

Agence nationale
pour l'amélioration de l'habitat

**Instruction n° I 2003-04 du 24 octobre 2003
relative à l'adaptation du dispositif des aides de l'Agence**
NOR : EQUU0310334J

Pièces jointes : annexes :

- Grille des taux ;
- Liste des travaux recevables ;
- Fiche sur les ravalements.

Le directeur général à Mmes et MM. les délégués locaux ; copie à : Mmes et MM. les délégués régionaux ; Mmes et MM. les animateurs techniques ; Mmes et MM. les membres du comité de direction ; MM. les membres de la mission d'audit-inspection.

Au terme de deux années de mise en œuvre de la réforme de l'ANAH, le conseil d'administration du 2 octobre 2003 a adapté les modalités d'intervention des aides de l'Agence (taux de subvention et liste des travaux recevables notamment) avec une double finalité :

- améliorer la cohérence et l'efficacité des différents dispositifs concernant le parc de logements privés, en modulant les taux d'intervention de l'ANAH en fonction du nouveau zonage géographique défini par le régime d'amortissement fiscal « de Robien » ;
- renforcer la mise en œuvre des objectifs prioritaires fixés par le conseil d'administration depuis deux ans qui visent en premier lieu à mobiliser le parc de logements privés notamment en vue du développement d'une offre locative privée sociale ou intermédiaire par la remise sur le marché de logements vacants et, en second lieu à intensifier notre action dans tous les domaines concernant la préservation de la santé et de la sécurité dans le logement et enfin à amplifier la prise en compte du développement durable dans l'habitat.

Dans un contexte de maintien des moyens d'intervention actuels pour l'année 2004, ces adaptations doivent par ailleurs permettre un traitement local plus homogène et plus efficace des demandes de subvention.

L'ensemble des décisions prises conduit à modifier les conditions d'intervention des aides de l'Agence en ce qui concerne :

- les taux de subvention maximum en fonction des nouvelles zones géographiques ;
- la liste des travaux recevables ;
- les modalités d'octroi des primes pour la remise sur le marché des logements vacants, et pour l'installation de matériel ou composants à haute performance dans le domaine du développement durable ;
- les interventions spécifiques à caractère social et en particulier les aides pour l'adaptation et l'accessibilité des immeubles et des logements aux personnes en situation de handicap ;
- les conditions de subvention des travaux d'urgence dans les copropriétés en Plan de sauvegarde.

La présente instruction, qui vient modifier l'instruction n° 2001-01 du 21 décembre 2001, a pour objet de vous présenter le contenu de ces différentes mesures, les conditions de leur application et leur apport dans la mise en œuvre des objectifs de l'ANAH. Sauf dispositions particulières indiquées aux chapitres V et VII, ces dispositions s'appliquent aux demandes de subvention déposées à compter du 15 novembre 2003.

Elle rappelle également différentes notions nécessaires au calcul de la subvention, précise l'aide de l'ANAH dans le cadre des interventions spécifiques à caractère social et reprend une délibération adoptée par le conseil d'administration concernant les immeubles en Plan de sauvegarde. Elle précise aussi les conditions d'application des nouvelles mesures aux départements d'outre-mer ainsi qu'aux conventions en cours de réalisation ou d'élaboration.

I. - MONTANT DES AIDES

Taux de subvention maximum (délibération n° 2003-06)

Dans un souci de cohérence et de simplification, l'ensemble des aides de l'Agence est désormais attribué selon un découpage unique en trois zones A, B, C. Celles-ci correspondent à celles du dispositif d'amortissement « de Robien » défini par l'article 91 de la loi Habitat et urbanisme du 2 juillet 2003, et viennent en lieu et place des différents zonages utilisés jusqu'à présent (zonage utilisé pour les indices géographiques, zonage PLI, huit agglomérations soumises à la taxe sur la vacance de logements, communes soumises à l'obligation de produire 20 % de logements sociaux...).

