



**ALPES-DE-HAUTE-
PROVENCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°04-2023-106

PUBLIÉ LE 5 JUIN 2023

Sommaire

Agence Nationale de l'Habitat /

04-2023-06-05-00001 - Plan d'Actions Territorial 2023 de l'Agence nationale de l'habitat (12 pages)

Page 3

Préfecture des Alpes-de-Haute-Provence / Direction de la Citoyenneté et de la Légalité

04-2023-06-05-00002 - AP 2023-156-001 du 5 juin 2023 portant enquête publique conjointe préalable au projet constitué par une demande d'autorisation de défrichement d'une surface de 1,9523 ha et d'une demande de permis de construire une centrale photovoltaïque sur le territoire de la commune de Jausiers au lieu-dit "Chanenc" (6 pages)

Page 16

Agence NAtionale de l'Habitat

04-2023-06-05-00001

Plan d'Actions Territorial 2023 de l'Agence
nationale de l'habitat

Programme d'actions

Délégation locale des Alpes de Haute-Provence

2023

Table des matières

1. Les priorités d'intervention de l'Anah en 2023.....	2
2. Les actions mises en oeuvre.....	2
3. Modalités d'interventions locales et critères de sélectivité des projets.....	3
3.1. Projets non éligibles aux aides de l'ANAH.....	3
3.2. Conditions particulières de recevabilité des demandes.....	4
1. qualité des documents.....	4
2. évaluation énergétique.....	4
3. obligation de mission de maîtrise d'œuvre.....	4
4. obligations propres aux propriétaires bailleurs.....	5
4. Modalités financières d'intervention.....	5
4.1. propriétaires Occupants.....	5
4.2 propriétaires Bailleurs.....	8
4.3. intervention en faveur des copropriétés pour les travaux en parties communes.....	9
4.4. avances.....	10
5. Modalités de conventionnement.....	10
1. Conventionnement avec travaux.....	10
2. Conventionnement sans travaux.....	10
3 Détermination des loyers.....	11
4 Loyers.....	11
5 Plafond de ressources des locataires.....	11
6 Réduction d'impôt.....	12

1- Les priorités d'intervention de l'Anah en 2023

(circulaire de programmation C 2023-01 du 13 février 2023)

Les orientations de l'Anah pour 2023 s'inscrivent dans la continuité des années précédentes.

Les priorités restent :

- le traitement de l'habitat indigne et dégradé, lutte contre la précarité énergétique et la maîtrise de l'énergie, avec le programme MaPrimeRénov Sérénité traitée par la délégation locale, MaPrimeRénov directement attribuée par l'Anah centrale ;
- la lutte contre les fractures territoriales et sociales à travers la mise en œuvre de plans ambitieux (Programme Action Coeur de Ville, Initiative Copropriété, Plan Logement d'abord, Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), et poursuite de Petites Villes de Demain (mobilisation de l'ingénierie pour les centres bourgs),
- le redressement des copropriétés en difficultés et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles et toutes les copropriétés avec MaPrimeRénov Copropriété gérée localement. Mobilisation du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF), la vente d'immeubles à rénover (VIR) ou le programme engager la transition écologique pour l'habitat collectif privé (ETEHC),
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement dans la perspective de la massification à venir avec la mise en œuvre en 2024 de MaPrime Adapt',
- l'humanisation des centres d'hébergement.

Les moyens d'intervention pour atteindre les objectifs sont :

- le suivi des programmes et le développement de nouveaux,
- la poursuite du programme MPR Sérénité et l'articulation avec MaPrimeRénov (orientation adaptée aux besoins du demandeur) ainsi que l'articulation du Point Rénovation Information Service avec le Service de l'Accompagnement de la Rénovation Énergétique ainsi que l'accompagnement de Mon accompagnateur Rénov,
- la poursuite d'actions de communication en faveur des copropriétés ,
- la poursuite d'actions afin de permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou dépendantes.

Le programme d'actions territorial, ainsi que ses avenants, font l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs. Cette publication le rend opposable aux tiers.

2 – Les actions mises en œuvre :

La Mise en place de programmes spécifiques et le suivi des programmes existants, permettront de répondre aux objectifs.

Durance Lubéron Verdon Agglomération :

OPAH-RU signées à l'automne 2019 sur la commune de Manosque avec une articulation sur le projet national Cœur de Ville et sur la commune d'Oraison. Conventions en vigueur au 16 janvier 2021.

Sur la commune de Manosque, POPAC sur 7 copropriétés, en articulation avec les programmes ACV, NPNRU et le Plan Initiative Copropriétés signée en août 2021 jusqu'en août 2024.

- études préopérationnelles Petites Villes de Demain : nombreux territoires se sont inscrits dans la réalisation d'étude pré-opérationnelle afin d'envisager des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Ces territoires sont Barcelonnette, Haute-Provence Pays de Banon, Pays de Forcalquier-Montagne de Lure, Château-Arnoux-St-Auban, Alpes-Provence-Verdon, les Mées, Sisteron, Valensole, Seyne, Volonne.

