, avec 493 465 habitants est la quatrième ville de France après Paris, Marseille et Lyon (données Insee 2019). Depuis 1990, Toulouse Métropole connaît un rythme de croissance démographique très soutenu et les besoins en logement sont en constante progression : depuis 1999, ce sont 9 000 à 10 000 habitants supplémentaires chaque année sur le territoire. Selon le dernier recensement (2019), le gain annuel moyen sur la période 2014-2019 est de 9 857 habitants sur le territoire de Toulouse Métropole, dont 5 434 pour la Ville de Toulouse. Cette croissance continue porte à penser que les seuils symboliques des 800 000 habitants dans la Métropole et des 500 000 habitants à Toulouse ont du être franchis en 2020.

Dans ce contexte tendu et avec le souci d'un développement urbain durable, Toulouse Métropole mène une politique active en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements privés existant, en complément du développement de l'offre nouvelle.

Un bilan 2021 de l'amélioration de l'habitat privé positif

Les résultats 2021 confirment les tendances des années précédentes, à savoir l'importance et la croissance de la rénovation énergétique, une hausse du nombre des dossiers autonomie après quelques années de stabilité et la faible activité de la lutte contre l'habitat indigne.

- 484 logements en 2021 (hors copropriétés)
- 396 logements en 2020 (hors copropriétés)
- 367 logements en 2019 (hors copropriétés et 340 logements en Habiter Mieux Agilité)
- 286 logements en 2018 (hors copropriétés)
- 411 logements en 2017 (hors copropriétés)
- 306 logements en 2016 (hors copropriétés)
- 259 logements en 2015 (hors copropriétés)
- 260 logements en 2014 (hors copropriétés)
- 228 logements en 2013 (hors copropriétés)
- 96 logements en 2012 (hors copropriétés)

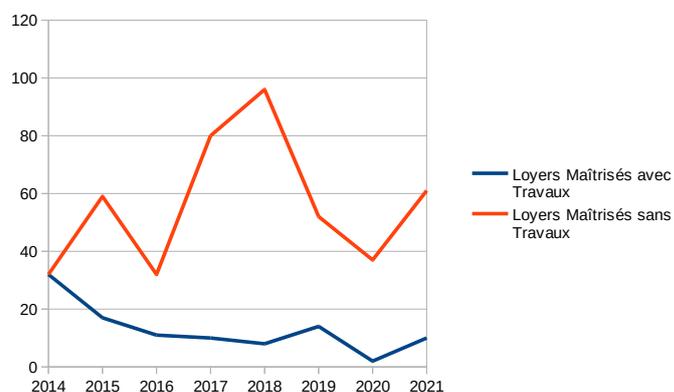


	Objectifs et dotation initiale <i>(CRHH mars 2021)</i>		Réalizations et consommation finale <i>(Tableau de bord Anah 2021)</i>	
	Nombres	€uros	Nombres	€uros
P Bailleurs	10		15	
P Occupants	331		469	
• Dont LHI	• 30	3 682 847 €	• 2	4 904 575 €
• Dont Energie	• 181		• 321	
• Dont autonomie	• 120		• 121	
Copropriétés	725	4 981 231 €	212	1 146 457 €
• Dont en difficulté	• 213	• 1 649 855 €	• 170	• 1 027 044 €
• Dont Fragiles	• 512	• 3 331 376 €	• 42	• 119 414 €
• Autres	• 0	• 0 €	• 0	• 0 €
Ingénierie	-	859 888 €		1 107 342 €
Total ANAH	1 066	9 493 966 €	696	7 158 374 €
Fonds Propres TM		2 406 577 €		1 980 995 €
Total Anah+TM		11 900 543 €		9 139 369 €

A ce bilan, pour 2021, il faut rajouter, la signature de 66 conventionnements de loyers dont 10 avec travaux :

- 39 loyers intermédiaires (16 en 2020)
- 27 loyers sociaux (23 en 2020)
- 0 loyers très sociaux (0 en 2020)

Et 24 logements ont fait l'objet d'une intermédiation locative (17 en 2020)



2. Les orientations et priorités 2022 de Toulouse Métropole

Le présent programme d'actions s'inscrit totalement dans le cadre du PLUi-H de Toulouse Métropole adopté en avril 2019. Parmi ses objectifs figure la volonté d'accélérer la réhabilitation de l'habitat existant. Cette action se décline par la mise à niveau du parc locatif social public d'une part, et, d'autre part, la requalification du parc de logements privés.

L'ensemble des interventions à conduire sur l'habitat privé s'inscrit dans le cadre du « Plan climat énergie territorial » de Toulouse Métropole et se caractérise par une volonté de lutter contre le changement climatique en général et, en particulier, de lutter contre la précarité énergétique des ménages.

Les principales actions en faveur du parc de logements privés

- Lutter contre l'habitat indigne et l'insalubrité
- Aider les ménages fragiles en situation de précarité énergétique
- Favoriser le développement durable dans les opérations de réhabilitation du bâti
- Favoriser le renouvellement urbain des quartiers anciens
- Favoriser le maintien d'une offre de logements locatifs privés accessibles, notamment en facilitant la remise sur le marché des logements vacants
- Redresser les copropriétés en difficultés et prévenir la dégradation des copropriétés fragiles
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.
- Adapter les logements pour faciliter l'autonomie des occupants

Lutter contre l'habitat indigne

Toulouse Métropole mène une politique active de réhabilitation des logements privés anciens et des quartiers dégradés. Même s'il n'existe plus actuellement de quartiers dégradés ou insalubres, des situations ponctuelles de logements ou d'immeubles vétustes sont encore présentes. Le mal logement reste une réalité sur le territoire de la Métropole et les actions de lutte contre l'habitat indigne doivent être poursuivies et renforcées pour permettre à tous de loger dans des conditions décentes.

Toulouse Métropole est signataire du protocole de lutte contre l'habitat indigne, signé en 2007, reconduit en 2012, puis en 2018, pour une durée de 5 ans.

Toulouse Métropole a mis en place depuis octobre 2020, un programme d'intérêt général d'amélioration de l'Habitat indigne. Grâce à ce dispositif, Toulouse Métropole finance un opérateur (Urbanis) qui accompagne les propriétaires et les occupants de logements dégradés.

Objectifs et principes d'actions

- Développer le repérage du bâti dégradé et les signalements des ménages en difficulté
- Améliorer la qualité des logements anciens par les aides aux travaux de réhabilitation dans le cadre de dispositifs opérationnels incitatifs de type OPAH ou PIG renforcés autant que de besoin par des procédures plus contraignantes, voire coercitives si nécessaire.
- Définir un plan d'actions pour lutter contre les pratiques de certains propriétaires bailleurs indécents et des « marchands de sommeil ».

- Améliorer les conditions de vie des occupants des logements indignes en encourageant la réalisation de travaux de sortie d'insalubrité dans le cadre de dispositifs incitatifs et si nécessaire coercitifs type mise en demeure, ORI, etc...
- Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers anciens en arbitrant sur le devenir d'immeubles dégradés et de logements indignes qui constituent des « verrues » dans le tissu urbain
- Utiliser les potentialités du parc existant pour développer une offre complémentaire de logements en facilitant la remise sur le marché locatif des logements vacants inhabitables en l'état.
- Enrayer la dégradation et mettre en valeur un patrimoine bâti non entretenu.

Modalités de mise en œuvre

- Repérage de l'habitat dégradé sur les quartiers anciens de Toulouse Métropole.
- PIG (Programme d'Intérêt Général) d'Amélioration de l'habitat indigne », avec comme objectif de sortir de leur situation d'indignité/insalubrité environ 40 logements par an, selon les modalités suivantes :
 - Incitation des propriétaires bailleurs à réhabiliter leurs logements avec l'aide de subventions conditionnées,
 - Repérage des propriétaires indécis et coopération avec les services du Ministère de la justice en vue de poursuites pénales à l'encontre des marchands de sommeil.
- Dans le cadre du suivi des logements insalubres signalés au Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne(PDLHI), poursuite d'opérations ponctuelles de résorption de l'habitat insalubre.
- Mise en place d'un groupe de travail partenarial dédié à l'habitat indigne, Groupe de repérage opérationnel et de lutte contre l'habitat indigne (GROLHI). Le partenariat étroit avec les communes, le Service Communal d'Hygiène et de Santé de Toulouse et l'Agence Régionale de Santé (ARS), permet un ciblage plus efficace des logements indignes ou très dégradés.
- Acquisition des immeubles par voie amiable ou coercitive lorsque les propriétaires sont défaillants ou l'immeuble trop dégradé, et rétrocession à un bailleur social.
- Mise en œuvre d'ORI (Opérations de Restauration Immobilière).

Territorialisation de l'action

- Quartiers anciens de Toulouse Métropole et prioritairement les quartiers situés dans des opérations globales de requalification
- Quartier Arnaud Bernard dans le cadre de l'opération Grand Saint-Sernin
- Quartier Bayard-Belfort dans le cadre du projet Grand Matabiau - quais d'Oc
- Immeubles dégradés repérés et situations de logement indigne signalées par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Copropriétés des quartiers en politique de la ville

Partenariats

État (ARS), Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), Président du tribunal de grande instance, ANAH, SCHS Ville de Toulouse, Opérateurs sociaux, Chambre régionale des propriétaires, Associations de locataires, Département de la Haute-Garonne, Caisse d'Allocations Familiales, EPFL, ADIL31.

Améliorer les performances et lutter contre la précarité énergétique

Le Grenelle de l'environnement a mis en avant des enjeux majeurs concernant l'habitat : économies d'énergies, production de bâtiments sobres, compacité de l'habitat, limitation de l'étalement urbain sont désormais autant d'objectifs à intégrer dans les politiques de l'habitat. La loi Grenelle II impose, aux copropriétés d'engager des travaux de maîtrise de l'énergie. Toulouse Métropole encourage la transition écologique et énergétique avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Toulouse Métropole est signataire du Contrat Local d'Engagement de la Haute Garonne, devenant ainsi partenaire du programme national « France rénov ». Elle s'engage également à travers le Plan Régional « Occitanie Énergies 2021-2030 ». La rénovation énergétique du parc de logements privés est affirmée comme prioritaire dans le cadre du Plan Climat du Toulouse Métropole approuvé le 29 mars 2012.

Objectifs et principes d'actions

L'objectif principal est la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme « Ma prime Rénov » qui finance les projets de réhabilitation énergétique des propriétaires bailleurs ou occupants en fonction de leurs revenus. En 2022, le dispositif « Habiter Mieux » devient « Ma Prime rénov sérénité ». Il concerne les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes ainsi que les propriétaires bailleurs possédant des logements anciens pour lesquels les travaux permettront de réaliser un gain énergétique supérieur à 35 %. Les autres objectifs sont l'amélioration des performances énergétiques des autres logements relevant des aides de l'Anah et des collectivités. À ceci s'ajoutent les copropriétés dégradées qui sont traitées de façon plus globale, en incluant la réhabilitation thermique, dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés ou d'OPAH copropriétés dégradées..

Modalités de mise en œuvre

- Mise en œuvre du PIG « Logements performants ». Toulouse Métropole cofinance les travaux subventionnés par l'Anah à hauteur de 10 à 20 % .
- Poursuite des actions de sensibilisation et d'informations des ménages grâce à numéro d'appel unique aux actions de formations dispensées par l'Espace Info Énergie et par l'ADIL31.
- Toulouse Métropole s'engage aux côtés de l'Anah et soutient le dispositif « Ma Primé Rénov' Copropriétés » pour faciliter la rénovation énergétique des copropriétés fragiles.
- Mise en place de nouvelles actions en faveur de la réhabilitation énergétique à travers notamment la création d'une plateforme de la rénovation énergétique dans le cadre du projet européen e-Heroes et s'engage également dans le programme Pacte-15.
- Toulouse Métropole met également en œuvre des actions en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés dans le cadre du programme de travaux et d'accompagnement du Plan Initiative Copropriétés, pour un redressement durable des copropriétés concernées.

Territorialisation de l'action

L'action de Toulouse Métropole en faveur de l'amélioration des performances énergétiques et de la lutte contre la précarité énergétique porte sur tout le territoire de la Métropole. Toutefois, une attention particulière sera portée sur les bâtiments situés dans les quartiers prioritaires.

Partenaires

Région Occitanie, communes de la Métropole, opérateurs sociaux, Anah, Adil 31, Espace Info Energie.

Adapter les logements pour faciliter l'autonomie des occupants

Dans un contexte général de vieillissement de la population et d'allongement de la durée de vie, les personnes les plus fragiles, dépendantes, âgées ou handicapées souhaitent rester le plus longtemps possible dans leur domicile.

Objectifs et principes d'actions

- Approfondir la connaissance des besoins et de l'offre dédiée (logements dits adaptés, adaptables et accessibles) et mettre en relation l'offre et la demande, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Prendre en compte le vieillissement de la population et les différents types de handicaps dans la production de logements pour permettre un meilleur accès au logement.
- Permettre aux seniors et personnes en situation de handicap de vivre et vieillir dans de bonnes conditions en adaptant le parc existant pour favoriser l'accès et le maintien à domicile.
- Lutter contre l'isolement social et favoriser les liens intergénérationnels.
- Renforcer les partenariats avec le réseau associatif.

Modalités de mise en œuvre

Le PIG «Logements Performants» comporte un volet consacré à l'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des occupants et favoriser leur autonomie dans le logement. L'ensemble des aides Anah et les fonds propres de Toulouse Métropole sont attribués en fonction de la réglementation de l'Anah. Les ménages bénéficiaires doivent ainsi justifier d'un niveau de handicap suffisant conforme à la réglementation de l'agence (justificatif de la MDPH pour les personnes de moins de 65 ans et l'attestation GIR 1 à 4 pour les personnes âgées).

La recherche de cohérence et la synergie entre les différents opérateurs permettant le maintien à domicile et l'adaptation du logement au vieillissement sera privilégiée. Notamment en direction des dispositifs existants mis en place par le Conseil Départemental de la Haute Garonne et par la Ville de Toulouse. Pour gérer au mieux les demandes et les attentes des usagers, conformément aux demandes de l'Anah, une hiérarchisation des dossiers prioritaires est mise en place (cf plus loin, principes généraux d'attribution des aides paragraphe 2). Les dossiers présentant une urgence seront traités en priorité. L'urgence se caractérise par une atteinte à la sécurité ou la santé de l'occupant.

Territorialisation de l'action

Le PIG Logements Performants couvre l'ensemble du territoire de Toulouse Métropole

Partenaires

État, Région, Département, bailleurs sociaux, associations spécialisées, SOLIHA, CCAS, Chambre Régionale des propriétaires, administrateurs de biens, professionnels du bâtiment, ordre des architectes, professionnels de santé, Conférence Intercommunale du Logement.

Aider et soutenir les copropriétés fragiles et en difficultés

Au cœur de la politique de l'habitat, l'attention est portée en priorité sur les segments « potentiellement fragiles » du parc existant, parmi lesquels figurent les ensembles privés des années 1950 à 1990. En effet, l'ampleur de la construction d'initiative privée d'habitat collectif de cette période constitue une spécificité de l'agglomération toulousaine, qui a dû répondre sur un temps très court, aux importants besoins en logements des années soixante. Les grandes copropriétés de Toulouse Métropole regroupent plus de 50 000 logements, soit plus de 10% de l'ensemble des logements. Souvent implantées dans un tissu faubourien, elles sont aussi souvent concentrées sur les quartiers repérés au titre de la Politique de la Ville. Elles constituent un parc d'accession sociale de fait (mais sans encadrement ni garantie). C'est aussi un parc locatif plutôt accessible qui accueille en partie des ménages à faibles ressources, exclus du parc locatif social. Le vieillissement de ce parc et son poids sur le marché du logement justifient la mise en œuvre et la poursuite d'une politique globale en faveur de ces copropriétés.