La liste des communes par zone fera l'objet d'un arrêté d'application de la loi, à paraître. D'ores et déjà, l'ANAH a retenu dans la nouvelle version du logiciel OPERA la classification des communes correspondantes telle que publiée lors de la conférence de presse du Ministre du logement présentant le projet de loi Habitat et urbanisme. Si des modifications devaient intervenir dans la classification des communes lors de la publication de l'arrêté, elles seraient intégrées, dès que possible, dans le logiciel OPERA.

Le zonage retenu traduit, de manière beaucoup plus satisfaisante, la réalité des tensions sur les marchés immobiliers, y compris dans le parc existant. Vous disposez ainsi d'outils mieux adaptés pour la production de logements à loyers maîtrisés sur une plus grande partie du territoire, par l'augmentation des taux des subventions dans toutes les agglomérations qui connaissent une situation locative tendue (zones A et B du zonage « de Robien »), ce qui constitue l'un des objectifs prioritaires de l'Agence. La grille des taux applicables aux dossiers déposés à compter du 15 novembre 2003 figure en annexe. Ce tableau remplace le tableau annexé à la délibération n° 2001-27 du 4 octobre 2001 relative aux modalités d'intervention de l'Agence.

Majoration en cas de participation des collectivités locales (délibération n° 2003-06)

Comme indiqué dans la grille des taux par des astérisques, il existe dans certains cas la possibilité de majorer les aides de l'Agence dès lors qu'une ou plusieurs collectivités locales participent au financement. Il peut en être ainsi dans le cadre des loyers maîtrisés en OPAH, en programme d'intérêt général (PIG), des programmes sociaux thématiques (PST) et des logements d'insertion privés (LIP), des OPAH « de renouvellement urbain » ou « de revitalisation rurale » pour les propriétaires occupants ainsi que pour des travaux réalisés dans des immeubles en Plan de sauvegarde ou en OPAH « copropriété dégradée », insalubres ou faisant l'objet d'un arrêté de péril.

La majoration de subvention (X) de l'ANAH est possible en cas de participation totale (Y) d'une ou plusieurs collectivités locales, mais cette majoration X est désormais limitée à 5 % de la dépense subventionnée quels que soient le nombre et les pourcentages de participation des collectivités.

L'application de cette règle aux conventions en cours est précisée à la fin de ce document.

Conditions de cumul du dispositif fiscal « de Robien » avec les aides de l'Agence

A ce stade, aucune décision n'a été prise concernant les conditions de cumul du dispositif fiscal « de Robien » avec les aides de l'Agence. Une position sera adoptée lorsque les conditions du dispositif d'amortissement fiscal seront arrêtées. Elle fera l'objet d'une instruction spécifique.

Prime pour la remise sur le marché locatif de logements vacants (délibération n° 2003-09)

Le développement d'une offre locative privée conventionnée ou à loyer intermédiaire trouve un gisement naturel dans la remise sur le marché locatif de logements vacants. C'est pourquoi le régime des aides à la mobilisation des logements vacants est simplifié. Tous les logements situés dans des agglomérations qui connaissent une situation tendue sur le marché locatif sont éligibles à la prime spécifique sous réserve que le bailleur accepte une modération de loyer.

Bénéficiaires et montants des primes

Le nouveau dispositif, qui se substitue aux diverses primes destinées à résorber la vacance pour les dossiers déposés à partir du 15 novembre 2003, permet, sous conditions et après réalisation de travaux aidés par l'ANAH, à tous les propriétaires bailleurs et aux organismes agréés par le préfet pour le logement des personnes défavorisées réalisant les travaux, de bénéficier d'une prime de 3 000 euros pour un logement situé dans les zones A et B du dispositif « de Robien ».

En zone C, le bénéfice de la prime, réduite à 1 500 euros, est limité d'une part aux seuls propriétaires bailleurs qui conventionnent leurs logements en PST ou LIP ou qui confient leur logement en gestion, après réalisation de travaux aidés par l'ANAH, à un organisme agréé par le préfet pour le logement des personnes défavorisées et d'autre part à ces mêmes organismes agréés par le préfet qui réalisent directement les travaux. Ces bénéficiaires sont définis au paragraphe IV ci-après.