Opérations RHI/THIRORI : en cours sur les communes suivantes : Sisteron, Mane, Castellane, Riez, Saint-Michel l'Observatoire, Reillanne, Gréoux-les-Bains, Revest-des-Brousses, Seyne, Souribes, Barrême, Ste-Croix à Lauze, Saumane, les Mées, Forcalquier, Barcelonnette, Annot

Communes ayant signée une Opération de Revitalisation de Territoire, sur lesquelles le dispositif de défiscalisation Denormandie est actif :

- dans le cadre du Programme ACV : Digne-les-Bains et Manosque
- hors programme ACV : Sisteron, Mane, Reillanne, Saint-Michel l'Observatoire, Banon, Revest-des-Brousses, Castellane, Annot, St-André, Barcelonnette, Seyne, Château-Arnoux St-Auban

3- Les modalités locales d'intervention et les critères de sélectivité des projets

3.1 Projets non éligibles aux aides de l'ANAH

En application de l'article 11 du règlement général de l'ANAH, la décision d'attribution est prise au regard de l'intérêt général du projet, évalué en fonction des orientations et priorités du présent programme, les projets insuffisamment justifiés, ou qui n'entrent pas dans le champ des objectifs prioritaires de l'agence, ou dont l'intérêt économique, social et environnemental est insuffisant :

- a) **les bâtiments à l'état de ruine**, à l'exception éventuelle des immeubles faisant l'objet d'un arrêté de péril ordinaire ou d'une procédure d'insalubrité,
- b) **les constructions illicites ou situées dans un secteur à risque, non constructible**,
- c) **les changements d'usage**, à l'exception de bâtiments présentant un intérêt social et urbain, situés en continuité du bâti existant dans les centres anciens des villes, bourgs ou hameaux soumis à une tension locative avérée pour les propriétaires bailleurs, ou, en cas d'extension du logement pour cause de sur-occupation manifeste, pour les propriétaires occupants,
- d) **les logements non décents après travaux**, ou ne répondant pas aux exigences du RSD,
- e) **les projets ne correspondant pas à une demande sociale démontrée**, (localisation, taille des logements, ...),
- f) **les projets locatifs ne présentant pas un caractère d'intégration sociale** suffisant (proximité des commerces, des services, des transports,....) et de mixité sociale,
- g) **les projets dont l'économie n'est pas avérée** : intérêt du projet / ratio coût des travaux au logement, capacité financière du propriétaire, demande locative du territoire pour les propriétaires bailleurs
- h) **les projets dont la qualité d'usage apparaît comme insuffisante** :
 - bilan énergétique après travaux insuffisant ou non prouvé,
 - mauvaise structuration et configuration du logement, surfaces trop étriquées,
 - orientation pénalisante des pièces principales, insuffisance de lumière et/ou de vue, locaux partiellement enterrés, ...
 - manque d'intimité par rapport au voisinage,
- i) **dossier de travaux PO ou PB en copropriété non organisée**,
- j) **demande de subvention sur les parties communes d'une copropriété non immatriculée**
- k) **les primo-accédants du parc d'accession sociale propriétaire de leur logement depuis moins de 10 ans**
- l) **les dossiers incomplets** ne répondant pas aux exigences de recevabilité,

3.2 Conditions particulières de recevabilité des demandes

Les demandeurs devront veiller à fournir les éléments prévus à l'annexe I du RGA, de façon la plus complète, dès le dépôt du dossier.

1. qualité des documents

Pour les dossiers relevant de la LHI, une attention toute particulière sera portée sur la qualité des documents fournis :

- **la notice explicative détaillée** décrivant le projet et ses enjeux (aspect social, technique et économique), accompagnée si nécessaire de photographies de l'état initial,
- **les justificatifs ou les éléments techniques** indispensables à la recevabilité de la demande et au calcul du taux de subventions applicable (grille insalubrité, dégradation, évaluation énergétique, justificatifs handicap...); ces documents doivent être établis par un opérateur agréé ou une personne justifiant des compétences nécessaires.
- **les plans nécessaires à la compréhension du dossier, à la justification des métrés et à l'appréciation de la qualité d'usage du projet** ; le dossier comportera, pour l'état initial et le projet, une vue des façades, un plan coté des étages, une coupe indiquant les hauteurs sous plafond ; les plans devront être orientés et établis à une échelle vérifiable, précisée sur le document,
- pour les propriétaires occupants, les éléments justificatifs les plus récents des **revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes occupant le logement**.

La justification des ressources se fait sur présentation de l'ASDIR (Avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu) pour l'année de référence retenue, N-1 ou N-2 si les membres du ménage ne peut produire les justificatifs N-1, **au moment de l'enregistrement de la demande auprès de la délégation de l'Anah.**

Pour les personnes non imposables, l'ASDIR est le seul document permettant de justifier leurs ressources.

2. évaluation énergétique

À l'exception des dossiers « Autonomie », les demandes de subvention doivent comporter obligatoirement une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux. En particulier, ces évaluations seront utilisées pour mesurer le gain énergétique, lorsque celui-ci est obligatoire.

Il ne peut être dérogé à cette obligation que dans le cas où le projet consiste uniquement en des travaux qui, ne pouvant avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques, portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective ou se rattachent à une situation de perte d'autonomie.