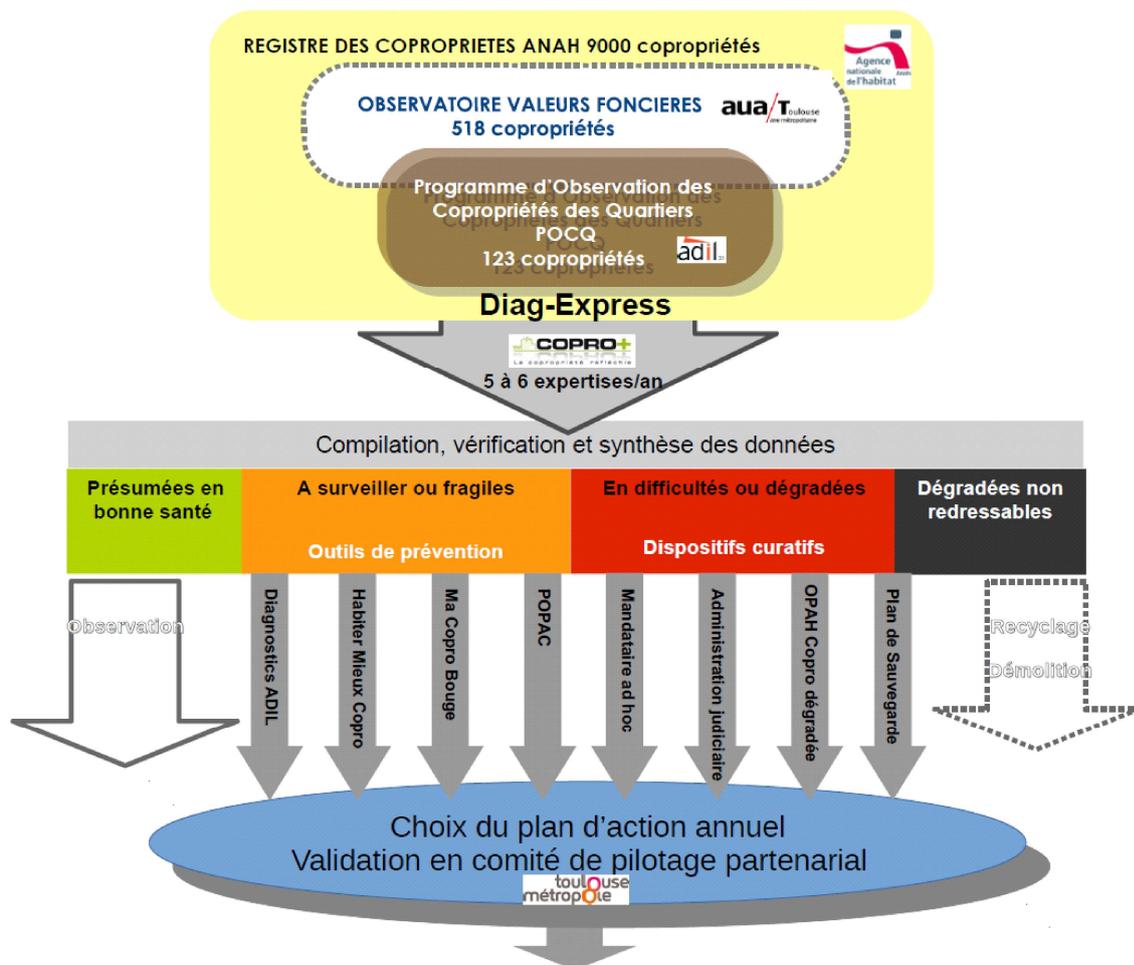
Dans cette perspective, Toulouse Métropole met en œuvre depuis les années 2000, un plan d'action global et gradué, adapté aux diverses situations des copropriétés.

Ce plan d'action global nommé « Ma Copro Bouge » se décompose en trois volets complémentaires : l'observation et la veille, la prévention et les actions curatives.

- **Ma Copro Bouge - Veille et observation.** A l'échelle de l'ensemble du territoire grâce à plusieurs outils complémentaires d'observation
- **Ma Copro Bouge - Gouvernance et prévention.** A destination des copropriétés fragiles
- **Ma Copro Bouge - Travaux.** Pour requalifier les copropriétés dégradées (OPAH, Plan de sauvegarde) et améliorer les performances énergétiques (Programme Ma Prime Rénov' Copropriétés Fragiles)

Auxquels depuis mars 2020 est venu s'ajouter :

Ma Copro Bouge - Plan Initiative Copropriétés. Ciblé sur les 52 copropriétés du quartier du Grand Mirail et sur une liste d'intérêt régional répartie sur l'ensemble de la Métropole.



Objectifs et principes d'actions

Face aux risques de déqualification d'une part importante des copropriétés notamment des années 1950 à 1990, souvent dans les quartiers à dominante d'habitat social, il s'agit de :

- Renforcer la connaissance de la situation des copropriétés.
- Poursuivre et optimiser l'intervention de la Métropole sur les copropriétés fragiles ou en difficulté par la poursuite d'un plan d'actions gradué en fonction des dysfonctionnements constatés, selon une logique préventive ou curative des interventions.
- Consolider la gouvernance des copropriétés, faciliter leur autonomie, pour intervenir le plus en amont possible, dès l'apparition des premières difficultés et optimiser l'intervention publique.
- Préserver le rôle social de ce parc privé et d'y maintenir, ou y recréer, de la mixité sociale.

Mise en œuvre du plan « Ma Copro Bouge »

Un dispositif d'animation et de pilotage est mis en place depuis 2015. Il rassemble, autour de Toulouse Métropole, les services de l'État et de l'Anah, les partenaires techniques et financiers. Une fois par an, en octobre/novembre, un comité de pilotage examine l'ensemble des données des observatoires, des expertises, et des alertes reçues. Il établit un plan d'action gradué pour les années à venir.

En complément chaque volet du plan d'action fait l'objet d'un suivi et d'un pilotage propre, toujours partenarial. Enfin, pour chaque dispositif curatif mis en œuvre, un pilotage et un suivi très régulier sont organisés copropriété par copropriété sous la forme d'équipes projets, Comités technique et Comités de pilotage.

« Ma Copro Bouge - Veille et observation »

L'observation est indispensable pour mieux connaître le parc, repérer des copropriétés fragiles, déterminer les études à engager et ainsi hiérarchiser l'action publique. Toulouse Métropole dispose désormais de plusieurs outils complémentaires.

Le registre national des copropriétés qui permet une couverture exhaustive de toutes les copropriétés du territoire de Toulouse Métropole, soit près de 9000 copropriétés.

L'observatoire des grandes copropriétés géré par l'AUAT permet une observation à grande échelle (500 copropriétés construites entre 1955 et 1990 et de plus de 50 logements).

Un observatoire multicritères, Programme Opérationnel d'observation des Copropriétés des Quartiers (POCQ) a été lancé en 2017. Géré par l'ADIL 31, il observe une centaine de copropriétés situées dans les quartiers en politique de la ville (QPV) conventionnés avec l'ANRU.

Depuis 2017, Toulouse Métropole a mis en place des expertises ciblées et rapides « Diag express » permettant de qualifier les dysfonctionnements à l'œuvre et d'orienter l'action publique. Ces expertises sont lancées sur des ensembles repérés en grande difficulté ou faisant l'objet d'une alerte particulière.

Ces outils d'observation peuvent également être complétés par des études thématiques ou sectorielles telles qu'un diagnostic sur un nouveau quartier, la création de copropriétés neuves, les copropriétés en défiscalisation, les copropriétés issues de la vente HLM.

« Ma Copro Bouge - Gouvernance et prévention »

En apportant un appui technique et en encourageant les bonnes pratiques, la prévention permet de limiter l'action curative, de consolider les redressements et de pérenniser l'action publique ou de préparer les interventions lourdes. Différents outils sont mis en œuvre, à la fois des outils largement ouverts au grand public mais aussi des actions plus individualisées sur des copropriétés ciblées. Ces actions reposent principalement sur le partenariat avec l'ADIL 31, l'Espace Info Énergie et le bureau d'étude Idées Communes.

L'accompagnement à la carte de quelques copropriétés fragiles. Il s'agit d'un accompagnement ou d'une assistance à la gouvernance des copropriétés, permettant d'engager, dès l'apparition des premières difficultés, des copropriétés volontaires sur des actions ciblées adaptées à chacune des situations. Cinq à six copropriétés font l'objet chaque année d'un accompagnement individualisé. Les principales actions développées sont, l'amélioration de la gestion et du fonctionnement, la prévention et le traitement des impayés, l'élaboration d'une démarche patrimoniale, l'amélioration du vivre ensemble.

Des formations proposées par l'ADIL et/ou l'EIE aux professionnels de l'immobilier mais aussi aux conseillers syndicaux.

La mise en place de conseils et d'accompagnement à la rénovation énergétique grâce au déploiement de l'outil Coach Copro

Une « Boîte à outils copropriétés », permet d'informer les copropriétaires ou futurs copropriétaires sur la gestion de la copropriété, le vivre ensemble et l'amélioration du cadre bâti. Cet outil est constitué de fiches pratiques, actualisées régulièrement.

Le club des conseillers syndicaux de la Haute-Garonne, lieu d'échanges et de formations, permet aux copropriétés de formaliser leur coopération. Créé en partenariat entre les conseils syndicaux et Toulouse Métropole, ce club a su s'agrandir et trouver son autonomie.

Sur des ensembles fragiles nécessitant des accompagnements plus forts, des POPAC (Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) peuvent être mis en place.

« Ma Copro Bouge - Travaux »

Une programmation de dispositifs curatifs à destination des copropriétés les plus dégradées.

Au-delà de la mise en œuvre locale du Plan Initiative Copropriétés, Toulouse Métropole souhaite poursuivre et maintenir une programmation de dispositifs curatifs sur l'ensemble du territoire en fonction des besoins identifiés. Ces dispositifs ciblent les copropriétés repérées par les outils d'observation mis en œuvre aux différentes échelles, parmi les plus en difficulté avec un potentiel de redressement estimé de façon partenariale. Toulouse Métropole souhaite poursuivre les OPAH Copropriétés Dégradées et les Plans de sauvegarde, avec comme objectif de traiter une à deux copropriétés par an, et si nécessaire, lancer des dispositifs plus lourds de recyclage immobilier (plan de démolition, ORCOD...).

Concernant les copropriétés fragiles, Toulouse Métropole soutient le dispositif « Habiter Mieux Copropriété » lancé en 2017 par l'Anah qui permet aux copropriétés fragiles de bénéficier d'une aide au syndicat des copropriétaires. L'objectif est de favoriser la rénovation énergétique des copropriétés fragiles. Toulouse Métropole s'engage aux côtés de l'Anah notamment sur les volets repérage, information et communication :

- le repérage des copropriétés engagées dans une démarche de réhabilitation,
- la communication à grande échelle à l'attention des copropriétaires et syndicats,
- le cofinancement des travaux et de l'ingénierie.

« Ma Copro Bouge - Plan Initiative Copropriétés »

Il se décline en deux volets, national et régional :

Le Plan Initiative Copropriétés « site National » est un programme lancé par l'État en 2018 qui a pour objectif de traiter sur une période de 10 ans de façon massive, globale et simultanée l'ensemble des copropriétés fragiles et dégradées d'un secteur. 14 sites prioritaires ont été choisis en France. Sur Toulouse Métropole, c'est le quartier du Grand Mirail qui a été retenu. Il prévoit l'accompagnement, après diagnostics précis, des 52 copropriétés du secteur (soit 5 597 logements) en fonction de leurs besoins spécifiques :

Observation des copropriétés en bonne santé

Action de prévention auprès des copropriétés fragiles

Actions de redressement et de réhabilitation des copropriétés dégradées ou en recyclage.

Le dispositif opérationnel est celui d'une OPAH - CD valant ORCOD de droit commun couvrant l'ensemble de ces copropriétés.

Environ 5 accompagnements de copropriétés sont lancés chaque année pour permettre de traiter la totalité du quartier pendant la période du plan. Le choix des copropriétés accompagnées prendra en compte plusieurs paramètres, comme l'urgence de la situation, le niveau et les capacités d'implication de la copropriété, la localisation du projet, l'articulation avec les projets de quartiers. Le comité de pilotage annuel validera les choix d'intervention chaque fin d'année.

Le Plan Initiative Copropriétés « sites Régionaux » est, à Toulouse Métropole, constitué d'une liste de 9 copropriétés en difficultés réparties sur différents quartiers des communes de Toulouse, Blagnac et Colomiers. Cette liste, de priorité 2, annoncée lors du CRHH de mars 2019 pourra évoluer suite aux comités de pilotage annuels, les éventuelles modifications seront validées en CRHH. Les modalités d'intervention et de financement de l'Anah sont basés sur les mêmes règles que pour le Plan Initiative Copropriétés « site National ».

Territorialisation de l'action

L'action publique et les dispositifs opérationnels en faveur des copropriétés mis en place par Toulouse Métropole dans le cadre de son plan d'action global « Ma Copro Bouge » privilégient les copropriétés situées dans les quartiers en Politique de la Ville mais pas exclusivement.

Il identifie également plusieurs territoires prioritaires d'intervention complémentaires :

- Le secteur Arnaud Bernard/Gatien Arnoult (PIG) / Grand Saint-Sernin,
- Le quartier de la gare Matabiau, en lien avec le projet Grand Matabiau – quais d'Oc,
- Le secteur du projet Toulouse Aérospace Express (TAE), sur lequel est identifié un enjeu d'habitat nécessitant une mutation urbaine.

Partenaires

Anah, ANRU, ADIL31, Espace Info Energie, aua/T, professionnels de l'immobilier, Chambre régionale des propriétaires, conseils syndicaux, opérateurs sociaux, SEM.

3. Les dispositifs opérationnels en cours

Le PIG « Logements Performants »

Un programme d'intérêt général, le PIG "Logements Performants", a été lancé en mars 2018. Ce dispositif s'adresse à la fois aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Il reprend les principaux objectifs suivants :

- La lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration des performances énergétiques,
- L'adaptation des logements au handicap et/ou au vieillissement,

Bilan 2021

Dans le cadre du PIG logements performants, 377 ménages ont été accompagnés par l'opérateur du PIG dont 325 ménages dans le cadre d'une réhabilitation énergétique et 122 ménages dans le cadre du maintien à domicile.

Perspectives 2022

Toulouse Métropole inaugure la maison de l'énergie qui a pour mission d'accompagner tous les propriétaires dans leurs démarches de travaux de réhabilitation énergétique. Le PIG est associé à la maison de l'énergie pour accompagner les ménages précaires.

Le PIG « Amélioration de l'Habitat Indigne »

Lancé en octobre 2020, ce PIG permet :

- L'accompagnement des occupants de logements dégradés ou indignes.
- l'élaboration d'un repérage approfondi des logements dégradés ou indignes
- l'élaboration d'une stratégie opérationnelle complète sur la thématique logement indigne et logement vacant.

Bilan 2021

Au cours de l'année 2021, 8 propriétaires occupants ont été accompagnés dans leurs démarches de rénovation de leur logement ainsi que 10 propriétaires bailleurs. Ont également été accompagnées 3 copropriétés faisant l'objet d'un arrêté de péril.

Perspectives 2022

Dans le cadre du PIG amélioration de l'Habitat indigne, il est prévu de mettre en œuvre de nouveaux partenariats, de lancer des campagnes de communication afin de faire connaître les aides du dispositif aux propriétaires et occupants concernés.