Conditions d'obtention des primes

Dans tous les cas, pour être éligible, le logement doit respecter les deux conditions suivantes :

- une durée minimale de vacance de 12 mois consécutifs avant le dépôt du dossier ;
- un montant minimum de travaux subventionnables de 15 000 euros par logement, y compris dans le cadre des interventions spécifiques à caractère social visant les organismes agréés par le préfet pour le logement des personnes défavorisées ;

et le propriétaire doit souscrire un engagement complémentaire de pratiquer un loyer maîtrisé (loyer intermédiaire ou conventionné).

La preuve de la vacance est apportée par le demandeur par tout moyen, notamment l'assujettissement à la taxe sur les logements vacants (TLV), la preuve de l'absence soit de taxe d'habitation sous réserve qu'elle ne relève pas d'un cas d'exonération, soit de consommation d'eau ou d'abonnement au réseau d'électricité.

Les logements créés à la suite d'une opération de transformation d'usage ne donnent pas droit au versement de la prime.

L'attribution d'une ou plusieurs primes s'apprécie en fonction du nombre de logements vacants initiaux. Ainsi, afin de favoriser la création de grands logements, les travaux conduisant à fusionner deux logements en un ouvert bénéfice à deux

primes, dès lors que les deux logements initiaux remplissaient les conditions de durée de la vacance et que le montant de travaux subventionnables est au minimum de 30 000 euros ; les travaux visant à scinder un logement pour en créer deux ouvrent bénéfice à une prime si le logement initial remplissait les conditions de durée de la vacance et que le montant total des travaux subventionnables pour créer les deux logements est au minimum de 15 000 euros.

II. - Travaux recevables (délibération n° 2003-10) et primes pour les économies d'énergie et le confort acoustique (délibération n° 2003-08)

La prise en compte du développement durable dans le parc existant est renforcée. Ceci se traduit par des interventions plus ciblées et une liste des travaux recevables resserrée.

Pour les demandes de subvention déposées à compter du 15 novembre 2003, la recevabilité des fenêtres et des systèmes de chauffage est conditionnée à un niveau minimal de qualité. En ce qui concerne les primes spécifiques, le niveau de performance thermique requis pour les fenêtres est renforcé et une prime fenêtre peut désormais être octroyée pour des matériels présentant des performances acoustiques.

La recevabilité des fenêtres et des systèmes de chauffage

Les critères de qualité requis pour que les fenêtres et les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire soient recevables, sont précisés dans la liste des travaux jointe en annexe, étant entendu que des matériels aux performances équivalentes sont recevables si le demandeur en apporte la preuve.

La prime pour des fenêtres individuelles

La prime pour des fenêtres répondant à des critères de qualité (ACOTHERM niveau Th 6 et Th 8) est remplacée, pour les dossiers déposés à compter du 15 novembre 2003, par une prime de 80 euros pour des fenêtres individuelles respectant des critères de performances thermiques (Th 7/9 ou équivalent) ou acoustiques (AC 2 ou équivalent). Elle est limitée aux demandes présentées par des demandeurs dont l'immeuble est situé en OPAH ou en PIG intégrant une thématique thermique ou acoustique. Une fenêtre respectant à la fois les critères de performances thermiques et acoustiques bénéficie d'une seule prime.

Les autres primes

Les autres primes en faveur de la maîtrise de l'énergie, définies dans les instructions n° 2001-01 du 21 décembre 2001 (chaudières à condensation) et n° 2002-01 du 26 juillet 2002, restent applicables sans modification.

Contrôle du respect des niveaux de qualité

Le niveau de performance du matériel est décrit précisément sur les devis et factures ou attesté sur l'honneur par l'installateur ou le maître d'œuvre sur des imprimés particuliers accompagnant systématiquement l'imprimé de demande de subvention et joints en tant que de besoin à la notification de subvention. Ces imprimés dûment renseignés sont remis à l'ANAH par le demandeur lors du dépôt du dossier puis lors de la demande de paiement de la subvention, dès lors que l'opération comprend la fourniture et la pose de menuiseries extérieures ou des matériels de chauffage concernés. Ces nouveaux imprimés, répondent au double souci d'être assuré du respect des exigences tout en simplifiant le travail ainsi que le contrôle des instructeurs.