3. cas de l'obligation de mission de maîtrise d'œuvre

Selon les dispositions de la décision du conseil d'administration de l'ANAH 2006-06, les demandes de subvention ne seront instruites que si les travaux envisagés font l'objet d'une **mission de maîtrise d'œuvre complète** (établissement du projet, chiffrage et suivi des travaux) réalisée par un maître d'œuvre professionnel (architecte ou agréé en architecture) pour les dossiers complexes suivants :

- **dossiers dont le montant des travaux subventionnables excède 100 000 € HT** ; une attention sera portée aux demandes proches de cette limite, compte tenu des adaptations qui pourraient être rendues nécessaires pour répondre aux exigences de l'ANAH,
- **dossiers pour travaux de grosses réparations et de restructuration**, effectués sur les logements ou immeubles insalubres ou très dégradés et ayant fait l'objet soit d'un arrêté d'insalubrité, soit d'une cotation selon les grilles définies par l'ANAH, ou en cas d'arrêté de péril, et faisant notamment l'objet d'un déplafonnement du montant de la subvention « travaux lourds »
- **dossiers pour travaux de grosses réparations et de restructuration** effectués sur les parties communes des immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou soumis au régime des copropriétés dans une OPAH.

4. obligations propres aux propriétaires bailleurs

L'Anah conventionne avec le bailleur suivant trois niveaux de loyers différents : niveau intermédiaire (le plus élevé), niveau social et très social.

Le niveau de loyer intermédiaire sera appliqué par l'Anah au cas par cas selon les caractéristiques du logement (état et configuration du logement, typologie...).

Même en l'absence de défiscalisation des revenus fonciers ou de réduction d'impôt, l'agrément du dossier est soumis au conventionnement du logement dans les conditions suivantes :

- **les loyers conventionnés** dans les opérations devra respecter les règles qui suivent :
 - pas de loyers libres,
 - dans le secteur 'détendu', **priorité** aux conventions avec travaux en loyer social ou très social

- les demandes s'examinent au cas par cas en fonction des besoins locaux et selon les caractéristiques du logement (état de configuration, ...)

- **la durée de conventionnement des logements** aidés par l'ANAH est de 6 ans à compter du 1^{er} mars 2022 avec la création de Loc avantages
- **la gestion locative du logement** ; le conventionnement en loyer très social du logement (Loc 3) est subordonné à la mise en location du logement par l'intermédiaire d'une AIVS (agence immobilière à vocation sociale) ou dans le cadre de mesure d'intermédiation locative.
De manière plus générale, il est recommandé aux propriétaires bailleurs, mettant en location plusieurs logements dans un même immeuble, de prendre l'attache d'une structure professionnelle pour les assister dans la gestion locative de leur patrimoine.
- **éco-conditionnalité** : l'octroi de la subvention est conditionné à l'atteinte, après travaux, du niveau de performance correspondant **au moins à l'étiquette « D »**
Toutefois, dans les cas dûment justifiés d'une impossibilité technique avérée, d'un risque sanitaire ou d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention, le niveau exigé après travaux pourra correspondre à l'étiquette « E ».

4. Modalités financières locales d'intervention

4.1. Propriétaires occupants

Projet de travaux subventionnés	Aides aux travaux			Primes complémentaires	
	Plafond des travaux subventionnables → cf. 3°	Taux maximal de subvention → cf. 4° et b) du 5°	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources) → cf. a) du 5°	→ cf. 1°b et au 2°c)	
				Exigences énergétiques	Montant par ménage éligible
PROJET DE TRAVAUX LOURDS POUR REHABILITER UN LOGEMENT INDIGNE OU TRES DEGRADE → cf. 1°a)	50 000 € H.T.	50 %	TOUS MENAGES ELIGIBLES (ménages aux ressources très modestes)	Prime « Sortie de passoires thermiques » Etat initial correspondant à une étiquette « F » ou « G » + Consommation après travaux équivalant au moins à l'étiquette « E » incluse (cf. 1 b) Prime « Bâtiments basse consommation » Etat initial correspondant à une étiquette « C » ou plus + consommation après travaux équivalant à une étiquette « A » ou « B » (cf. 1b)	Primes complémentaires « Sortie de passoires thermiques » et « Bâtiments basse consommation » de 1 500€ chacune (cumul possible)

AUTRES PROJET DE TRAVAUX → cf. 2°	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat → cf. du 2° b)	20 000 € H.T.	50 %	ménages aux ressources modestes et très modestes		
	Travaux pour l' autonomie de la personne (cf. du 2° b)		50 %	ménages aux ressources très modestes		
			35 %	ménages aux ressources modestes		
			35 %	ménages aux ressources très modestes		
	Autres travaux → cf. du 2° c)		20 %	ménages aux ressources modestes (uniquement dans le cas de travaux concernant une copropriété en difficulté)		