Les "Diag express"

Un seul diagnostic express, sur l'Union Syndicale Bagatelle, a été commandé à Copro+ et Urbanis en fin d'année 2020. Il a été rendu en 2021. Le diag express fait ressortir d'importants dysfonctionnements de l'USB, notamment une comptabilité erronée et des facturations peu claires.

En conséquence les comptes des copropriétés Cher et Morvan membres de cette union sont faux, ce qui ne permet pas de conclure sur le potentiel de redressement de ces copropriétés.

La réhabilitation énergétique des copropriétés fragiles

Plusieurs copropriétés pressenties pour engager des travaux en 2020 et en 2021 ont ajourné leurs travaux ou ne les ont pas votés en assemblée générale. La raison principale est la crise sanitaire mais également le coût élevé des restes à charge ainsi qu'une réticence à engager des frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage sans avoir de garantie de financement des travaux.

Bilan 2021

Pour rendre le dispositif plus attractif et intensifier la réhabilitation énergétique du parc de logement ancien, Toulouse Métropole a mis en place, à partir de 2020 des aides financières complémentaires aux aides de l'Anah.

Financement du reste à charge sur l'AMO

Majoration de 10% des aides Anah sur les travaux

Le dispositif Ma Prime Rénov copropriété fragile a été lancé le 1^{er} janvier 2021. Le dispositif s'adresse à toutes les copropriétés engageant des travaux de réhabilitation énergétique et atteignant le gain de 35 %. Le dispositif prévoit des aides complémentaires pour les copropriétés dites fragiles, ayant un taux d'impayés supérieur à 8 %. Une prime de 3 000 € est allouée en complément de ce que prévoit le dispositif. Toulouse Métropole a décidé de confirmer son soutien auprès des copropriétés dites fragiles et maintient les aides mises en place en 2020.

Les 6 copropriétés accompagnées en 2021 et éligibles au dispositif Ma prime rénov' Copropriétés fragiles n'ont pas voté leurs programmes de travaux. Certaines ont même renoncé à leurs projets à court termes

Ces résidences sont :

- PTT Ranguel, 24 logements (vote des travaux reporté à 2022)
- Colasson , 70 logements (vote des travaux reporté à 2022)
- Chaubet-Plana, 60 logements (vote des travaux reporté à une date ultérieure)
- Viadieu, 31 logements (projet abandonné)
- Pelleport, 149 logements (nécessite un accompagnement plus complet)
- Belle Paule, 347 logements (nécessite un accompagnement plus complet)

La réhabilitation énergétique des copropriétés a été fortement marquée par l'épidémie.

Perspectives 2022

Ma Copro Bouge_Prévention perdurera en 2022. Un plan de communication auprès des copropriétés doit être lancé au cours du 2nd trimestre.

Le Plan Initiative Copropriétés, quartier du Grand Mirail

Bilan 2021

Les PIC du Grand Mirail a débuté le 12 mars 2020 suite à la signature de la Convention d'OPAH multi-site valant ORCOD. Désormais totalement opérationnel, ce plan a permis d'accompagner 15 copropriétés représentant 1800 logements.

12 diagnostics ont été réalisés dont 5 nouveaux en 2021 : 4 diagnostics multicritères sur les copropriétés Tours de Seysses (Bordelongue), Bosquets (Reynerie), Cher, Morvan (Bagatelle) ainsi qu'une AMO spécifique sur la copropriété Rosapelly (Reynerie).

7 opérations ont été lancées en 2021 dont 4 OPAH CD sur les copropriétés Iris (La Faourette), Papus II (Papus), Le Lac et Fontaine-Lestang (Reynerie) et 3 phases d'élaborations de PDS sur les copropriétés de Lafourquette, Le Parc, Rocade et Milan. Deux de ces copropriétés ont voté un programme de travaux en 2021, la copropriété Les Iris a adopté un programme de requalification globale et la copropriété Rocade des travaux urgents.

5 autres copropriétés ont bénéficié d'un accompagnement à la réduction des impayés animé par l'ADIL 31.

Au terme de l'année 2021, 9 logements ont été acquis et sont portés CDC HS, 4 sont en cours d'acquisition.

Perspectives 2022

La programmation du PIC pour 2022 a été validée lors du COPIL du 1^{er} décembre 2021. 18 copropriétés seront accompagnées :

- 3 nouveaux diagnostics multicritères sur les copropriétés situées au nord de Bagatelle : 37 Vestrepain, Tellier-Vestrepain et Mont-Dore,
- Poursuite des 4 OPAH CD en cours, Iris (La Faourette), Papus II (Papus), Le Lac et Fontaine-Lestang (Reynerie)
- Lancement de 2 nouvelles OPAH CD sur des copropriétés dont le diagnostic a été réalisé en 2021: Tours de Seysses à Bordelongue et Bosquets à la Reynerie
- Poursuite des 3 phases d'élaboration de PDS de Lafourquette,
- Sollicitation du Préfet pour l'ouverture de 2 nouvelles phases d'élaboration de PDS sur les copropriétés Cher et Morvan à Bagatelle,
- Définition d'une stratégie d'intervention sur la copropriété Rosapelly à la Reynerie,
- 3 accompagnements à la réduction des impayés programmés (ADIL 31).
- Déploiement d'une stratégie au titre de la GUP,
- Ouverture des premiers chantiers de requalification, (Rocade et Iris).

Le Plan Initiative Copropriétés Régional,

le Plan de Sauvegarde du 3,4,5 boulevard des Minimes à Toulouse



La copropriété du 3, 4, et 5 boulevard des Minimes à Toulouse est un ensemble immobilier complexe regroupant 3 bâtiments distincts (dont un classé IGH) et un bâtiment commercial. Située à proximité immédiate du projet de renouvellement urbain, Grand Matabiau - quais d'Oc, la copropriété présente des enjeux à la fois sociaux, techniques et urbains.

Cette copropriété est inscrite sur la liste régionale du plan Initiative Copropriétés.

Bilan 2021

Les travaux d'urgence sur le 3 boulevard des Minimes ont débuté en avril 2021. Malgré quelques aléas, le chantier avance correctement. Les travaux devraient se terminer en juin 2023. Ce sont des travaux très complexes en raison de la hauteur du bâtiment de 18 étages et du nombre de balcons à traiter.

Projet de requalification du 3 boulevard des Minimes



L'étude de programmation EUROPOLIA, sur le devenir des cellules commerciales implantées sur la copropriété et sur l'aménagement des espaces communs extérieurs, s'est terminée en mai 2021 et le bilan a été présenté à la copropriété et aux instances du Plan de Sauvegarde.

Six sous-commissions d'élaboration du Plan de Sauvegarde abordant différentes thématiques se sont tenues durant l'année ainsi qu'un comité de pilotage.

Perspectives 2022

La phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde doit se clôturer en mai 2022 pour une signature de convention en juin. Une phase d'animation débutera ensuite pour une durée de 5 ans.

Les 2 copropriétés du quartier des Cèdres à Blagnac

Marguerite 1



Marguerite 2



Marguerite 1 et 2 sont 2 copropriétés construites au milieu des années 1970. Elles comportent respectivement 48 et 19 logements composés majoritairement de T3 et T4. Ces résidences sont issues de la vente HLM. Elles sont implantées dans le quartier des Cèdres-Barradels qui est en pleine opération de renouvellement urbain.

Ces 2 copropriétés sont inscrites sur la liste régionale du Plan Initiatives Copropriétés.

Bilan 2021

Afin de travailler sur un programme d'accompagnement en 2022, des diagnostics multicritères (technique et financier) ont débuté en octobre 2021 sur les 2 ensembles.

Perspectives 2022

Tout le 1^{er} semestre va être consacré à la finalisation des diagnostics et la définition de stratégies d'intervention. Une signature de conventions d'accompagnement devrait intervenir au 2^{ème} semestre enclenchant les phases d'animation en suivant.

La copropriété Camélias, également inscrite sur la liste régionale du Plan Initiative Copropriétés, rejoint le dispositif en 2022, suite au vote favorable des copropriétaires en assemblée générale.

Les copropriétés en secteur diffus

L'OPAH de la copropriété Cité de l'Hers à Toulouse

Située dans le quartier Château de l'Hers à Toulouse, la copropriété Cité de l'Hers est une copropriété mixte qui fait face à d'importantes difficultés d'ordre techniques, financières mais aussi sociales. Construite dans les années 50, elle compte 309 logements répartis sur 40 petits îlots. La copropriété est issue de la vente HLM, Promologis reste le principal copropriétaire possédant un peu plus de la moitié des lots.

La convention d'OPAH, signée le 1^{er} novembre 2017, a pour objectifs de :

- Favoriser le maintien des populations actuelles dans les lieux et accompagner les propriétaires accédants,
- Accompagner financièrement les copropriétaires en adaptant l'ingénierie financière aux particularités du fonctionnement de la copropriété,
- Engager la copropriété dans une réhabilitation homogène, dans une perspective d'intégration de solutions techniques traitant les dysfonctionnements et générant une pérennité du bâti, des économies d'énergie et de charges,
- Accompagner la copropriété sur des adaptations du règlement de copropriété qui lui permettront de prendre les décisions futures qui seraient nécessaires à son entretien et à son bon fonctionnement

Bilan 2021

Les travaux sur les bâtiments ont été réceptionnés en avril 2021. Il reste l'installation de ventilations dans les logements et des travaux de voirie avec le remplacement des réseaux enterrés. La fin de l'année a été consacrée au choix des entreprises sur ces 2 postes.

En parallèle, des formations ont été dispensées par l'ADIL aux membres du conseil syndical.

Perspectives 2022

Le chantier doit se terminer durant l'année, la fin de l'OPAH étant prévue au 1^{er} novembre 2022.

Il conviendra durant cette année de veiller au bon déroulement des paiements, du solde des subventions, à pérenniser et à consolider la gestion financière et à accompagner les instances de la copropriété vers un retour au droit commun.



L'OPAH de la copropriété Pyrénées II à Colomiers



Pyrénées II est une copropriété construite à la fin des années 60. Elle compte 69 logements répartis entre T3, T4 et T5 ainsi que 3 bureaux, 6 locaux commerciaux et 45 garages et parkings. Située dans le quartier du Val d'Aran à Colomiers, en quartier prioritaire Politique de la Ville.

La convention d'OPAH a été signée en juin 2017.

L'OPAH avait pour objectifs :

- La réalisation d'un programme de travaux adapté à la situation de la copropriété, en premier lieu les travaux jugés indispensables, les travaux contribuant à une diminution des charges et à l'amélioration thermique,
- La poursuite de la bonne gestion de la copropriété par les instances de gestion, l'opérateur ainsi que l'ADIL seront présents pour accompagner les instances sur la maîtrise des charges, la gestion des impayés et pour mobiliser les copropriétaires.
- L'accompagnement social des copropriétaires les plus fragiles,
- La clarification foncière et l'appropriation du nouveau règlement de copropriété.

Bilan 2021

Les travaux étant terminés à l'été 2021, un bilan d'OPAH a été présenté aux copropriétaires et à la mairie de Colomiers le 18 octobre.

4. Les nouveaux dispositifs et outils mis en place en 2022

PIC Régional, La copropriété Belle Paule à Toulouse



La copropriété Belle Paule est située au 34 rue Belle Paule à Toulouse. Elle a été construite à la fin des années 1950 et est composée de 350 logements répartis sur 13 bâtiments.

Cette copropriété est inscrite sur la liste régionale du Plan Initiatives Copropriétés. Un diagnostic multicritères sur l'ensemble de la copropriété sera lancé au 2^{ème} semestre 2022.

PIC Régional, la copropriété Cerdagne à Colomiers



La copropriété Cerdagne est située au 3, 5, 7, 9, 11 allée de Cerdagne à Colomiers. Elle a été construite à la fin des années 1970 et est composée de 60 logements répartis sur 5 bâtiments.

Cette copropriété est inscrite sur la liste régionale du Plan Initiatives Copropriétés.

Des rencontres vont être programmées avec le conseil syndical pour évoquer ensemble un éventuel accompagnement futur.

Les copropriétés du quartier du Val d'Aran à Colomiers

Un programme de renouvellement urbain est en cours sur le quartier du Val d'Aran. Certaines copropriétés apparaissent dans le POCQ comme ayant éventuellement besoin d'accompagnements. Un travail de recensement va être réalisé.

L'étude sur les logements vacants

Suite à l'AMI lancé par le ministère en 2021, Toulouse Métropole lance une étude pour le repérage et la qualification des logements vacants. Cette étude est confiée à Espacité.

La préparation du futur PIG unique

Pour prendre la suite au 1^{er} janvier 2023 des 2 PIG. Une consultation doit être réalisée au 2^{ème} semestre 2022 pour recruter le ou les nouveaux d'études qui seront en charge de l'animation. Un projet de convention de PIG devra également être rédigé.

5. Objectifs quantitatifs et enveloppes financières affectées

Fonds délégués Anah

Anah Dotation initiale accordée	Programmation 2022 en logements	Rappel 2021 Bilan d'année	Programmation 2022 en €	Rappel 2021 Bilan d'année
Propriétaires bailleurs	8	15	3 470 440 €	4 904 575 € Dont bonification HMS : 2 381 158 €
Propriétaires occupants	315	469		
Habitat indigne /très dégradé	25	2		
Énergie	200	321		
Autonomie	90	121		
Ingénierie	-	-	1 500 000 €	1 107 342 €
Copros en difficultés	1 279	170	4 575 183 €	1 027 044 €
Copros Fragiles	0	42	0 €	119 414 €
Autres Copros MPR	56	0	194 152 €	0 €
Dont Habiter Mieux	1560	414	nc	-
Total ANAH	1 658-	696	9 739 775 €	7 158 374 €

Fonds Propres de Toulouse Métropole

Toulouse Métropole fonds propres	Programmation 2021 en €
Crédits d'engagements	4 669 582 €
Crédits de paiements	3 844 000 €

Récapitulatif de l'enveloppe prévisionnelle 2022

Récapitulatif Dotation Habitat Privé	Programmation 2022 en logements	Rappel réalisés en 2021	Programmation 2022 en €	Rappel réalisés en 2020
Fonds ANAH	1 658	696	9 739 775 €	7 158 374 €
TM Fonds Propres			3 844 000 €	1 980 995 €
Total			13 583 775 €	9 139 369 €

6. Principes généraux d'attribution des aides

Modalités de fonctionnement de la CLAH

La Commission Locale sera réunie pour examiner les dossiers à l'invitation du délégataire. L'ordre du jour est validé en concertation entre les services de Toulouse Métropole et de la délégation locale de l'Anah.

Cette commission est présidée de plein droit par le Président de Toulouse Métropole, délégataire des aides à la pierre, représenté par Mme Karine TRAVAL-MICHELET, Vice-Présidente chargée de l'Habitat du Logement.