Les travaux de ravalement et de traitement des façades

Les aides de l'Agence pour les travaux de ravalement et de traitement des façades sont réservées en cas d'intervention significative sur le gros œuvre en OPAH, PST ou LIP et aux immeubles en Plan de sauvegarde ou insalubres ou faisant l'objet d'un arrêté de péril.

La liste des travaux subventionnables intégrant ces modifications est jointe en annexe ainsi qu'une note sur les ravalements V).

III. - Calcul de la subvention

Définitions

Les différentes notions nécessaires au calcul de la subvention définies ci-après s'appliquent à toutes les demandes de subvention.

Les travaux retenus : ce sont les travaux hors taxes (HT) figurant sur la liste des travaux recevables de l'ANAH, commune à toutes les catégories de bénéficiaires portés sur les devis d'entreprises et pris en compte par la Commission d'amélioration de l'habitat.

Les travaux subventionnables : ce sont les travaux retenus pris en compte au prorata de la surface habitable des logements subventionnables par rapport à la surface totale de l'immeuble (somme de la surface habitable des logements et de la surface des locaux affectés à un autre usage, les locaux annexes n'étant pas pris en compte à ce titre).

Les plafonds : il s'agit soit d'un plafond de travaux forfaitaire pour les propriétaires occupants, les demandes simplifiées propriétaires bailleurs et les interventions spécifiques à caractère social, soit d'un plafond de travaux (PL, PM) calculé en

fonction de la surface des logements et de l'indice géographique dans les autres cas.

Les travaux subventionnés : ce sont les travaux subventionnables, après application éventuelle des plafonds.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre : ils sont retenus au prorata des travaux subventionnés.

La dépense subventionnée : il s'agit des travaux subventionnés auxquels s'ajoutent les honoraires de maîtrise d'œuvre calculés au prorata des travaux subventionnés. C'est sur cette dépense subventionnée que s'applique le taux de subvention pour obtenir le montant de la subvention attribuée.

Nota : Les études techniques et les diagnostics préalables aux travaux destinés à l'amélioration de l'habitat peuvent être subventionnés par l'ANAH dans les conditions prévues pour les honoraires de maîtrise d'œuvre, sous réserve qu'ils aient été réalisés moins de deux ans avant le dépôt du dossier de demande de subvention relatif aux travaux (décision du conseil d'administration du 12 octobre 1995).

Indice de zone géographique (délibération n° 2003-07)

L'indice de zone géographique appliqué au calcul de certains plafonds de travaux permet la prise en compte des différences de coût des travaux constatées sur l'ensemble du territoire. Il est fixé à compter du 15 novembre 2003 comme suit :

1,50 : en zone A du dispositif « de Robien » ;

1,20 : en zone B du dispositif « de Robien » ;

1,00 : en zone C du dispositif « de Robien ».

IV. - Aménagements relatifs aux interventions spécifiques à caractère social

Les dispositions de l'instruction n° 2001-01 du 21 décembre 2001 relatives aux interventions spécifiques à caractère social restent applicables. Les éléments développés ci-dessous les complètent et les précisent.

Accessibilité et adaptation de l'immeuble et du logement aux personnes en situation de handicap

Face à l'ampleur des besoins dans le secteur du handicap, le dispositif d'aides à la réalisation de travaux permettant le maintien à domicile et l'autonomie des personnes en situation de handicap est assoupli (délibérations n^{os} 2003-11, 12 et 13). Les mesures adoptées feront l'objet d'une instruction spécifique à paraître prochainement.

D'ores et déjà la nouvelle liste des travaux recevables qui intègre mieux les handicaps sensoriels est applicable aux dossiers déposés à compter du 15 novembre 2003. Vous noterez que, bien que cette liste soit limitative, la Commission d'amélioration de l'habitat est habilitée à retenir, au cas par cas, des travaux qui ne figurent pas dans la liste et qui s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques d'une situation particulière de handicap.