PROJET DE TRAVAUX DE RENOVIATION ENERGETIQUE « MA PRIME RENOV' SERENITE » → cf. 1° b)	35 000 € HT	50 % (ménages aux ressources très modestes)	TOUS MENAGES ELIGIBLES (ménages aux ressources très modestes et modestes)	Gain énergétique de 35 % (cf. 1 b) + non augmentation GES+ étiquette E minimum	Prime « Sortie de passoires thermiques » Etat initial correspondant à une étiquette « F » ou « G » + Consommation après travaux équivalant au moins à l'étiquette « E » incluse (cf. 1 b) Prime « Bâtiment basse consommation » Etat initial correspondant à une étiquette « C » ou plus + consommation après travaux équivalant à une étiquette « A » ou « B » (cf. 1b)	Prime « Sortie de passoires thermiques » et « Bâtiments basse consommation » de 1 500 € chacune (cumul possible) → cf. 1° b)
		35 % (ménages aux ressources modestes)				

Toute opération de travaux d'amélioration de la performance énergétique, doit être réalisé par des entreprises RGE

- Autres dispositions concernant les propriétaires occupants : peuvent être prises en compte des travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif dans le cas d'une participation de l'agence de l'eau ou d'une collectivité.

4.2. Propriétaires bailleurs

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnés (cf. 3°)	Taux max. de la subvention (cf. 4°)	+ Primes éventuelles (en complément de l'aide aux travaux) (en complément de l'aide aux travaux)				Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide	
			Prime Habiter Mieux si gain de 35 %	Prime de réduction du loyer	Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires	Prime d'intermédiation locative (PIL)	Conventionnement	Evaluation énergétique & éco-conditionnalité
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé → cf. 1°	1 000 € H.T./m ² dans la limite de 80 m ² par logement	35 %	1500 € par logement (cf. conditions du d) du 2°) 2 000 € si sortie de passoires thermiques (cf. d du 2°)	Conditions cumulatives : - en cas de conventionnement dans le secteur social (loc2) ou très social (loc3) (art. L. 321-8 du CCH), - uniquement en secteur défini au 5° - et sous réserve de la participation d'un ou	Montant 2 000€, doublé en secteur tendu (cf. 6°) Prime par logement	1 000 € si (Conditions cumulatives) :- Conventionnement à loyer social (loc2) ou très social (loc3) - Recours à un dispositif d'intermédiation locative (location sous-location ou mandat de gestion) - Logement situé en zone A bis, A, B1 ou B2 et C	Sauf cas exceptionnels, engagement de conclure une convention en application des art. L. 321-4 et L. 321-8	- obligation générale de produire une évaluation énergétique (cf. le a) du 8°) - niveau de performance exigé après travaux (sauf cas exceptionnels) : étiquette « D » en principe (étiquette « E
Projet de	- travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat → cf. a) du 2° - travaux pour l'autonomie de la personne → cf. b) du 2°	750 € H.T.	35 %					

travaux d'amélioration (autres situations) → cf. 2°	- travaux pour réhabiliter un logement dégradé (cf. c) du 2°)	/ m2, dans la limite de 80 m ² par logement	25 %	1 500 € par logement (cf. conditions du 1° bis)	plusieurs co-financeurs (collectivités ou EPCI) → prime égale au maximum au triple de la participation des autres financeurs, sans que son montant puisse dépasser 150 € / m ² , dans la limite de 80 m ² par logement	faisant l'objet d'une convention à loyer très social (Loc3), avec droit de désignation du préfet, signée en application de l'article L. 321-8 du CCH, octroyée lorsqu'il existe un besoin particulier sur le territoire pour le logement ou le relogement de ménages	(cf. - 6bis)	Cumul possible avec : Prime de 1 000 € si mandat(s) de gestion	» possible dans les cas particuliers (cf. le b) du 8°)
	- travaux de rénovation énergétique permettant un gain de 35% (cf. d) du 2°)			2 000 € si sortie de passoires thermiques (cf. d du 2°)					
	- travaux suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence (cf. f) du 2°)								

				1 500 € par logement 2 000 € si sortie de passoires thermiques (cf. 2°)	prioritaires relevant des dispositifs DALO, PDALHPD ou LHI et que le conventionnement très social s'inscrit dans le cadre d'un dispositif opérationnel existant permettant l'attribution effective du logement à un tel ménage	ET Prime de 1 000 € si logements d'une surface inférieure ou égale à 40m ² .	(cf. 7°)	
	- travaux de transformation d'usage (cf. f) du 2°)							

Toute opération de travaux d'amélioration de la performance énergétique, doit être réalisé par des entreprises RGE.

4.3. Intervention en faveur des copropriétés pour les parties communes :

MaPrimeRénov Copropriétés, hors critères d'impayé et étiquette énergétique avant travaux avec une aide au syndicat de copropriétaires.

Conditions : la copropriété doit avoir été construite il y a plus de 15 ans, comprendre au moins 75% de lots ou de tantième d'habitation principale, être immatriculée au Registre des copropriétés.

Pour des travaux en parties communes générant un gain énergétique d'au moins 35%, et réalisés par des entreprises RGE .

L'assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire, financée par l'Anah via le secteur programmé ou la prime AMO (diffus) : 30% du montant de la prestation, dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables de 180 € HT par logement. Un financement AMO plancher de 900 € pour les copropriétés les plus petites.

La prestation d'AMO pourra dans certaines conditions être assurée par le maître d'œuvre intervenant sur le chantier (*indépendant des entreprises réalisant les travaux*).