Les autres membres de la CLAH nommés par arrêté du Président sont :

		Organisme	Noms
1	Membre représentant le délégué de l'Agence dans le département	DDT31/Anah	Titulaire : Sandrine COYNES Suppléante : Corinne TILLIER
2	Membre représentant les propriétaires	UNPI 31	Titulaire : Michel SOUVIRON Suppléant :
3	Membre représentant les locataires	CGL 31	Titulaire : Jean-Christian SUROWIEC Suppléant : Michel NICOSIA
4	personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine logement	ADIL 31	Titulaire : Mélanie BAILLOT Suppléante : Marie-Sophie DALLA GIACOMA
5	première personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine social	CAF 31	Titulaire : Nabila KEDDAH-HAYOZ Suppléante : Ludovic SCHMIT
6	seconde personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine social	FAP	Titulaire : Sylvie CHAMVOUX Suppléante : Rachel LAMBERT
7	Membre représentant les associés collecteurs de l'union d'économie sociale du logement	ACTION LOGEMENT	Titulaire : Marcelle DUPIN Suppléant : François MAGNE
8	autre financeur de l'amélioration de l'habitat	SACICAP	Titulaire : Agathe TRANCHARD Suppléant : Cyril GASPAROTTO

Sont également invités à la CLAH sans prendre part aux votes :

- La Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières de Toulouse Métropole
- Les opérateurs des programmes en cours
- Ponctuellement, les services administratifs ou techniques nécessaires

Une subvention n'est jamais de droit. La CLAH apprécie l'opportunité du projet en fonction, d'une part, de l'intérêt économique, social, environnemental ou technique du projet ; et, d'autre part, de la cohérence des projets avec les orientations et actions du PLUiH et de celles fixées par le Conseil d'Administration de l'ANAH.

A ce titre :

- Les dossiers PO simples sont instruits et validés au fil de l'eau en « CLAH administrative ».
- Les Opérations Importantes de Réhabilitation (OIR) ou de transformations d'usage seront systématiquement soumis à examen préalable de la CLAH.
- Les projets de plus de 5 logements ainsi que les projets bénéficiant de la prime de réduction des loyers seront présentés de manière systématique à la CLAH pour information.

- Ainsi, après étude de l'intérêt économique et social du projet, le Président ou la Présidente de la commission pourra évaluer l'opportunité de financement des projets, fixer les taux de subvention dans la limite des taux et plafonds en vigueur lors du dépôt de dossier.
- Cet examen de l'intérêt économique et social du projet pourra aussi conduire la commission à demander, lors de l'avis préalable, une augmentation de la durée du conventionnement.
- Les dossiers complexes ou emblématiques pourront être présentés en CLAH pour information.
- Les demandes concernant l'aide au syndicat avec cumul d'aides individuelles (RGA art 15H/IV) pourront être présentés à la CLAH.
- Les recours gracieux formés auprès de l'autorité décisionnaire (5° des I et II au R321-10 du CCH) pourront être présentés à la CLAH.

Priorisation des dossiers en 2022

Compte tenu du nombre important de dossiers, et dans un contexte budgétaire contraint, des critères de priorisation doivent être clairement établis afin de définir la liste des dossiers susceptibles d'être mis en attente.

Pour les propriétaires bailleurs :

priorité 1 : les sorties d'insalubrité ou de péril, toutes zones

priorité 2 : la réhabilitation des logements très dégradés, toutes zones

priorité 3 : les réhabilitations en loyer social ou très social, toutes zones

priorité 4 : les transformations d'usage en zone urbaine du PLU de la commune

non prioritaires : les réhabilitations uniquement en loyer intermédiaire

La réhabilitation globale d'un immeuble entier sera privilégiée par rapport à un projet de réhabilitation de logement isolé.

Pour les propriétaires occupants :

priorité 1 : les dossiers urgents et les sorties d'insalubrité ou de péril, toutes zones

priorité 2 : les dossiers mixtes (LHI /handicap ou énergie/handicap)

priorité 3 : Les réhabilitations énergétiques en OPAH copropriété

priorité 4 : la réhabilitation énergétique des propriétaires très modestes, en QPV

priorité 5 : la réhabilitation énergétique des propriétaires très modestes, autres quartiers

priorité 6 : la réhabilitation énergétique des propriétaires modestes, (sauf OPAH copro)

priorité 7 : les dossiers autonomie en fonction de l'urgence de et du degré

priorité 8 : les dossiers autonomie propriétaires modestes

Dispositif applicable au conventionnement

A compter du 1^{er} mars 2022, le dispositif louer abordable devient loc'avantage.

Il s'agit pour les propriétaires de mettre en location leur bien et de bénéficier d'une réduction d'impôt importante, en fonction du montant du loyer. Trois niveaux de loyer sont définis réglementairement, correspondant au loyer de marché de chaque commune diminué de 15 % (loc 1), 30 % loc 2) ou 45 % (loc 3).

Le montant des loyers accessoires (jardins, annexes, parkings...) seront plafonnés en fonction du tableau joint en annexe 2.

Toulouse Métropole peut être amenée à visiter les logements faisant l'objet d'une demande de conventionnement afin de vérifier leur décence et leur conformité par rapport à la réglementation en vigueur.

7. Tableaux récapitulatifs des aides

Aides pour les propriétaires bailleurs du 1^{er} mars 2022 et jusqu'au 1^{er} juillet 2022

Propriétaires Bailleurs « lutte contre l'habitat indigne ou logements très dégradés »	taux de subvention		Primes		Indicateurs / Commentaires
	ANAH	TM	Primes de réduction des		
			ANAH	TM	
LOC'1	35 %	10 %			Coeff insalubrité >0,4 ou entre 0,3 et 0,4 sur décision de la CLAH
LOC'2	35 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs sécurité - salubrité	ANAH	TM	Primes de réduction des		
LOC'1	35 %	10 %			
LOC'2	35 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs Logements dégradés ou mises en	ANAH	TM	Primes de réduction des		
LOC'1	25 %	10 %			
LOC'2	25 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	25 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	Coeff dégradation compris entre 0,35 et 0,55 ou mise en demeure SCHS ou Coeff insalubrité compris entre 0,3 et 0,4 sur décision de la CLAH
Propriétaires Bailleurs « transformation d'usage »	ANAH	TM	Primes de réduction des		
LOC'1	25 %	10 %			
LOC'2	25 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	25 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs « Adaptation/ maintien à domicile »	ANAH	TM	Primes de réduction des		
LOC'1	35 %	0 %			
LOC'2	35 %	10 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	20 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs « Energie : Habiter Mieux »	ANAH	TM	Prime Habiter Mieux		
LOC'1	25 %	10 %	1 500 €		
LOC'2	25 %	20 %	1 500 €		
LOC'3	25 %	30 %	1 500 €		Indicateur de dégradation inférieur à 0,35 et gain énergétique de 35 % minimum

- Dans le cadre de Ma prime Rénov et Ma Prime Rénov Sérénité le montant de la prime est 2 000 € lorsqu'il s'agit d'un dossier sortie de « passoire thermique » (soit étiquette avant travaux F ou G).
- Les subventions et primes de Toulouse Métropole, sont plafonnées pour un logement de 80 m² maximum.
- Les travaux dans les logements très dégradés / indignes sont plafonnés à 1 000 €/m² limités à 80 m² et les logements dégradés / réhabilitation énergétique/ sécurité - salubrité, Habiter Mieux à 750 €/m² dans la limite de 60 000 € par logement.
- Prime d'intermédiation locative : avec un niveau de loyer loc 2 ou loc 3,
 - si le bien est loué à une association, qui le sous-loue à un occupant, la prime est de 1 000 €
 - si le bien est géré par une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé et l'occupant dispose d'un bail à son nom (mandat de gestion locative). La prime est de 2 000 €
 - La prime est encore majorée de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².
- La prime pour le conventionné très social est de 2 000 € et peut être majorée à 4 000 € en zone tendue.
- Une Prime de 2 000 € est allouée pour les logements vacants depuis plus d'un an, remis sur le marché.
- Les entreprises retenues doivent être agréées RGE

Aides pour les propriétaires bailleurs à compter du 1^{er} juillet 2022

Propriétaires Bailleurs « lutte contre l'habitat indigne ou logements très dégradés »	taux de subvention		Primes		Indicateurs / Commentaires
	ANAH	TM	Primes de réduction des		
			ANAH	TM	
LOC'1	35 %	10 %			Coeff insalubrité >0,4 ou entre 0,3 et 0,4 sur décision de la CLAH
LOC'2	35 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs sécurité - salubrité	ANAH	TM	Primes de réduction des		
LOC'1	35 %	10 %			
LOC'2	35 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs Logements dégradés ou mises en	ANAH	TM	Primes de réduction des		
LOC'1	25 %	10 %			
LOC'2	25 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	25 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	Coeff dégradation compris entre 0,35 et 0,55 ou mise en demeure SCHS ou Coeff insalubrité compris entre 0,3 et 0,4 sur décision de la CLAH
Propriétaires Bailleurs « transformation d'usage »	ANAH	TM	Primes de réduction des		
LOC'1	25 %	10 %			
LOC'2	25 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	25 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs « Adaptation/ maintien à domicile »	ANAH	TM	Primes de réduction des		
LOC'1	35 %	0 %			
LOC'2	35 %	10 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	20 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs « Energie : Habiter Mieux »	ANAH	TM			
LOC'1	25 %	10 %			
LOC'2	25 %	20 %			
LOC'3	25 %	30 %			Indicateur de dégradation inférieur à 0,35 et gain énergétique de 35 % minimum

- Les subventions et primes de Toulouse Métropole, sont plafonnées pour un logement de 80 m² maximum.
- Les travaux dans les logements très dégradés / indignes sont plafonnés à 1 000 €/m² limités à 80 m² et les logements dégradés / réhabilitation énergétique/ sécurité - salubrité, Habiter Mieux à 750 €/m² dans la limite de 60 000 € par logement.
- Ces aides seront accordées sous réserve de disponibilités des crédits nécessaires.
- Les loyers accessoires seront plafonnés.
- Prime d'intermédiation locative : avec un niveau de loyer loc 2 ou loc 3,
 - si le bien est loué à une association, qui le sous-loue à un occupant, la prime est de 1 000 €
 - si le bien est géré par une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé et l'occupant dispose d'un bail à son nom (mandat de gestion locative). La prime est de 2 000 €
 - La prime est encore majorée de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².
- La prime pour le conventionné très social est de 2 000 € et peut être majorée à 4 000 € en zone tendue.
- Une Prime de 2 000 € est allouée pour les logements vacants depuis plus d'un an et remis sur le marché après travaux.
- Les entreprises retenues doivent être agréées RGE

Aides pour les propriétaires occupants jusqu'au 1^{er} juillet 2022

	Taux de		Prime Habiter Mieux		Indicateurs / Commentaires
	ANAH	TM	ANAH	Plafond	
Propriétaires Occupants « lutte contre l'Habitat indigne ou très dégradé »					
Revenus modestes	50 %	10 %	10 %	2 000 €	<i>Coeff insalubrité supérieur à 0,4 ou situé entre 0,3 et 0,4 sur décision de la CLAH</i> <i>Ou indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,55</i> <i>Plafond de travaux 50 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	20 %		3 000 €	
Propriétaires Occupants « Adaptation du logement »	ANAH	TM			
Revenus modestes	35%	10 %			<i>Plafonds des travaux : 20 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	20 %			
Propriétaires Occupants « sécurité - salubrité »	ANAH	TM	ANAH	Plafond	
Revenus modestes	50 %	10 %	10 %	2 000 €	<i>coeff insalubrité inférieur à 0,3</i> <i>Plafonds des travaux 20 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	20 %		3 000 €	
Propriétaires Occupants « Energie – Habiter Mieux »	ANAH	TM	ANAH	Plafond	
Revenus modestes	35 %	15 %	10 %	2 000 €	Plafond des travaux : 30 000 €
Revenus très modestes	50 %	25 %		3 000 €	

- Les aides pour les PO Énergie sont conditionnées à la réalisation de travaux générant une économie d'énergie supérieure ou égale à 35%.
- A ces aides s'ajoutent la prime « passoire thermique » pour les logements en étiquette F ou G (consommation énergétique) de 1 500 € par logement et la prime « Basse consommation » pour les logements atteignant l'étiquette A ou B après travaux de 1 500 €. Ces primes sont cumulables.
- A compter du 1er janvier 2021, inéligibilité aux aides de l'ANAH, des projets de travaux comprenant l'installation d'une chaudière au fioul ou au charbon, ou encore des projets conduisant à une augmentation des gaz à effets de serre.
- La prime Habiter Mieux est cumulable avec les aides travaux lourds.
- Il n'y a pas de délai de 5 ans applicable si le propriétaire a bénéficié d'une aide pour travaux lourds ou maintien à domicile/autonomie et dépose une nouvelle demande pour rénovation énergétique. De plus, il peut bénéficier du plafond de travaux majoré si les travaux le justifient.
- Ces aides seront accordées sous réserve de disponibilités des crédits nécessaires.
- Les travaux de réfection de toiture seront subventionnés sous réserve d'une isolation de la toiture, d'un rapport de l'opérateur mentionnant des infiltrations importantes et/ou de dégradation de la charpente. Les travaux de réfection de toiture, dans les dossiers de travaux d'économie d'énergie, seront plafonnés à 10 000 € HT maximum.
- Seuls les travaux partiels de raccordement électrique et de protection (différentiels, mise à la terre...) des nouveaux équipements de chauffage et/ou de production d'ECS seront considérés comme induits par les travaux d'installations de ces équipements, et donc pris en compte dans les travaux subventionnables « Ma prime Rénov Sérénité ». La réfection totale des installations électriques de l'ensemble du logement sera prise en compte dans les cas d'habitat indigne ou très dégradés (travaux lourds) ou de sécurité salubrité de l'habitat.
- Les dossiers d'amélioration énergétique qui répondent aux critères du projet EcoPerformant bénéficieront d'une prime de 3 000 € supplémentaire. Les dossiers devront correspondre aux critères fixés dans le cahier des charges « Projet éco-Performant ».
- Les pompes à chaleur air/air sont exclues sauf impossibilité technique d'installation d'un autre dispositif de chauffage.

Aides pour les propriétaires occupants à compter du 1^{er} juillet 2022

Propriétaires Occupants	Taux de		Indicateurs / Commentaires
	ANAH	TM	
Revenus modestes	50 %	10 %	Coeff insalubrité supérieur à 0,4 ou situé entre 0,3 et 0,4 sur décision de la CLAH Ou indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,55 Plafond de travaux 50 000 €
Revenus très modestes	50 %	20 %	
Propriétaires Occupants	ANAH	TM	
Revenus modestes	35%	10 %	Plafonds des travaux : 20 000 €
Revenus très modestes	50 %	20 %	
Propriétaires Occupants	ANAH	TM	
Revenus modestes	50 %	10 %	coeff insalubrité inférieure à 0,3 Plafonds des travaux 20 000 €
Revenus très modestes	50 %	20 %	
Propriétaires Occupants	ANAH	TM	
Revenus modestes	35 %	15 %	Plafond des travaux : 30 000 €
Revenus très modestes	50 %	25 %	

- Les aides pour les PO Énergie sont conditionnées à la réalisation de travaux générant une économie d'énergie supérieure ou égale à 35%.
- A ces aides s'ajoutent la prime « passoire thermique » pour les logements en étiquette F ou G (consommation énergétique) de 1 500 € par logement et la prime « Basse consommation » pour les logements atteignant l'étiquette A ou B après travaux de 1 500 €. Ces primes sont cumulables.
- A compter du 1er janvier 2021, inéligibilité aux aides de l'ANAH, des projets de travaux comprenant l'installation d'une chaudière au fioul ou au charbon, ou encore des projets conduisant à une augmentation des gaz à effets de serre.
- La prime Habiter Mieux est cumulable avec les aides travaux lourds.
- Il n'y a pas de délai de 5 ans applicable si le propriétaire a bénéficié d'une aide pour travaux lourds ou maintien à domicile/autonomie et dépose une nouvelle demande pour rénovation énergétique. De plus, il peut bénéficier du plafond de travaux majoré si les travaux le justifient.
- Ces aides seront accordées sous réserve de disponibilités des crédits nécessaires.
- Les travaux de réfection de toiture seront subventionnés sous réserve d'une isolation de la toiture, d'un rapport de l'opérateur mentionnant des infiltrations importantes et/ou de dégradation de la charpente. Les travaux de réfection de toiture, dans les dossiers de travaux d'économie d'énergie, seront plafonnés à 10 000 € HT maximum.
- Seuls les travaux partiels de raccordement électrique et de protection (différentiels, mise à la terre...) des nouveaux équipements de chauffage et/ou de production d'ECS seront considérés comme induits par les travaux d'installations de ces équipements, et donc pris en compte dans les travaux subventionnables « Ma prime Rénov Sérénité ». La réfection totale des installations électriques de l'ensemble du logement sera prise en compte dans les cas d'habitat indigne ou très dégradés (travaux lourds) ou de sécurité salubrité de l'habitat.
- Les dossiers d'amélioration énergétique qui répondent aux critères du projet EcoPerformant bénéficieront d'une prime de 3 000 € supplémentaire. Les dossiers devront correspondre aux critères fixés dans le cahier des charges « Projet éco-Performant ».
 - Les pompes à chaleur air/air sont exclues sauf impossibilité technique d'installation d'un autre dispositif de chauffage.
 - A compter du 1^{er} juillet 2022, les propriétaires occupants ne céderont plus leurs CEE à l'ANAH et seront libres de les valoriser.