Deux autres aménagements sont applicables aux dossiers déposés à compter du 15 novembre 2003 :

- lorsque le plafond de travaux de 8 000 euros est atteint et que la survenance ou l'évolution d'un handicap nécessitent des nouveaux aménagements, la Commission d'amélioration de l'habitat peut au cas par cas réduire le délai de cinq ans normalement nécessaire avant le dépôt d'un nouveau dossier ;

- dans l'hypothèse où la réalisation des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux handicaps est accompagnée, à cette occasion, de quelques travaux mineurs d'amélioration de l'habitat, le taux de subvention au titre des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes en situation de handicap être appliqué à l'ensemble de la dépense subventionnée dans la limite du plafond de 8 000 euros.

Organismes agréés par le préfet pour le logement des personnes défavorisées (décisions du conseil d'administration des 19 octobre 1993 et 11 juillet 1995)

Des subventions peuvent être allouées dans le cadre des interventions spécifiques à caractère social visant les organismes agréés par le préfet pour le logement des personnes défavorisées, dès lors que les conditions suivantes sont respectées.

Le propriétaire donne un logement en location à un organisme agréé par le préfet pour le logement des personnes défavorisées, qui s'engage à le mettre à disposition de personnes défavorisées. La subvention est accordée à celui, du propriétaire ou de l'organisme agréé, qui prend en charge les travaux.

Lorsque l'organisme agréé, locataire principal, est le bénéficiaire de la subvention, il doit signer un engagement spécifique avec l'ANAH par lequel il s'engage à mettre le logement à la disposition, à titre de résidence principale, de personnes défavorisées pendant une durée de six ans. Avant la fin de ce délai et après une période nécessaire à la bonne insertion du ménage, un bail direct entre le propriétaire et l'occupant peut être établi mettant ainsi fin aux engagements de l'organisme.

Lorsque le propriétaire est le bénéficiaire de la subvention, il s'engage à louer le logement pendant neuf ans à titre de résidence principale et doit signer un engagement complémentaire de location d'une durée de six ans à un organisme agréé. Un bail entre le propriétaire et l'occupant met fin à ce dernier engagement.

V. - Travaux d'urgence dans les Plans de sauvegarde (délibération n° 2003-14)

Lorsque des travaux d'urgence portant sur les parties communes et équipements communs d'un immeuble en copropriété faisant l'objet d'un Plan de sauvegarde non encore signé sont réalisés, la subvention de l'ANAH peut être accordée à compter de la création de la commission prévue à l'article L. 615-1 du CCH. Jusqu'à présent, la subvention ne pouvait concerner que les travaux urgents réalisés au cours d'une période de dix-huit mois après la création de la commission d'élaboration du Plan de sauvegarde. Cette limite est désormais supprimée. Cette disposition est d'application immédiate.

VI. - Précisions concernant les départements d'outre-mer

Les communes des départements d'outre-mer sont classées en zone B dans le projet d'arrêté d'application de l'article 91 de la loi du 2 juillet 2003. Aussi, les taux, primes et indices applicables dans les DOM sont ceux de la zone B du zonage « de Robien ». Les dispositions spécifiques mises en place en 2000 pour les DOM sont supprimées, seuls subsistent les régimes particuliers de fixation des loyers maîtrisés.

Le seuil minimum de qualité des fenêtres est à apprécier en fonction des besoins réels dans les DOM, ceux-ci pouvant se dispenser des règles minimales thermiques en fonction des conditions climatiques à l'exception des immeubles ou logements équipés d'une installation de climatisation.

A ce stade, aucune décision n'a été prise concernant les conditions de cumul du nouveau dispositif fiscal DOM avec les aides de l'Agence. Une position sera adoptée lorsque les conditions de mise en œuvre du dispositif fiscal seront arrêtées.

VII. - Application des nouvelles mesures aux conventions

Les précisions apportées ci-dessous concernent les dispositifs conventionnels ainsi que, le cas échéant, les PIG et les immeubles en Plan de sauvegarde, insalubres ou faisant l'objet d'un arrêté de péril.