Une « aide socle » de 25% du montant des travaux, dans la limite de 25 000 € de travaux par logement (soit une aide maximum de 3 750€ par logement)

Financement complémentaire par des certificats d'économie d'énergie (CEE), ou une prime « copropriété fragile » de 3 000 € par logement si la copropriété se trouve dans un quartier NPNRU ou si elle connaît un taux d'impayé supérieur à 8%(valorisation des CEE pas l'Anah dans ce second cas)

2 primes cumulables de 500 € par logement chacune : la prime « sortie de passoire énergétique » si sortie des étiquettes F et G, la prime « basse consommation » si atteinte de l'étiquette A ou B.

Des aides individuelles cumulables

Pour permettre aux propriétaires occupants modestes de financer le reste à charge sur les travaux de leur copropriété, une aide individuelle leur sera attribuée : 3 000 € pour les ménages aux ressources très modestes et 1 500 € pour les ménages aux ressources modestes

4.4. Avances

Des avances peuvent être accordées aux propriétaires occupants les plus modestes pour la réalisation pour tous les dossiers, selon les modalités prévues à l'article 18bis du règlement général de l'ANAH. Le montant de l'avance fait l'objet d'une modulation dans les conditions suivantes : *Le taux d'avance maximal (70%) pourra être accordé pour des dossiers spécifiques, ménages à revenu très modeste notamment, sur présentation d'une notice argumentée.*

Nombres d'occupants	Revenu fiscal de référence	Taux d'avance appliqué
1	0 à 5 410	50%
	5 411 à 10 820	40%
	10 821 à 16 229 (plafond max)	30%
2	0 à 7 911	50%
	7 912 à 15 822	40%
	15 823 à 23 734 (plafond max)	30%
3	0 à 9 515	50%
	9 516 à 19 030	40%
	19 031 à 28 545 (plafond max)	30%
4	0 à 11 115	50%
	11 116 à 22 230	40%
	22 231 à 33 346 (plafond max)	30%
5	0 à 12 722	50%
	12 723 à 25 445	40%
	25 445 à 38 168 (plafond max)	30%

5. Modalités de conventionnement (paragraphe applicable uniquement aux PB)

Tout dossier 'Propriétaire Bailleur' agréé par l'Anah devra faire l'objet d'une convention entre l'agence et le bailleur.

Deux types de conventions peuvent être conclus avec l'ANAH :

- **la convention avec travaux**, elle concerne les logements (un ou plusieurs logements d'un même immeuble) bénéficiant d'une subvention de l'ANAH pour travaux (taux de subvention au paragraphe 4.2),
- **la convention sans travaux**.

Les deux types ouvrent droit aux dispositifs de réduction d'impôt 'Loc avantages'.

Ces deux types de conventions peuvent être conclus suivant trois niveaux de loyers différents, du plus élevé au moins élevé :

- niveau intermédiaire (loc 1),
- niveau social (loc 2),
- niveau très social (loc 3).

En fonction du niveau de loyer, de la composition du ménage et de la situation géographique du logement, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser les plafonds mentionnés au chapitre 5.5 du présent document.

1. Conditions particulières au conventionnement avec travaux :

Conditions particulières liées à l'octroi de la subvention ANAH :

- conventionnement très social uniquement avec gestion par une Agence Immobilière à Vocation Sociale ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative
- dans secteurs 'détendus', la priorité est donnée aux conventions avec travaux

Durée de conventionnement

6 ans

2. Conditions particulières au conventionnement sans travaux :

Conditions de recevabilité des demandes :

- décence des logements
- maîtrise des charges logements, a minima DPE classe énergétique E
- conventionnement très social uniquement avec gestion par une Agence Immobilière à Vocation Sociale ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative

Durée de conventionnement : 6 ans renouvelables

Une prime d'intermédiation locative est accordée, pour les logements du propriétaire bailleur qui confie son logement pour la durée du conventionnement à une association ou une agence immobilière sociale agréée pour faire de l'intermédiation locative.

La prime d'intermédiation locative

D'un montant de 1000€ par logement, la prime d'intermédiation locative (PIL) est versée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à un niveau de loyer **loc2** ou **loc3** avec intermédiation locative.

Cette prime est portée à 2000€ en cas de mandat de gestion. Par ailleurs, elle peut être majorée de 1000€ si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².

Le propriétaire bailleur peut donc bénéficier jusqu'à 3000€ de primes s'il fait de l'intermédiation locative (IML) en mandat de gestion pour un appartement d'une superficie inférieure ou égale à 40m².

3. Détermination des loyers conventionnés

Les loyers plafonds sont applicables, dans le département des Alpes de Haute Provence, pour le conventionnement de logements avec ou sans travaux.

Les loyers sont calculés grâce à un simulateur :

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

Le propriétaire aura le choix entre trois niveaux de loyer, qui sont calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement (loyers plafonds par commune à retrouver sur le site de l'Anah). Les taux de réduction sont les suivants :

- 15% pour loc1	- 30% pour loc2	- 45% pour loc3*
---------------------------	---------------------------	----------------------------

À ces différents niveaux de loyers correspondent des taux de réduction d'impôt différents (la réduction d'impôt pour **loc3** est plus importante que pour **loc1**) ainsi qu'un plafond de ressources à ne pas dépasser pour les locataires.