Aides à destination des copropriétés

Régime d'aide pour la rénovation énergétique des copropriétés fragiles

	Plafond des dépenses subventionnables (montants HT)	Taux maximal de subvention ANAH	Taux maximal de subvention TM
Travaux	15 000€ par lot d'habitation principale	25 %	10%
AMO	600 € par lot d'habitation principale	30 %	70%

Régime d'aides pour les OPAH Copropriété en difficultés en secteur diffus :

Le taux de subvention est de 35 % (ANAH) et une aide complémentaire de Toulouse Métropole de 10 %. Ces aides sont cumulables avec Ma Prime Rénov.

Régime d'aides dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés :

Conformément à la convention d'opération les taux de subvention sont définis comme suit :

	Taux maximum de subvention		
	OPAH	Plan de Sauvegarde	Travaux d'urgence
Anah	35 %	50%	100%
Toulouse Métropole	10 %	10%	
Ville de Toulouse	5%	5%	
Conseil départemental	–	10%	
Anah x+x	15%	25%	
TOTAL	65 %	100%	100%

Nb : La participation de la Ville de Toulouse porte uniquement sur les copropriétés en suivi national. La participation du Conseil départemental porte uniquement sur les copropriétés en PDS en suivi national.

Copropriétés Mixtes :

Dans les copropriétés mixtes incluant un bailleur social, ce dernier aura la possibilité de céder tout ou partie de sa quote-part de subvention au bénéfice des copropriétaires les plus modestes.

Copropriétés avec un arrêté de péril

Pour les copropriétés faisant l'objet d'un arrêté de péril ordinaire (hors PIC), une aide de l'Anah de 50 % des travaux spécifiés par l'arrêté pourra être mobilisée ainsi qu'une aide complémentaire de Toulouse Métropole à hauteur de 10 %.

Ma Prime Rénov Copropriétés

Suite au Conseil d'administration de l'Anah du 2 décembre 2020 une nouvelle instruction anah 2020-54 modifie la réglementation et autorise dorénavant le cumul des primes individuelles avec une prime accordée au syndicat des copropriétaires.

Avances des fonds propres de Toulouse Métropole

Pour les dossiers d'aide aux syndicats des copropriétaires, les fonds propres de Toulouse Métropole font l'objet d'avance sur travaux de la même façon que les fonds délégués comme prévu par la réglementation de l'Anah. Ils sont versés en même temps que les fonds Anah.

Annexes

Annexe 1 : Plafonnement des loyers accessoires

Annexe 2 : Liste des copropriétés du Plan Initiative Copropriétés en suivi national

Annexe 3 : Liste des copropriétés du Plan Initiative Copropriétés en suivi régional

Annexe 1 : Plafonnement des loyers accessoires

Lors de la mise en place d'un conventionnement avec l'Anah, la question est régulièrement abordée par le bailleur sur la possibilité de pratiquer un **loyer accessoire** pour des annexes dépendantes (ou non) du logement. Le montant des loyers accessoires est défini comme suit : Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile (les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins) mais faisant l'objet d'une jouissance **exclusive par le locataire** peuvent donner lieu à la perception **d'un loyer accessoire** par le bailleur.

Le loyer accessoire ne doit pas avoir pour effet de compenser le plafonnement du loyer principal. Son montant sera déterminé d'après les loyers constatés dans le voisinage, dans le **respect du caractère social du logement** et en accord avec les services de l'ANAH (*En cas d'abus de la part des bailleurs, les locataires peuvent engager une procédure judiciaire au motif que les loyers de ces annexes sont plus élevés que ceux habituellement pratiqués dans le voisinage*).

Le loyer accessoire doit être mentionné sur le bail. Il n'entre pas en compte dans le calcul de l'APL par conséquent son montant sera séparé du loyer principal.

Dès lors que l'annexe fait partie de la consistance du logement (garage en sous-sol ou jardin sur lequel est construite la maison, etc.), le loyer total (loyer principal + loyer accessoire) ne peut pas excéder le loyer plafond fixé par la convention.

Si l'annexe ne fait pas partie de la consistance du logement, seul le loyer principal respectera le loyer plafonné et le loyer accessoire devra être en conformité avec les montants maximums proposés ci-dessous :

	LOYER ACCESSOIRE SOCIAL ou TRES SOCIAL	
	Zone Tendue	Zone non tendue
Garage individuel fermé		
Zone B	50€/mois	40€/mois
Zone C	40€/mois	30€/mois
Parking couvert	30€/mois	20€/mois
Parking aérien non-couvert		
Zone B	15€/mois	10€/mois
Zone C	10€/mois	10€/mois
Jardin		
Surface inf. 50 m ²	4% maxi du loyer/mois	
Surface de 50 à 100 m ²	5% maxi du loyer/mois	
Surface de 101 à 300m ²	6% maxi du loyer/mois	
+ de 300m ²	Forfait maxi 40€/mois	

Annexe 2 : Liste des copropriétés du Plan Initiative Copropriétés en suivi national

Annexe 1

Les 52 copropriétés du secteur « Initiative Copropriétés

Copropriétés	Logements	Quartier	Catégorie *	d
1. Milan	106	Lafourguette	Dégradée	AV
2. Ronsard 2	309	Bagatelle	En difficulté	AV
3. Messenger	260	Reynerie	Dégradée	AE
4. Le Parc	183	Lafourguette	A surveiller	AC
5. Flore 1	167	Bagatelle	A surveiller	AE
6. Collines de Reynerie	292	Reynerie	Fragile	AV
7. Le Lac	135	Reynerie	En difficulté	AV
8. Rocade	130	Lafourguette	En difficulté	AC
9. Tours de Seysse	408	Bordelongue	A surveiller	AV
10. Turren	30	Bagatelle	Dégradée	NC
11. Morvan	60	Bagatelle	Dégradée	NC
12. Mont Dore	110	Bagatelle	En difficulté	AV
13. Rosapelly	135	Reynerie	Dégradée	AE
14. Cher	80	Bagatelle	Dégradée	NC
15. Dunant	100	Bagatelle	Dégradée	AV
16. Tabar	80	Bagatelle	En difficulté	AE
17. Saintonge	30	Bagatelle	En difficulté	AE
18. Les Lettres	111	Mirail UI	A surveiller	AE
19. La Bigorre	198	Bagatelle	En difficulté	AV
20. Fontaine Lestang	40	Reynerie	A surveiller	NC
21. Papus II	172	Bagatelle	A surveiller	AV
22. Criols	34	Bagatelle	Dégradée	AE
23. Van Gogh II- Pervenches	32	Bellefontaine	Dégradée	AE
24. Parc de Clio	55	Mirail Université	A surveiller	AV
25. Van Gogh II-Jonquilles	32	Bellefontaine	Dégradée	AE
26. Helios	58	Reynerie	A surveiller	AE
27. Soleil	118	Reynerie	A surveiller	AE
28. Clairefontaine	213	Bellefontaine	A surveiller	AE
29. Bois Lestang	88	Reynerie	A surveiller	AE
30. Van Gogh I	128	Bellefontaine	A surveiller	AE
31. Azur	74	Mirail U	A surveiller	AE

Annexe 3 : Liste des copropriétés du Plan Initiative Copropriétés en suivi régional

Copropriété	Nbre de logts	Commune	Immatriculation
1. Marguerite 1	48	Blagnac	AA9241597
2. Marguerite 2	19	Blagnac	AA9239955
3. Camélias	31	Blagnac	AC7013006
4. Bayonne	119	Toulouse	AA0755801
5. Chaubet Plana	60	Toulouse	AA3195740
6. Belle Paule	350	Toulouse	AA0628776
7. Matabiau (3, 4 et 5 bd des Minimes)	208	Toulouse	AB2598381
8. Cristal	428	Toulouse	AA0535468
9. Cerdagne	72	Colomiers	AC1222678
<i>Soit un total de</i>	<i>1335</i>	<i>logements</i>	

VERSION PROVISOIRE

Avenant n°1 pour l'année 2022 à la convention de délégation de compétence

Entre

Toulouse Métropole, représentée par M. Jean-Luc MOUDENC, Président

et

l'État, représenté par M. Étienne GUYOT, Préfet du département de la Haute-Garonne.

Vu la convention de délégation de compétence conclue en application de l'article L. 301-5-1 du Code de la construction et de l'habitation en date du 14 juin 2018 et de ses avenants ;

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue avec l'Anah en date du 14 juin 2018 et ses avenants du 17 septembre 2018, du 21 juin 2019, du 28 septembre 2020 et du 12 mai 2021.

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 24 Mars 2022 autorisant le Président à signer l'avenant,

Vu le comité départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH) du 18 décembre 2018 sur les adaptations locales ;

Vu l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 9 mars 2022 sur la répartition des crédits.

Il a été convenu ce qui suit :

A – Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements

A.1– Le développement et la diversification de l'offre de logements sociaux

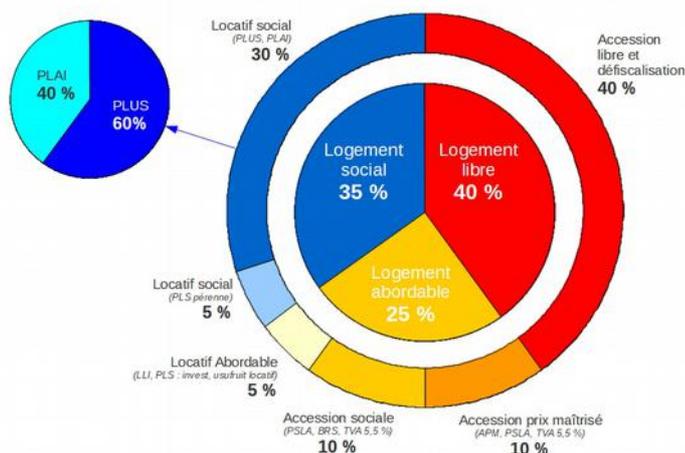
A.1.1 Les orientations de développement et de diversification de l'offre de logements sociaux

La programmation pour l'année 2022 doit permettre :

- de développer l'offre nouvelle de logements sociaux au travers de la construction neuve ou de l'acquisition-amélioration de logements occupés ou non occupés ;

- de maintenir l'effort de développement de l'offre locative sociale sur les communes soumises à un objectif de rattrapage du nombre de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU ;
- de mettre en œuvre le plan pour le logement d'abord en développant particulièrement l'offre nouvelle en PLAI, notamment en PLAI adaptés en logement familial, et en contribuant à la création de logements en pensions de familles ou de résidences accueil ; Concernant le développement de l'offre en PLAI adaptés (à destination des ménages cumulant des difficultés financières et sociales), une enveloppe financière spécifique est dédiée au financement de ce type de produit. Le CRHH précise que l'objectif est d'atteindre un niveau moyen de 10 % de la production totale de PLAI à 2022 et de 4 % de la programmation totale. Toulouse Métropole apporte une subvention de 20 000€ pour les logements PLAI A en locatif familial, réalisés dans les opérations en diffus, à hauteur de 35 logements par an. Afin de mettre en œuvre le dispositif « logement d'abord », ces financements PLAI A bonifiés pourront aussi financer des résidences sociales type pension de famille, avec un objectif inscrit dans le Plan Logement d'abord de 2 pensions par an, et cela dans la limite des crédits disponibles. Toulouse Métropole mobilise des financements à hauteur de 20 000€ pour les PLAI A pensions de famille.
- de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de production de 10 000 logements pour les étudiants et à la prise en compte des besoins des jeunes actifs ;
- de développer le logement accompagné, ainsi que le logement en résidences dédiées. En ce sens Toulouse Métropole a approuvé la mise en œuvre du Programme « 1station = 1 résidence » prévoyant la réalisation d'au-moins 1 résidence dédiée à proximité de chacune des stations de métro de la 3^{ème} ligne de métro.
- de soutenir le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie : Appel à projet Habitat inclusif.
- d'adapter l'offre locative sociale aux différents besoins du territoire, notamment en diversifiant les produits, en terme de financement et de typologie. Le développement de l'offre locative sociale (PLAI, PLUS, PLS) doit être cohérente avec le profil des demandeurs du territoire. Toulouse Métropole s'est donné comme objectif la production de 25logements PLAI T5+, notamment par la production de 5 % à 10 % de T5+ dans chaque opération HLM en maîtrise d'ouvrage directe.

Les nouvelles orientations de diversité de Toulouse Métropole sont (financements DAP et NPNRU) :



- En particulier sur le logement locatif social familial :

- Conformément aux nouveaux objectifs de Toulouse Métropole (délibération octobre 2021), le taux de PLAI par rapport aux PLAI et PLUS dans chaque opération de logements « familiaux », sera de 40 % minimum et devra être cohérent avec la dotation budgétaire annuelle. Afin de veiller au respect des ratios en PLUS, PLAI et PLS, un suivi sera réalisé lors des réunions bilatérales entre l'État et le délégataire, représentés par leurs services ;
- Les orientations concernant l'attribution d'agréments PLS sont définies par Toulouse Métropole, conformément aux orientations d'en orienter la production vers les centres-villes, dans les quartiers prioritaires de la ville et en produit pérenne notamment. Il doit par ailleurs offrir un niveau de loyer inférieur d'au moins 20 % aux loyers du parc privé.

- En parallèle du développement de l'offre locative sociale ordinaire, les besoins des populations spécifiques devront être pris en compte par :

- Le développement de structures à destination des étudiants, des jeunes travailleurs, des personnes âgées par la mobilisation des financements en PLS, et aussi PLUS et PLAI dans le cas de projets innovants cherchant à abaisser la redevance globale pour le locataire. Une telle programmation incluant PLS et PLAI est en programmation sur 2022 par Toulouse Métropole Habitat sur une ancienne résidence située sur un foncier appartenant à l'État (CEAT-Guillaumet)

Il est toutefois précisé que le financement des FJT nécessite la mise en place d'un appel à projet de la compétence du préfet (DDCS). Ces projets doivent donc être validés en amont de toute décision de financement.

- Les projets de construction des résidences sociales type pension de famille doivent être approuvés en Comité Régional de Validation avant toute décision de financement.

- La réforme du FNAVDL : Le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) vise à financer des actions d'accompagnement des ménages. La réforme porte sur la simplification du dispositif afin de mieux coordonner les actions des associations et des bailleurs sociaux, acteurs essentiels de la chaîne de la rue au logement. Dans le cadre de la politique du logement d'abord, les réponses aux questions d'accès au logement et de maintien dans le logement doivent être trouvées par l'association plus systématique des bailleurs sociaux aux côtés des opérateurs associatifs du FNAVDL.