* uniquement en intermédiation locative (IML)

4 Loyers

Modalités de fixation des loyers

Les loyers plafonds sont calculés à partir de l'estimation du loyer de marché dans le parc locatif privé, à laquelle il est appliqué une réduction en fonction du niveau de Loc'Avantages (**loc1**, **loc2** ou **loc3**). Ils sont fixés par commune (sauf à Mayotte). À Paris, Lyon et Marseille, ils sont définis à l'échelle de l'arrondissement.

Pour définir le plafond applicable à un logement, on multiplie le plafond de loyer communal par un coefficient dépendant de la surface* : plus le logement est petit, plus le loyer plafond est élevé au m².

Le propriétaire peut bénéficier d'une information précise sur les montants des loyers plafonds grâce à un **simulateur en ligne sur le site de l'Anah**.

Le montant des plafonds de ressources pour les locataires est aussi disponible sur le site de l'Anah.

* coefficient = à $0,7 + 19/S$, où S est la surface fiscale du logement. Ce coefficient est plafonné à 1,2.

Les loyers pratiqués fixés dans les baux signés entre le propriétaire et locataire sont révisables dans les conditions fixées au bail ; ils ne peuvent cependant excéder les loyers plafonds fixés par les conventions.

Actualisation des loyers :

- **Loc'avantages** : la prise en compte du plafond de loyer se fait à la date de signature du bail **sur le simulateur de l'Anah**.

- **Autres dispositifs** : les loyers plafonds des conventions en cours sont actualisés, chaque début d'année, par application de l'IRL du 2ème trimestre. Ils sont immédiatement applicables pour l'actualisation des loyers pratiqués.

Les loyers s'appliquent à la surface habitable dite « fiscale » définie comme suit :

Loyer principal

Les loyers mensuels maximaux définis dans les tableaux précédents sont exprimés en euros par mètre carré de surface dite « fiscale » (surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8m² par logement).

Les annexes prises en compte pour le calcul de la surface habitable sont celles définies par l'arrêté modifié du 9 mai 1995 pris en application de l'article R.353-16 et R.331-10 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit des surfaces annexes réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80m. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9m² les parties des terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

5 Plafond de ressources des locataires

CF simulateur internet aide ANAH

6 Réduction d'impôt

Le taux de réduction d'impôt dépend du niveau de loyer retenu (**loc1**, **loc2** ou **loc3**).
La réduction d'impôt est d'autant plus importante que le loyer pratiqué est bas.

	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML)
loc1	15%	20%
loc2	35%	40%
loc3	X	65%

Le mécanisme de réduction d'impôt permet d'uniformiser le montant de l'avantage fiscal, quel que soit le taux marginal d'imposition du propriétaire tant que le montant de son impôt sur le revenu est supérieur à cette réduction d'impôt.

Les taux retenus permettent d'assurer aux propriétaires bailleurs une rentabilité supérieure à celle sans Loc'Avantages.

Les dispositions du programme d'actions territorial s'appliquent, dès publication au recueil des actes administratif du département, à tous les dossiers non agréés

Préfecture des Alpes-de-Haute-Provence

04-2023-06-05-00002

AP 2023-156-001 du 5 juin 2023 portant enquête publique conjointe préalable au projet constitué par une demande d'autorisation de défrichement d'une surface de 1,9523 ha et d'une demande de permis de construire une centrale photovoltaïque sur le territoire de la commune de Jausiers au lieu-dit "Chanenc"



**PRÉFET
DES ALPES-
DE-HAUTE-
PROVENCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**SECRETARIAT GÉNÉRAL
DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ ET DE LA LÉGALITÉ
Bureau des affaires juridiques et du droit de l'environnement**

Digne-les-Bains, le **5 JUIN 2023**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°2023-156-001

Portant enquête publique conjointe préalable au projet constitué par une demande d'autorisation de défrichement d'une surface de 1,9523 ha et d'une demande de permis de construire une centrale photovoltaïque sur le territoire de la commune de Jausiers au lieu-dit « Chanenc »

LE PRÉFET DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

- VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- VU** le code forestier, notamment ses articles L.341-1 et suivants et R.341-1 à R.341-7 ;
- VU** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.422-2 et R.423-57 ;
- VU** l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'avis d'enquête publique ;
- VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Jausiers approuvé le 8 décembre 2008 mis en compatibilité et exécutoire depuis le 28 octobre 2022 ;
- VU** la demande de permis de construire PC n°004 096 20 S0001 déposée en mairie de Jausiers le 23 avril 2020 par la société « Le Soleil de Chanenc SAS » en vue de la construction d'une centrale photovoltaïque au lieu-dit « Chanenc » à Jausiers ;
- VU** la demande d'autorisation de défrichement du 15 avril 2020 de la société « Le Soleil de Chanenc SAS » ;
- VU** le courrier de la Direction Départementale des Territoires du 13 août 2020 déclarant le dossier de demande d'autorisation de défrichement complet ;
- VU** l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale Provence-Alpe-Côte-d'Azur du 29 décembre 2020 sur l'étude de l'incidence environnementale du projet ;
- VU** les éléments complémentaires produits par la société ENERCOOP en réponse à l'avis de l'autorité environnementale reçus le 10 octobre 2022 ;
- VU** le dossier joint à l'appui de ces demandes comportant notamment une étude d'impact ;
- VU** la prescription de diagnostic archéologique de la Direction régionale des affaires culturelles du 1er décembre 2022 ;
- VU** l'avis du service départemental d'incendie et de secours du 21 novembre 2022 ;
- VU** l'avis réputé favorable du maire de la commune de Jausiers du 28 octobre 2022 ;

PRÉFECTURE DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE • 8, rue du docteur Romieu – 04016 DIGNE LES BAINS CEDEX
Tél : 04 92 36 72 00 • <http://www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr> - Twitter @prefet04 - Facebook @Préfet-des-Alpes-de-Haute-Provence

1/5

VU la lettre de la direction départementale des territoires du 13 janvier 2023 proposant de soumettre la demande de permis de construire et l'autorisation de défrichement précitées à enquête publique ;

VU la décision n° E23000032/13 du 2 mai 2023 de la présidente du tribunal administratif de Marseille désignant M. Bernard BREYTON, sous-préfet honoraire, en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique visée ci-dessus ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de soumettre cette demande aux formalités d'enquête publique prescrites par les textes susvisés ;

SUR proposition du Secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : L'enquête publique est ouverte du 6 septembre 2023 à 14h00 au 6 octobre 2023 à 18h00.

ARTICLE 2 : La demande de la société « Le Soleil de Chanenc SAS » en vue d'obtenir une autorisation de défrichement et un permis de construire une centrale photovoltaïque est soumise à enquête publique conjointe sur le territoire de la commune de Jausiers. Les demandes et le dossier d'enquête publique sont déposés à la mairie de la commune de Jausiers et sont consultables sur le site des services de l'État dans les Alpes-de-Haute-Provence.

ARTICLE 3 : M. Bernard BREYTON, sous-préfet honoraire, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions.

ARTICLE 4 : Ce projet, situé sur la commune de Jausiers au lieu dit « Chanenc » concerne une demande de permis de construire déposée le 23 avril 2020 PC n°004 096 20 S0001 et une autorisation de défrichement sur une superficie de 1,9523 ha.

Le parc, d'une surface approximative de 4,44 ha (emprise clôturée) est implanté sur les parcelles A 235, A 1164, A 1167, A 1170 dont la superficie totale est de 9,7 ha. Il comprend une structure de livraison composée de deux postes électriques d'une surface de plancher de 17,94 m². A cela s'ajoutent deux citernes rigides munies d'un poteau d'aspiration d'une capacité de 60 m³ chacune. La puissance envisagée est d'environ 4,34 MWc.

L'autorisation de défrichement concerne les parcelles cadastrales A 235, A 1164, A 1167, A 1170.

Toutes informations peuvent être sollicitées auprès de la société « Le Soleil de Chanenc SAS », représentée par M. Jérôme Lelong, 83 Rue Horace Bertin, 13005 MARSEILLE ou par courriel à l'adresse jerome.lelong@enercoop.org.

Un avis publié en caractères apparents annonçant cette enquête est affiché quinze jours au moins avant son ouverture, soit au plus tard le 22 août 2023 et pendant toute la durée de celle-ci, aux frais du demandeur, par les soins du maire de Jausiers dans les lieux habituels d'affichage de la commune.

Il est justifié de l'accomplissement de cette mesure de publicité par une attestation du maire adressée au bureau des affaires juridiques et du droit de l'environnement de la préfecture à l'issue de l'enquête publique.

La société « Le Soleil de Chanenc SAS » est chargée de la publication sur les lieux prévus pour la réalisation du projet dans les mêmes conditions de délai et de durée et fournira les affiches adéquates à la commune de Jausiers.

PRÉFECTURE DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE • 8, rue du docteur Romieu – 04016 DIGNE LES BAINS CEDEX
Tél : 04 92 36 72 00 • <http://www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr> - Twitter @prefet04 - Facebook @Préfet-des-Alpes-de-Haute-Provence

En application de l'article R.123-11 du code de l'environnement, l'avis susmentionné et portant les indications mentionnées à l'article R.123-9 dudit code sera affiché selon les modalités ci-dessous.

Les affiches mises en place par la commune de Jausiers et par la société « Le Soleil de Chanenc SAS » sur le site de l'opération mesurent au moins 42 x 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras, majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune. Les avis sont visibles et lisibles à partir de la voie publique.

Un avis est également inséré par le préfet des Alpes-de-Haute-Provence, aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux diffusés dans le département des Alpes-de-Haute-Provence :

- une première fois, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête soit au plus tard le 22 août 2023 ;
- une deuxième fois dans les huit premiers jours de l'enquête, soit entre le 6 septembre 2023 et le 13 septembre 2023 inclus.

Les informations relatives à l'enquête publique sont mises en ligne sur le site internet des services de l'État dans les Alpes-de-Haute-Provence : www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr rubrique : Publications/Appels à projet – Consultations/Enquêtes publiques, autorisation et avis/commune de Jausiers.