•

Principe de répartition des autorisations d'engagement et définition de bonus (cumulables entre eux)

Un montant forfaitaire sera utilisé pour les PLAI par classe de tension :

Classe 1	Classe 2	Classe 3	Classe 4
8 000 €	6 200 €	5 400 €	5 000 €

En supplément du montant forfaitaire des bonus s'appliquent dans les cas suivants :

- PLAI en communes concernées par la loi SRU : 500 € conformément aux orientations du CDHH31. Un effort est particulièrement attendu sur la production de logements locatifs sociaux sur les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU.

- PLAI et PLUS dans le cadre d'opération d'acquisition/amélioration : un bonus régional de 1 000 € a été défini en complément du bonus national. Ainsi, un logement en PLAI en AA bénéficiera d'un bonus de 3 000 €, quelle que soit la zone géographique et la classe de tension (y compris en classe de tension 1). Pour les PLUS le bonus est de 2 000 €. La bonification sera appliquée en priorité aux opérations présentant des coûts de travaux importants ;
- PLAI Structure : bonus de 900 €. Chaque logement en PLAI structure est considéré comme prioritaire et bénéficiera d'un bonus.
- PSH (Produit Spécifique Hébergement) : Ce type d'agrément est réservé à la création de structures d'hébergement (CHRS). Il est financé selon les mêmes forfaits que les PLAI (les bonus en communes SRU, les classes de tension et le bonus logement structure s'appliquent). Les montants forfaitaires sont appliqués au prorata du nombre de logements autonomes et non du nombre de places d'hébergement.
- Bonus complémentaires

Conformément aux orientations prises au sein du CDHH, deux bonus complémentaires sont appliqués en Haute-Garonne, pour une enveloppe maximale à l'échelle du département égale au montant total des bonus SRU (500 € x le nombre de logements PLAI en zone SRU) :

- PLAI pour les logements T5 et plus en classe de tension 1 : 11 500€ portant la subvention maximum à 20 000€ (après application du forfait correspondant à la classe de tension et du bonus SRU), au-delà des 25 logements T5 et + financés par le délégataire (cf. § A.1.2.d),
- PLAI pour les logements T1/T2 en classe de tension 2, 3 et 4 : montant total maximum de la subvention de 15 000 €/logement (après application du forfait classe de tension + bonus SRU).

Le bonus affecté à chaque délégataire dépend de sa programmation réelle pour chacun des types de logements concernés.

A.1.2 Les objectifs quantitatifs prévisionnels de développement et de diversification de l'offre de logements sociaux

Pour l'année 2022 les objectifs prévisionnels sont les suivants :

a) La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration de l'offre de logements locatifs sociaux :

- 950 logements PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration), répartis à hauteur de :
 - 600 logements familiaux financés en PLAI « ressources », dont 35 PLAI A en diffus ;
 - 103 PLAI adaptés – pour des projets de pension de famille,
 - 247 logements financés en PLAI structures;
- 1260 logements PLUS (prêt locatif à usage social) ;
- 570 logements PLS (prêt locatif social), dont :

- 350 PLS familiaux, dont 200 PLS en usufruit locatif social venant en complément de la production de 35 % de logements locatifs sociaux (cf la répartition présentée ci-avant).
- 220 PLS Structures, dans le détail :
 - 24 PLS Jeunes
 - 196 PLS étudiants

Les opérations prévisionnelles dédiées en PLS spécifiques, en PLAI Structures et en PLAI adaptés sont listées dans l'annexe 2. Les agréments validés par le CRHH permettent de financer les opérations remontées en priorité 1 et 2 par la Métropole. Un suivi de ces opérations est réalisé régulièrement entre les services de l'État et du délégataire afin :

- d'agrément les résidences dont le calendrier de réalisation est le plus opérationnel (année de dépôt du PC)
- de demander les agréments complémentaires ou à l'inverse de remonter les agréments à l'échelon régional si les opérations ne se réalisent pas.

Une enveloppe complémentaire de PLS pourra être attribuée en PLS familial, pour permettre l'agrément des opérations non identifiées en début d'année, et toujours en cohérence avec les grands équilibres de diversité de Toulouse Métropole (cf la répartition présentée ci-avant) ;

Hormis les financements en PLS et PSLA, les volumes de programmation de l'avenant 2022 ne tiennent pas compte de la construction ou l'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux réalisés dans le périmètre d'intervention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Une liste d'opérations complémentaire est en effet financée dans le cadre des conventions du NPNRU. Cette liste d'opérations complémentaire non incluse dans la présente programmation devra tout de même faire l'objet d'un suivi spécifique entre les services de la Métropole et de l'État.

b) L'accession sociale à la propriété :

- La réalisation de 320 logements en location-accession, PSLA
- Des opérations de type BRS (Bail Réel Solidaire) pourront également être programmées. Toutefois, ces opérations ne donnent pas lieu à un agrément. Toulouse Métropole et les services de l'État souhaitent cependant travailler sur un dispositif de suivi de la programmation en BRS, notamment quand celle-ci vient en substitution d'agréments PSLA déjà délivrés.

c) Les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) :

Aucun crédit n'est garanti en 2022 pour le financement des RHVS, elles sont financées en fonction des crédits du Fond National des Aides à la Pierre restant disponibles en fin de gestion.

Pour 2022, 2 projets sont actuellement à l'étude sur Toulouse Métropole.

Il existe deux types de RHVS, de priorités différentes :

- Les résidences dites « mobilité » : l'opportunité que Toulouse Métropole attribue les agréments pour les résidences mobilité sera travaillée en concertation lors des réunions bilatérales entre l'État et le délégataire, représentés par leurs services, en concertation avec

Action Logement principal financeur de ces résidences. Étant rappelé que Toulouse Métropole n'attribue pas de subvention financière pour les résidences mobilité et qu'a priori l'État limite son éventuelle subvention au nombre de logements pour lesquels il dispose d'un droit de réservation (soit 30 % des logements).

- Les résidences dites « d'intérêt général » : l'opportunité ainsi que le plan de financements et les modalités de subvention des résidences d'intérêt général seront travaillés en concertation lors des réunions bilatérales entre l'État et le délégataire, représentés par leurs services, en concertation avec le Groupe Caisse des Dépôts, principal financeur de ces résidences. Ces résidences sont a priori destinées à être mieux subventionnées. Les droits de réservation de l'État dans celles-ci sont de 80 % des places.

-

d) Les logements locatifs intermédiaires (LLI)

L'article 50 de la loi a modifié l'article 279-0 bis A du code général des impôts relatif au régime juridique du logement locatif intermédiaire (LLI) en instaurant l'obligation déclarative des opérations de LLI qui incombent au maître d'ouvrage (cf. article L.302-16-1 du CCH).

A.1.3 Plan de Relance

L'année 2022 est marquée par le 2ème volet du Plan de Relance 2021-2022.

L'enveloppe dédiée à la réhabilitation du parc locatif social était de 500 M€, pour la période 2021-2022, dont 445 M€ consacrés au financement d'opérations de restructurations ou de réhabilitations lourdes couplées à une rénovation thermique (DPE E, F et G avant travaux, pour un gain après travaux de deux étiquettes) et 40 M€ pour soutenir la rénovation énergétique massive faisant appel à des solutions industrielles (appel à projets «MassiRéo»).

En 2022, l'enveloppe restante est de 87 M€, à répartir en région sur la base des projets d'opérations recensés lors d'une enquête début 2022.

Les principes de 2021 ont donc été adaptés. Ainsi en 2022, les opérations devront coupler restructuration lourde et rénovation thermique. Ne seront prises en compte que celles qui concernent des logements avec une étiquette énergétique initiale F ou G et une étiquette après travaux au moins du niveau C.

Le montant moyen de subvention est de 10 000 € par logement.

Dans un second temps, et en fonction de l'enveloppe résiduelle en fin d'année, des opérations complémentaires de rénovation thermique seule pourraient être financées, avec des critères restant encore à établir par le niveau national.

Sur le territoire de Toulouse Métropole, le recensement a permis d'identifier 2 opérations éligibles à ce stade, pour un total de 10 logements, ce qui permet d'estimer l'enveloppe nécessaire à 100 000 €.

L'instruction assurée par le service instructeur se fait par le biais de la PALULOS (cf décret du 12/02/2021).

A.2 - La requalification du parc privé ancien et des copropriétés

En 2022, les priorités d'interventions de l'Agence nationale de l'habitat se déclinent dans la continuité des orientations de l'année 2021 en cohérence avec les priorités d'action du Gouvernement inscrites dans la durée du quinquennat, que sont :

- la lutte contre la précarité énergétique et la maîtrise de l'énergie (programme « Habiter Mieux » et « MaPrimeRénov'copropriétés) dans le cadre du plan de rénovation énergétique des bâtiments ;
- la lutte contre les fractures territoriales avec la poursuite du Programme Action Cœur de Ville et de la mise en œuvre du programme Petites Villes de Demain visant à favoriser l'intervention dans les quartiers anciens dégradés ;
- la lutte contre les fractures sociales (Lutte contre l'habitat indigne, programme autonomie, plan logement d'abord et le plan national de mobilisation des logements et locaux vacants) pour favoriser les interventions visant à répondre aux difficultés d'accès au logement des ménages les plus modestes en développant une offre de logements à loyers adaptés, à lutter contre l'habitat indigne et très dégradé et au maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap.
- La prévention et le redressement des copropriétés : Plan Initiative Copropriétés visant à enrayer efficacement les difficultés rencontrées dans les copropriétés dégradées. OPAH Copropriétés dégradées. Ma Prime rénov Copropriétés.

A.2.1. Les objectifs concernant la requalification du parc privé ancien et des copropriétés pour 2022 sont les suivants :

- a) le traitement de 8 logements propriétaires bailleurs
- b) le traitement de 315 logements de propriétaires occupants dont : 200 en Énergie, 90 en Autonomie et 25 en habitat indigne et très dégradés.

Réservations de logements au profit des personnes prioritaires :

Conformément à la réglementation de l'Agence, une attribution de logement très social ayant bénéficié de subventions de l'Anah pourra être réservée au public prioritaire (PDALHPD, Logement D'abord). Cette attribution devrait, si nécessaire, faire l'objet de mesures d'accompagnement social ou d'intermédiation locative.

Ces objectifs précis sont repris par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah en vertu de l'article L. 321-1-1 du CCH.

A.2.2. Les moyens mis en œuvre

- Opérations en cours et poursuivies en 2022
- Un PIG « Logements performants pour l'amélioration de l'habitat privé » 2018 – 2020 prorogé jusqu'à fin 2022.
- Une OPAH CD multi-sites à l'échelle du quartier du Grand Mirail pour 5 ans.
- La gravité de la problématique des copropriétés dégradées présentes sur le quartier du Grand Mirail à Toulouse nécessite une intervention massive et coordonnée pour un traitement durable. Ce quartier a donc été retenu comme site prioritaire d'enjeu national dans le cadre du déploiement du Plan Initiative Copropriétés, mobilisant des moyens exceptionnels en lien étroit avec le projet urbain portant sur le même périmètre d'intervention.

- Le PIC Régional.

Mise en place d'un plan de sauvegarde sur la copropriété 3/4/5 boulevard des Minimes à Toulouse. Lancement des diagnostics multicritères pour les copropriétés Marguerite 1, Marguerite 2 et Camélia dans le quartier des Cèdres à Blagnac

- Un PIG « Amélioration de l'Habitat Indigne » 2020/2023 ayant pour objectif la réhabilitation de logements dégradés et l'accompagnement des ménages occupants.

Toulouse Métropole est enfin acteur dans la mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, en tant que partenaire du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne piloté par la DDT, par délégation du préfet, et signataire du nouveau protocole départemental 2018-2022. Il participe à ce titre activement aux actions engagées par le pôle pour mieux dépister les situations et engager une action contre les marchands de sommeil.

- le lancement de l'étude sur la vacance des logements sur le territoire de Toulouse Métropole.

B. Modalités financières pour 2022

B.1 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'Etat

Pour 2022, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à 19 490 125€ selon la répartition, entre parc public et parc privé, définie au paragraphe suivant.

B.2. Répartition des droits à engagement entre logement locatif social et l'habitat privé.

B.2.1. Pour le logement locatif social public

Pour 2022, la dotation prévisionnelle de droits à engagements s'élève à 9 750 350 €.

Elle comprend :

- une enveloppe de subvention principale de 8 635 800 €,
- une enveloppe de droits à engagement d'un montant de 772 800 € au titre du PLAI Adapté,
- Une enveloppe prévisionnelle de 100 000 € de droit à engagement au titre du plan de relance pour la réhabilitation des logements locatifs sociaux.
- Une enveloppe de 241 750 €, qui sera ré-évaluée en cours d'année en fonction de la programmation réalisée.
-

B.2.2. Pour l'Habitat privé

Pour 2022, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement est de 9 739 775€.

Les modalités de gestion des objectifs et des crédits de l'Anah se répartissent de la façon suivante :

Toulouse Métropole	Programmation 2022 en logements	Programmation 2022 en €
Propriétaires bailleurs	8	
Propriétaires occupants	315	

Dont habitat indigne/très dégradé	25	3 470 440,00€
dont énergie	200	
dont autonomie	90	
Copropriété en difficulté	1279	4 575 183,00€
Copropriété fragile	0	0€
Copropriété autre	56	194 152,00 €
Ingénierie		1 500 000,00€
TOTAL TM		9 739 775,00€

B.3: Interventions propres du délégataire

Pour 2022, le montant des autorisations d'engagement qu'il affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 15 669 582€ dont 11M€ pour le logement locatif social public et 4 669 582€ pour l'Habitat Privé.

Le montant affecté en crédits de paiement par le délégataire pour cette même année est de 3 844 000€ pour l'Habitat Privé, dont 2,7M€ au titre du PIC.

B.4. Mise à disposition des droits à engagement

B.4.1. Pour le logement social public

La convention de délégation de compétence prévoit, selon les termes de l'article II-5-1-1, que l'État alloue au délégataire son enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- 60 % du montant des droits à engagement de l'année à la signature de la convention ou, à compter de la seconde année, à la signature de l'avenant annuel, moins les reliquats et annulations;
- le solde des droits à engagement de l'année est notifié, au plus tard le 15 octobre en fonction du rapport mentionné au II-5-1-3. L'avenant de fin de gestion mentionné au § III-2 arrête l'enveloppe définitive des droits à engagement allouée pour l'année au délégataire.

En conséquence, pour 2022, l'État allouera au délégataire son enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- 3 550 810 € correspondant à 60 % de la dotation prévisionnelle pour l'année (hors plan de relance) à laquelle est soustraite le montant de reliquats et annulations disponibles,
- 100 000 € au titre du plan de relance (volet réhabilitation des logements locatifs sociaux)

B.4.2. Pour l'habitat privé

La convention conclue entre l'Anah et le délégataire en vertu de l'article L 321-1-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et, à sa demande, par la délégation locale de l'Anah des aides destinées à l'habitat privé.

Une autorisation d'engagement est d'ores et déjà ouverte à hauteur de 50 % de la dotation 2021, soit 3 096 300€ sont disponibles sur les fonds délégués de l'Anah.

B.4.3. Modalités de mise à disposition

Pour le parc locatif social comme pour le parc privé, la mise à disposition du solde de l'enveloppe annuelle sera fonction de l'état des réalisations et des perspectives pour la fin de l'année qui seront communiqués dans les bilans fournis par le délégataire, au 30 juin et au 15 septembre, au Préfet, représentant de l'État et délégué de l'Anah dans le département.

Pour le parc public, la mise à disposition du solde de l'enveloppe annuelle ne pourra être effective qu'à condition que les opérations correspondantes soient correctement renseignées et programmées dans la suite logicielle SPLS/GALION.

Ces bilans permettront d'effectuer les ajustements nécessaires en fin d'année et de conclure, le cas échéant, l'avenant dit de « fin de gestion »

B.5. Mise à disposition des crédits de paiement

B.5.1. Pour le logement locatif social public

Le montant des crédits de paiement versés au délégataire, calculé selon les modalités prévues par la convention de délégation, est ajusté, chaque année, de la différence entre les crédits de paiement versés par l'État au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs.

L'année du solde de chaque opération, il est procédé à l'ajustement des écarts résiduels qui pourraient être constatés entre les crédits de paiement versés par l'État au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs au titre des engagements pris les années antérieures.

B.5.2. Pour l'habitat privé

La convention conclue entre l'Anah et le délégataire en application de l'article L 321-1-1 du CCH définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence des aides destinées à l'habitat privé.

B.5.3 : Plafond des loyers maîtrisés du parc privé

Les plafonds de loyer applicables sur le territoire de Toulouse métropole à compter du 1^{er} janvier 2022 sont fixés dans son programme d'actions territorial.

B.5.4 : Marges locales

Des majorations locales peuvent s'ajouter aux loyers applicables aux logements locatifs sociaux. Ces majorations sont définies par le délégataire des aides à la pierre dans le respect des critères définis nationalement par l'État.

Pour l'année 2022, l'État fixe la limite maximum à 15 % de majoration.
Par ailleurs, conformément à la réglementation en cours, les majorations doivent s'inscrire dans trois orientations :

- Contribuer à la transition écologique des logements et maîtriser la facture énergétique des ménages
- Améliorer la qualité d'usage des logements
- Améliorer la qualité, l'accessibilité et la performance des logements par une démarche de certification ou de labellisation

Conformément aux accords entre l'USH national et la DHUP de février 2022, « il n'est pas autorisé de faire de majoration pour le respect de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire (RE 2020) »

En annexe figurent les marges locales et les loyers accessoires applicables pour la période 2022 – 2026 ; le cas échéant des avenants annuels pourront être pris pour mettre cette grille en conformité avec les évolutions législatives.

La grille de majoration est accompagnée de la grille de qualité d'usage et de la grille des indicateurs d'accessibilité. La mise en œuvre d'éléments qualitatifs de ces grilles permettant de bénéficier de majoration de loyers. Dans le cadre de l'instruction des dossiers, les éléments de qualité d'usage ou d'accessibilité mis en œuvre par l'organisme HLM seront compilés par les services instructeurs dans la perspective de bilans annuels réalisés par Toulouse Métropole.

A Toulouse, le

Le Président de Toulouse Métropole

Le Préfet de la Haute-Garonne

Jean-Luc MOUDENC

Étienne GUYOT

Annexe 1 : majoration locale des loyers applicables du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2026

Toulouse métropole, critères Construction neuve et VEFA							
			Logements PLUS PLAI		Logements PLUS PLAI		Logements PLUS PLAI
a) Contribuer à la transition écologique des logements et maîtriser la facture énergétique des ménages							
		PC déposé avant le 31 décembre 2021		PC déposé après le 1^{er} janvier 2022		PC déposé après le 1^{er} janvier 2024	
1	Critères de performance environnementale (critères du point 1 non cumulables entre eux)	RT 2012 avec Cep < CepMax -10% OU RT 2012 avec B-Bio < B-BioMax -20 %	+ 6%	« RE 2020 - 5 % » BBIO (RE2020)-5 % OU Cep.nr (RE2020) -5 % OU Cep (RE2020) -5 %	+ 6%	« RE 2020 - 5 % » BBIO (RE2020)-5 % ET Cep.nr (RE2020) -5 % OU Cep (RE2020) -5 %	+ 5%
		RT 2012 avec Cep < CepMax -20% OU RT 2012 avec B-Bio < B-BioMax -40 %	+ 7%	« RE 2020 - 5 % » BBIO (RE2020)-5 % OU Cep.nr (RE2020) -5 % ET Cep (RE2020) -5 %	+ 7%	« RE 2020 -10 % » BBIO (RE2020)-10 % OU Cep.nr (RE2020) -10 % OU Cep (RE2020) -10 %	+ 7%
			+ 8%	« RE 2020 -10 % » BBIO (RE2020)-10 % OU Cep.nr (RE2020) -10 % OU Cep (RE2020) -10 %	+ 8%	« RE 2020 -10 % » BBIO (RE2020)-10 % ET Cep.nr (RE2020) -10 % OU Cep (RE2020) -10 %	+ 8%
2 (i)	Démarche d'innovation	RT 2012 avec Cep < CepMax -40% OU RT 2012 avec B-Bio < B-BioMax -60 % OU Label « BEPOS » OU Label « PassivHaus » OU Tout label de performance équivalente certifiée par le Ministère	+ 10%	« RE 2020 -15 % » BBIO (RE2020)-15 % OU Cep.nr (RE2020) -15 % OU Cep (RE2020) -15 %	+ 10%	Tendre vers la RE 2025 Minimum BBIO (RE2020)-15 % ET Cep.nr (RE2020) -15 % OU Cep (RE2020) -15 %	+ 10%
b) Améliorer la qualité d'usage et l'accessibilité des logements							
3	Accessibilité dans les logements	Un minimum de 8 critères dont 4 incontournables dans la grille opérationnelle d' « Accessibilité des logements » en neuf (grille de critères en annexe) 100 % des logements « Accessible », selon la définition réglementaire de l'accessibilité					+ 4%
4	Qualité d'usage des logements	Un minimum de 8 critères dont 4 incontournables dans la grille opérationnelle de « Qualité d'usage » en neuf (grille de critères en annexe) OU Label « Habitat Senior Service » (ou équivalent) obtenu sur un minimum de 15 % des logements					+ 3%
5	Petite copropriété, faibles charges locatives	Opération de moins de 10 logements					+ 2%
5	Petite copropriété, faibles charges locatives	Opération de 11 à 20 logement					+ 1%
6	Ascenseur	Présence d'un ascenseur qui dessert le sous-sol, que l'ascenseur soit obligatoire ou non.					+2%
6	Ascenseur	Présence d'un ascenseur non obligatoire. Au prorata des logements desservis.					+ 4%
c) Améliorer la qualité, l'accessibilité et la performance des logements par une démarche de certification ou de labellisation							
7	Labels en faveur de la biodiversité	Biodiversity OU Effinature					+ 2 %
8	Labels de qualité environnementale, énergétique, carbone (critères du point 8 non cumulables entre eux)	Prestaterre « Bâtiment Energie Environnement » OU « Promotelec Habitat neuf »					+ 2 %
		Cerqual « NF Habitat Toulouse Metropole » OU Envirobat « Bâtiment Durable Occitanie »					+ 3 %
		Prestaterre « Bâtiment Energie Environnement + » OU Promotelec « Habitat neuf respectueux de l'environnement »					+ 4 %
		Cerqual « NF Habitat HQE Toulouse Metropole »					+ 5 %
9 (i)	Démarche d'innovation (critères du point 9 non cumulables avec le point 8)	Logement Bas Carbone : label BBKA OU Living Building Challenge OU Label Bâtiment biosourcé OU Label Energie Positive-Réduction Carbone					+ 8 %

Plafonds de majoration locale de loyers pour Toulouse métropole	Plafond de majoration
Construction neuve Et Acquisition amélioration	Selon plafond de « l'avis loyer » annuel publié par le Ministère du logement
<p>Les opérations s'intégrant dans une démarche d'innovation, critères 2(i), pourront bénéficier d'un déplaçonnement de + 2 %.</p> <p>A la demande du délégataire, et en partenariat avec les services de l'Etat, une « équipe projet » pourra être mise en place afin de suivre l'évolution de l'opération, de sa conception à son exploitation, dans le but de partager cette démarche d'innovation notamment dans le cadre de projets européens.</p>	

Loyers accessoires -

Loyers accessoires : les stationnements		PLAI	PLUS	PLS
Stationnement aérien	Toulouse	25 €	25 €	35 €
	hors Toulouse	20 €	20 €	30 €
Stationnement sous-sol	Toulouse	30 €	35 €	45 €
	hors Toulouse	30 €	30 €	35 €
Stationnement individuel fermé	Toulouse	30 €	55 €	75 €
	hors Toulouse	30 €	50 €	70 €
Stationnement mutualisé - "parking silo"	Toulouse	30 €	38 €	48 €
	hors Toulouse	30 €	33 €	43 €

Loyers accessoires (hors stationnement)		PLAI	PLUS	PLS
Cours et jardins en rez de chaussée réservés à un usage exclusivement privatif, et d'une surface supérieure à 15m2	Toulouse métropole	12 €	15 €	25 €

Pas de loyer accessoire pour les terrasses, balcons et loggias car déjà pris en compte dans la limite de 9m2 de la surface des annexes.

Plafonds de loyers accessoires pour Toulouse métropole	Toulouse	Hors Toulouse
PLAI	30 €	30 €
PLUS	60 €	55 €
PLS	90 €	85 €

Annexe 2 : Listing opérations en résidence dédiée, pour annexe avenant DAP 2022

Programmation en PLAI Structures (247 logements)

- Toulouse Métropole Habitat Résidence sociale de 24 logements Zac Saint-Martin Toulouse.
- Adoma Résidence sociale 134 logements 7 impasse de Gramont Toulouse.
- Adoma Résidence sociale 60 Logements Zac Cartoucherie Toulouse.
- Cité Jardins Résidence sociale 8 Logements 8 rue Volta Toulouse .
- Cité Jardins Résidence sociale 21 Logements 239 Avenue de Muret Toulouse.

PLAIA en résidences dédiées (103 logements)

- Caritas Habitat Pension de Famille de 26 logements 161 Avenue Jean Rieux Toulouse.
- SA HLM Cité Jardins Pension de Famille de 25 Logements 63 rue Bayard Toulouse.
- Toulouse Métropole Habitat Pension de Famille de 20 logements 5 rue d'Alès Toulouse.
- SA Promologis Pension de Famille de 22 Logements 10 route de Launaguet Toulouse.
- SA Promologis Pension de Famille de 10 Logements 49 Rue de la République Toulouse.

Programmation en PLS Spécifiques (220 logements)

- Toulouse Métropole Habitat 106 logements Zac Henri Guillaumet ex CEAT Toulouse.
- Les Chalets 90 logements lien futur CFA Chemin Cayras Saint-Orens de Gameville..
- In'Li Sud Ouest 24 Logements Boulevard Déodat de Séverac Toulouse.

**Avenant à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé
(gestion des aides par l'Anah - instruction et paiement)**

Toulouse Métropole, représentée par Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Président,

et

L'Agence nationale de l'habitat, représentée par Monsieur Étienne Guyot, délégué de l'Anah dans le département,

Vu la convention de délégation de compétence, conclue en application de l'article L. 301-5-1 ou de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, en date du 14 juin 2018 et ses avenants,

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue avec l'Anah en date 14 juin 2018 et ses avenants du 17 septembre 2018, du 21 juin 2019, du 28 septembre 2020 et du 12 mai 2021,

Vu l'avenant pour l'année 2022 à la convention de délégation de compétence en date du

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 24 Mars 2022 autorisant le Président à signer l'avenant,

Vu l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 9 mars 2022 sur la répartition des crédits,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région en date du

Il a été convenu ce qui suit :

A - Objet de l'avenant

Cet avenant a pour objet de définir les obligations réciproques de chacune des parties concernant les modifications apportées à la convention de gestion des aides à l'habitat privé du 14 juin 2018 susvisée.

Ces modifications portent sur les objectifs quantitatifs, les modalités financières pour l'année 2022 et sur l'ensemble de la convention.

B - Objectifs pour l'année en cours

Sur la base des objectifs figurant au titre I de la convention de délégation de compétence, il est prévu, pour l'année 2022, la réhabilitation d'environ 1 658 logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat et conformément à son régime des aides, ainsi répartis par type de bénéficiaire :

- 315 logements de propriétaires occupants,
- 8 logements de propriétaires bailleurs,
- 1 335 logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires.

L'intégralité des logements des propriétaires bailleurs aidés est conventionnée (sauf exceptions précisées dans le régime des aides de l'Anah).

La mise à jour de la déclinaison annuelle des objectifs et la répartition par type d'intervention figure en annexe 1 (objectifs de réalisation de la convention et tableau de bord).

C - Modalités financières

Montant des droits à engagement mis à disposition du délégataire par l'Anah

Pour l'année d'application de l'avenant, l'enveloppe des droits à engagement Anah destinée au parc privé est fixé à 9 739 775€.

Aides propres du délégataire

Pour l'année d'application du présent avenant, le montant des crédits d'engagement que le délégataire affecte sur son budget propre à l'habitat privé s'élève à 4 669 582€ ; soit 1,2M€ auxquels s'ajoutent le reliquat 2021 de 425 582€, les crédits du plan de relance à hauteur de 344 000€ et les crédits du PIC à hauteur de 2,7M€.

Le montant affecté en crédits de paiement par le délégataire pour cette même année est de 3 844 000€ pour l'habitat privé, dont 2,7M€ au titre du PIC.

D - Modifications apportées en 2022 à la convention de gestion

La convention de gestion, visée ci-dessus, est modifiée dans les conditions suivantes :

1) Au paragraphe 1.1 de l'article 1 de la convention de gestion

Au premier alinéa, après les mots « programme Action Cœur de Ville » sont ajoutés les mots : « Programme Petites Villes de Demain, Plan logement Vacant » ;

Après le quatrième alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : « Dans le cadre du déploiement du nouveau service public de la rénovation de l'habitat issu de la loi Climat et Résilience, préciser sur votre territoire :

- les Espaces Conseil France Rénov' regroupant les ex-Espaces conseils Faire et les ex-PRIS Anah réalisant les missions d'informations et de conseils ;

- les structures proposant de l'accompagnement : Ex-Espaces conseil FAIRE et opérateurs Anah ;
- et les articulations de ses structures avec les opérations programmées. »

2) Après le deuxième alinéa du paragraphe 3.1 Engagement qualité, il est ajouté le paragraphe suivant :

- une utilisation systématique de la démarche dématérialisée de demandes d'aides pour les bénéficiaires sur son territoire sauf situations exceptionnelles ;

3) **L'annexe 1** relative aux objectifs de réalisation de la convention est remplacée par l'annexe 1 jointe au présent avenant.

4) Le tableau fixé à **l'annexe 2** est remplacé par l'annexe 2 jointe au présent avenant.

Le.....