ARTICLE 5 : Les pièces du dossier sont déposées en mairie de Jausiers (Square Séola Arnaud, 14 av. des Mexicains, 04850 Jausiers) pendant la durée de l'enquête publique et seront consultables aux horaires d'ouverture de la mairie soit :

- les lundis, mercredis et vendredis de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 ;
- les mardis et jeudis de 8h00 à 12h00.

(sauf jours fériés)

Il est recommandé que le public se munisse de son matériel d'écriture (stylo). Le respect des gestes barrière est obligatoire dans les locaux de la mairie.

ARTICLE 6 : Dans le même temps, un registre à feuillets non mobiles paraphés par le commissaire enquêteur est déposé à la mairie de Jausiers pendant la durée de l'enquête, afin que chacun puisse y consigner éventuellement ses observations et propositions. Il est également possible de les adresser par écrit, dans le même délai, à M. le commissaire enquêteur en mairie de Jausiers (Square Séola Arnaud, 14 av. des Mexicains, 04850 Jausiers) ou à l'adresse suivante pref-environnement@alpes-de-haute-provence.gouv.fr en précisant dans l'intitulé l'objet et le lieu de l'enquête publique.

Toute personne peut consulter ces observations sur le site internet des services de l'État dans les Alpes-de-Haute-Provence www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr dans la rubrique : Publications/Appels à projet – Consultations/Enquêtes publiques, autorisation et avis/commune de Jausiers.

Le commissaire enquêteur sera présent en mairie de Jausiers le :

- mercredi 6 septembre de 14h00 à 17h00
- lundi 11 septembre de 14h00 à 17h00
- vendredi 29 septembre 14h00 à 17h00
- vendredi 6 octobre de 14h00 à 18h00

Toute personne peut, sur sa demande, obtenir communication du dossier d'enquête publique, des observations du public, sur support papier et à ses frais auprès du préfet des Alpes-de-Haute-Provence dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête ou gratuitement sur le site internet des services de l'État dans les Alpes-de-Haute-Provence www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr dans la rubrique Publications/Appels à projet – Consultations/Enquêtes publiques, autorisation et avis/commune de Jausiers.

ARTICLE 7 : Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles, le préfet des Alpes-de-Haute-Provence peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, accompagné de l'étude d'impact et du rapport environnemental intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale, en l'espèce la mission régionale de l'autorité environnementale PACA. À l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L.123-10 du code de l'environnement, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

ARTICLE 8 : Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échanges avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.)

ARTICLE 9 : À l'expiration du délai fixé à l'article 1, le registre d'enquête déposé à la mairie de Jausiers est clos et signé par le commissaire enquêteur. Dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire des observations.

ARTICLE 10 : Le commissaire enquêteur rend un rapport unique. Il établit des conclusions motivées séparées pour la demande d'autorisation de construire et la demande de défrichement dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête. Il établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Un délai supplémentaire pour rendre ses conclusions et son rapport peut lui être accordé par le préfet sur sa demande.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet.

Le commissaire enquêteur consigne dans une présentation séparée ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmet au préfet des Alpes-de-Haute-Provence le registre et pièces annexées avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la présidente du tribunal administratif de Marseille.

Dès réception, la copie de ce rapport et des conclusions est adressée :

- à la commune de Jausiers ;
- à la société « Le Soleil de Chanenc SAS ».

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont publiées sur le site internet des services de l'État dans les Alpes-de-Haute-Provence www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr dans la rubrique Publications/Appels à projet – Consultations/Enquêtes publiques, autorisation et avis/commune de Jausiers dès leur réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Toute personne pourra prendre connaissance en mairie ou en préfecture au bureau des affaires juridiques et du droit de l'environnement du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

ARTICLE 11 : Au vu des conclusions du commissaire enquêteur, la personne responsable du projet peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander au préfet des Alpes-de-Haute-Provence d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement.

Dans le cas d'une enquête publique complémentaire, conduite selon les dispositions de l'article R.123-23 du code de l'environnement, le point de départ du délai qui s'impose au préfet des Alpes-de-Haute-Provence pour prendre sa décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet accompagné de l'étude d'impact et du rapport environnemental intégrant ces modifications est transmis pour avis à l'autorité environnementale, la mission régionale de l'autorité environnementale PACA.

ARTICLE 12 : Cette enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations afin de permettre au préfet des Alpes-de-Haute-Provence de disposer de tous les éléments nécessaires à son information avant de statuer par voie d'arrêté préfectoral sur la demande d'autorisation de construire déposée par la société « Le Soleil de Chanenc SAS » en vue de la création d'une centrale photovoltaïque sur la commune de Jausiers ainsi que l'autorisation de défrichement correspondante.

ARTICLE 13 : Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-de-Haute-Provence, la directrice départementale des territoires des Alpes-de-Haute-Provence, le maire de la commune de Jausiers et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera adressée à la société « Le Soleil de Chanenc SAS ».

Pour le préfet et par délégation,
La secrétaire générale par suppléance,



Marie-Paule DEMIGUEL