Le Président de Toulouse Métropole

Le délégué de l'agence dans le département

Jean-Luc MOUDENC

Étienne GUYOT

ANNEXE 1 Objectifs de réalisation de la convention et tableau de bord

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		TOTAL	
	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé	Prévu	Financé
PARC PRIVE														
Logements de propriétaires occupants :	334	278	376	359	236	388	331	469	315					
• dont logements indignes et très dégradés	14	7	14	3	10	7	30	2	25					
• dont travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement	240	211	281	271	189	294	181	321	200					
• dont aide pour l'autonomie de la personne	80	64	81	85	37	83	120	121	90					
Logements de propriétaires bailleurs	20	8	15	8	17	3	10	15	8					
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires en difficultés				95		117	213	170	1 279					
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires fragiles		102	495	16			512	42	0					
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (autres copropriétés)									56					
Total des logements ayant bénéficié d'une aide à la rénovation énergétique :	733	327	802	740	207	370	341	414	1 560					
• dont PO (MPR Sérénité)	251	218	292	643	199		331							
• dont PB (Louer Mieux/ Habiter Mieux)	16	7	12	2	8		10							
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC (MPR Copropriété)	466	102	498	95			715							
Total droits à engagements ANAH			4 853 771 €	5 580 098 €	3 123 044 €	12 206 561 €	9 493 966 €	7 158 374 €	9 739 775 €					
Total droits à engagements délégataire (aides propres)	1,2M€	651 451 €	1,2M€	888 627 €	1,2M€	1 197 345 €	2 406 577 €	1 980 995 €	4 669 582 €					
<i>Les crédits non consommés sur l'année n sont reportés sur l'année n+1</i>														

ANNEXE 2

Règles particulières de recevabilité et conditions d'octroi des aides de l'Anah et des aides attribuées sur budget propre du délégataire gérées par l'Anah

Tableaux récapitulatifs des aides (PAT 2022)

Aides pour les propriétaires bailleurs du 1^{er} mars 2022 et jusqu'au 1^{er} juillet 2022

Propriétaires Bailleurs « lutte contre l'habitat indigne ou logements très dégradés »	taux de subvention		Primes		Indicateurs / Commentaires
	ANAH	TM	Primes de réduction des		
			ANAH	TM	
LOC'1	35 %	10 %			Coeff insalubrité >0,4 ou entre 0,3 et 0,4 sur décision de la CLAH
LOC'2	35 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs sécurité - salubrité	ANAH	TM	Primes de réduction des		
LOC'1	35 %	10 %			
LOC'2	35 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs Logements dégradés ou mises en	ANAH	TM	Primes de réduction des		
LOC'1	25 %	10 %			
LOC'2	25 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	25 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	Coeff dégradation compris entre 0,35 et 0,55 ou mise en demeure SCHS ou Coeff insalubrité compris entre 0,3 et 0,4 sur décision de la CLAH
Propriétaires Bailleurs « transformation d'usage »	ANAH	TM	Primes de réduction des		
LOC'1	25 %	10 %			
LOC'2	25 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	25 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs « Adaptation/ maintien à domicile »	ANAH	TM	Primes de réduction des		
LOC'1	35 %	0 %			
LOC'2	35 %	10 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	20 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs « Energie : Habiter Mieux »	ANAH	TM	Prime Habiter Mieux		
LOC'1	25 %	10 %	1 500 €		
LOC'2	25 %	20 %	1 500 €		
LOC'3	25 %	30 %	1 500 €		Indicateur de dégradation inférieur à 0,35 et gain énergétique de 35 % minimum

- Dans le cadre de Ma prime Rénov et Ma Prime Rénov Sérénité le montant de la prime est 2 000 € lorsqu'il s'agit d'un dossier sortie de « passoire thermique » (soit étiquette avant travaux F ou G).

- Les subventions et primes de Toulouse Métropole, sont plafonnées pour un logement de 80 m² maximum.

- Les travaux dans les logements très dégradés / indignes sont plafonnés à 1 000 €/m² limités à 80 m² et les logements dégradés / réhabilitation énergétique/ sécurité - salubrité, Habiter Mieux à 750 €/m² dans la limite de 60 000 € par logement.

- Prime d'intermédiation locative : avec un niveau de loyer loc 2 ou loc 3,

- si le bien est loué à une association, qui le sous-loue à un occupant, la prime est de 1 000 €

- si le bien est géré par une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé et l'occupant dispose d'un bail à son nom (mandat de gestion locative). La prime est de 2 000 €

- La prime est encore majorée de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².

- La prime pour le conventionné très social est de 2 000 € et peut être majorée à 4 000 € en zone tendue.

- Une Prime de 2 000 € est allouée pour les logements vacants depuis plus d'un an, remis sur le marché .

- Les entreprises retenues doivent être agréées RGE

Aides pour les propriétaires bailleurs à compter du 1^{er} juillet 2022

Propriétaires Bailleurs « lutte contre l'habitat indigne ou logements très dégradés »	taux de subvention		Primes		Indicateurs / Commentaires
	ANAH	TM	Primes de réduction des		
			ANAH	TM	
LOC'1	35 %	10 %			Coeff insalubrité >0,4 ou entre 0,3 et 0,4 sur décision de la CLAH
LOC'2	35 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs sécurité - salubrité	ANAH	TM	Primes de réduction des		
LOC'1	35 %	10 %			
LOC'2	35 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs Logements dégradés ou mises en	ANAH	TM	Primes de réduction des		Coeff dégradation compris entre 0,35 et 0,55 ou mise en demeure SCHS ou Coeff insalubrité compris entre 0,3 et 0,4 sur décision de la CLAH
LOC'1	25 %	10 %			
LOC'2	25 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	25 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs « transformation d'usage »	ANAH	TM	Primes de réduction des		
LOC'1	25 %	10 %			
LOC'2	25 %	20 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	25 %	30 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs « Adaptation/ maintien à domicile »	ANAH	TM	Primes de réduction des		
LOC'1	35 %	0 %			
LOC'2	35 %	10 %	150€/m ²	50€/m ²	
LOC'3	35 %	20 %	150€/m ²	100€/m ²	
Propriétaires Bailleurs « Energie : Habiter Mieux »	ANAH	TM			Indicateur de dégradation inférieur à 0,35 et gain énergétique de 35 % minimum
LOC'1	25 %	10 %			
LOC'2	25 %	20 %			
LOC'3	25 %	30 %			

- Les subventions et primes de Toulouse Métropole, sont plafonnées pour un logement de 80 m² maximum.
- Les travaux dans les logements très dégradés / indignes sont plafonnés à 1 000 €/m² limités à 80 m² et les logements dégradés / réhabilitation énergétique/ sécurité - salubrité, Habiter Mieux à 750 €/m² dans la limite de 60 000 € par logement.
- Ces aides seront accordées sous réserve de disponibilités des crédits nécessaires.
- Les loyers accessoires seront plafonnés.
- Prime d'intermédiation locative : avec un niveau de loyer loc 2 ou loc 3,
 - si le bien est loué à une association, qui le sous-loue à un occupant, la prime est de 1 000 €
 - si le bien est géré par une agence immobilière à vocation sociale ou un organisme agréé et l'occupant dispose d'un bail à son nom (mandat de gestion locative). La prime est de 2 000 €
- La prime est encore majorée de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².
- La prime pour le conventionné très social est de 2 000 € et peut être majorée à 4 000 € en zone tendue.
- Une Prime de 2 000 € est allouée pour les logements vacants depuis plus d'un an et remis sur le marché après travaux.
- Les entreprises retenues doivent être agréées RGE

Aides pour les propriétaires occupants jusqu'au 1^{er} juillet 2022

	Taux de		Prime Habiter Mieux		Indicateurs / Commentaires
	ANAH	TM	ANAH	Plafond	
Propriétaires Occupants « lutte contre l'Habitat indigne ou très dégradé »					
Revenus modestes	50 %	10 %	10 %	2 000 €	<i>Coeff insalubrité supérieur à 0,4 ou situé entre 0,3 et 0,4 sur décision de la CLAH</i> <i>Ou indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,55</i> <i>Plafond de travaux 50 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	20 %		3 000 €	
Propriétaires Occupants « Adaptation du logement »	ANAH	TM			
Revenus modestes	35%	10 %			<i>Plafonds des travaux : 20 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	20 %			
Propriétaires Occupants « sécurité - salubrité »	ANAH	TM	ANAH	Plafond	
Revenus modestes	50 %	10 %	10 %	2 000 €	<i>coeff insalubrité inférieur à 0,3</i> <i>Plafonds des travaux 20 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	20 %		3 000 €	
Propriétaires Occupants « Energie – Habiter Mieux »	ANAH	TM	ANAH	Plafond	
Revenus modestes	35 %	15 %	10 %	2 000 €	<i>Plafond des travaux : 30 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	25 %		3 000 €	

- Les aides pour les PO Énergie sont conditionnées à la réalisation de travaux générant une économie d'énergie supérieure ou égale à 35%.
- A ces aides s'ajoutent la prime « passeoire thermique » pour les logements en étiquette F ou G (consommation énergétique) de 1 500 € par logement et la prime « Basse consommation » pour les logements atteignant l'étiquette A ou B après travaux de 1 500 €. Ces primes sont cumulables.
- A compter du 1er janvier 2021, inéligibilité aux aides de l'ANAH, des projets de travaux comprenant l'installation d'une chaudière au fioul ou au charbon, ou encore des projets conduisant à une augmentation des gaz à effets de serre.
- La prime Habiter Mieux est cumulable avec les aides travaux lourds.
- Il n'y a pas de délai de 5 ans applicable si le propriétaire a bénéficié d'une aide pour travaux lourds ou maintien à domicile/autonomie et dépose une nouvelle demande pour rénovation énergétique. De plus, il peut bénéficier du plafond de travaux majoré si les travaux le justifient.
- Ces aides seront accordées sous réserve de disponibilités des crédits nécessaires.
- Les travaux de réfection de toiture seront subventionnés sous réserve d'une isolation de la toiture, d'un rapport de l'opérateur mentionnant des infiltrations importantes et/ou de dégradation de la charpente. Les travaux de réfection de toiture, dans les dossiers de travaux d'économie d'énergie, seront plafonnés à 10 000 € HT maximum.
- Seuls les travaux partiels de raccordement électrique et de protection (différentiels, mise à la terre...) des nouveaux équipements de chauffage et/ou de production d'ECS seront considérés comme induits par les travaux d'installations de ces équipements, et donc pris en compte dans les travaux subventionnables « Ma prime Rénov Sérénité ». La réfection totale des installations électriques de l'ensemble du logement sera prise en compte dans les cas d'habitat indigne ou très dégradés (travaux lourds) ou de sécurité salubrité de l'habitat.
- Les dossiers d'amélioration énergétique qui répondent aux critères du projet EcoPerformant bénéficieront d'une prime de 3 000 € supplémentaire. Les dossiers devront correspondre aux critères fixés dans le cahier des charges « Projet éco-Performant ».
- Les pompes à chaleur air/air sont exclues sauf impossibilité technique d'installation d'un autre dispositif de chauffage.

Aides pour les propriétaires occupants à compter du 1^{er} juillet 2022

Propriétaires Occupants	Taux de		Indicateurs / Commentaires
	ANAH	TM	
Revenus modestes	50 %	10 %	<i>Coeff insalubrité supérieur à 0,4 ou situé entre 0,3 et 0,4 sur décision de la CLAH Ou indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,55 Plafond de travaux 50 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	20 %	
Propriétaires Occupants	ANAH	TM	
Revenus modestes	35%	10 %	<i>Plafonds des travaux : 20 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	20 %	
Propriétaires Occupants	ANAH	TM	
Revenus modestes	50 %	10 %	<i>coeff insalubrité inférieur à 0,3 Plafonds des travaux 20 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	20 %	
Propriétaires Occupants	ANAH	TM	
Revenus modestes	35 %	15 %	<i>Plafond des travaux : 30 000 €</i>
Revenus très modestes	50 %	25 %	

- Les aides pour les PO Énergie sont conditionnées à la réalisation de travaux générant une économie d'énergie supérieure ou égale à 35%.
- A ces aides s'ajoutent la prime « passoire thermique » pour les logements en étiquette F ou G (consommation énergétique) de 1 500 € par logement et la prime « Basse consommation » pour les logements atteignant l'étiquette A ou B après travaux de 1 500 €. Ces primes sont cumulables.
- A compter du 1er janvier 2021, inéligibilité aux aides de l'ANAH, des projets de travaux comprenant l'installation d'une chaudière au fioul ou au charbon, ou encore des projets conduisant à une augmentation des gaz à effets de serre.
- La prime Habiter Mieux est cumulable avec les aides travaux lourds.
- Il n'y a pas de délai de 5 ans applicable si le propriétaire a bénéficié d'une aide pour travaux lourds ou maintien à domicile/autonomie et dépose une nouvelle demande pour rénovation énergétique. De plus, il peut bénéficier du plafond de travaux majoré si les travaux le justifient.
- Ces aides seront accordées sous réserve de disponibilités des crédits nécessaires.
- Les travaux de réfection de toiture seront subventionnés sous réserve d'une isolation de la toiture, d'un rapport de l'opérateur mentionnant des infiltrations importantes et/ou de dégradation de la charpente. Les travaux de réfection de toiture, dans les dossiers de travaux d'économie d'énergie, seront plafonnés à 10 000 € HT maximum.
- Seuls les travaux partiels de raccordement électrique et de protection (différentiels, mise à la terre...) des nouveaux équipements de chauffage et/ou de production d'ECS seront considérés comme induits par les travaux d'installations de ces équipements, et donc pris en compte dans les travaux subventionnables « Ma prime Rénov Sérénité ». La réfection totale des installations électriques de l'ensemble du logement sera prise en compte dans les cas d'habitat indigne ou très dégradés (travaux lourds) ou de sécurité salubrité de l'habitat.
- Les dossiers d'amélioration énergétique qui répondent aux critères du projet EcoPerformant bénéficieront d'une prime de 3 000 € supplémentaire. Les dossiers devront correspondre aux critères fixés dans le cahier des charges « Projet éco-Performant ».
 - Les pompes à chaleur air/air sont exclues sauf impossibilité technique d'installation d'un autre dispositif de chauffage.
 - A compter du 1^{er} juillet 2022, les propriétaires occupants ne céderont plus leurs CEE à l'ANAH et seront libres de les valoriser.

Aides à destination des copropriétés

Régime d'aide pour la rénovation énergétique des copropriétés fragiles

	Plafond des dépenses subventionnables (montants HT)	Taux maximal de subvention ANAH	Taux maximal de subvention TM
Travaux	15 000€ par lot d'habitation principale	25 %	10%
AMO	600 € par lot d'habitation principale	30 %	70%

Régime d'aides pour les OPAH Copropriété en difficultés en secteur diffus :

Le taux de subvention est de 35 % (ANAH) et une aide complémentaire de Toulouse Métropole de 10 %. Ces aides sont cumulables avec Ma Prime Rénov.

Régime d'aides dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés :

Conformément à la convention d'opération les taux de subvention sont définis comme suit :

	Taux maximum de subvention		
	OPAH	Plan de Sauvegarde	Travaux d'urgence
Anah	35 %	50%	100%
Toulouse Métropole	10 %	10%	
Ville de Toulouse	5%	5%	
Conseil départemental	–	10%	
Anah x+x	15%	25%	
TOTAL	65 %	100%	100%

Nb : La participation de la Ville de Toulouse porte uniquement sur les copropriétés en suivi national. La participation du Conseil départemental porte uniquement sur les copropriétés en PDS en suivi national.

Copropriétés Mixtes :

Dans les copropriétés mixtes incluant un bailleur social, ce dernier aura la possibilité de céder tout ou partie de sa quote-part de subvention au bénéfice des copropriétaires les plus modestes.

Copropriétés avec un arrêté de péril

Pour les copropriétés faisant l'objet d'un arrêté de péril ordinaire (hors PIC), une aide de l'Anah de 50 % des travaux spécifiés par l'arrêté pourra être mobilisée ainsi qu'une aide complémentaire de Toulouse Métropole à hauteur de 10 %.

Ma Prime Rénov Copropriétés

Suite au Conseil d'administration de l'Anah du 2 décembre 2020 une nouvelle instruction anah 2020-54 modifie la réglementation et autorise dorénavant le cumul des primes individuelles avec une prime accordée au syndicat des copropriétaires.

Avances des fonds propres de Toulouse Métropole

Pour les dossiers d'aide aux syndicats des copropriétaires, les fonds propres de Toulouse Métropole font l'objet d'avance sur travaux de la même façon que les fonds délégués comme prévu par la réglementation de l'Anah. Ils sont versés en même temps que les fonds Anah.