Cas général

L'ensemble des nouvelles mesures adoptées par le conseil d'administration de l'ANAH qui relèvent des règles générales d'attribution des subventions sont applicables aux conventions conclues à compter du 15 novembre 2003 et aux conventions en cours sauf dispositions contraires précisées dans la-dite convention, sans qu'il y ait nécessité de passer un avenant.

Il en est ainsi en particulier des taux, primes et zones, ainsi que du pourcentage complémentaire X de subvention ANAH décidé dans la limite totale de 5 % par la CAH en cas de majoration Y d'une ou plusieurs collectivités locales.

Cas de dispositions particulières contenues dans des conventions en cours

Néanmoins, les dispositions antérieures qui relèvent de règles particulières inscrites dans les conventions en cours sont maintenues en l'état ou modifiées, le cas échéant, à l'occasion de la signature d'avenants soumis, pour avis, à la Commission d'amélioration de l'habitat et acceptés par les collectivités locales concernées. Le maintien des mesures prises dans le cadre des contrats en cours doit s'achever à l'échéance desdits contrats sans que ceux-ci puissent bénéficier de prolongation. Ceci signifie que lorsqu'une convention indique explicitement une majoration d'une collectivité locale à laquelle s'ajoute un pourcentage précis X de subvention ANAH, un taux particulier sur un périmètre déterminé, ce sont ces règles particulières qui continuent de s'appliquer jusqu'au terme du contrat, sans que ce dernier puisse être prorogé sur ce point.

Cas des conventions en cours d'élaboration

En ce qui concerne les conventions négociées mais non encore signées, lorsque la convention comporte des dispositions particulières qui ont été délibérées par la collectivité locale avant le 15 novembre, ces dispositions particulières concernant les taux ainsi que les X et Y précisés dans le contrat s'appliquent sous réserve que la convention soit signée par l'ensemble des partenaires avant le 15 mai 2004.

Le Réseau territorial de l'Agence est à votre disposition pour vous appuyer pour l'examen de toute convention.

Serge Contat

Modalités d'intervention des aides de l'ANAH à compter du 15 novembre 2003

Taux maximum de subvention propriétaires bailleurs en fonction des zones géographiques et des engagements souscrits par le propriétaire

OPÉRA	TYPE D'INTERVENTION	ZONAGE

	A - Travaux classiques / selon l'engagement du bailleur de maîtrise du loyer	A	B	C
	A1 - Cas général	20 %	20 %	20 %
	A2 - Cas du loyer intermédiaire (LI)			
	LI en OPAH*, en PIG* et en OIR dans le diffus	40 %	30 %	20 %
STD	A3 - Cas du loyer conventionné (LC)			
	LC en OPAH* et PIG*	50 %	50 %	30 %
	PST* ou LIP*	70 %	70 %	50 %
	A4 - Cas des logements au loyer soumis à la loi de 48	50 %	35 %	35 %
	B - Travaux en copropriété en Plan de sauvegarde* ou OPAH copropriété dégradée*			
SAU/CDS	B1 - Travaux sur parties communes (travaux M) (demande individuelle)	cf. aide au syndicat		
STD	B2 - Travaux sur parties privatives (travaux L) (demande individuelle)	au taux de l'opération		
	C - Travaux de sortie d'insalubrité* et de péril*			
INS	C1 - Travaux parties communes (travaux M) en copropriété ou monopropriété (a)	50 %	50 %	50 %
STD	C2 - Travaux parties privatives (travaux L) en copropriété ou monopropriété (a)	au taux de l'opération		
	D - Interventions spécifiques à caractère social			
SAT	D1 - Saturnisme : revêtements contenant du plomb et accessibles (b)			
HAN	D2 - Travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements (b)			
TXL	D3 - Propriétaires bailleurs ressources modestes (c)			
ORG	D4 - Organismes agréés par le préfet (c)			
		70 % d'un plafond de 8 000 Euro de travaux subventionnables par logement		
	E - Mobilisation des logements vacants			
	Prime pouvant être attribuée si les trois conditions suivantes sont remplies :			
	- durée minimale de vacance 12 mois consécutifs avant le dépôt du dossier ;			
	- montant minimum de travaux subventionnables 15 000 Euro par logement ;			
	- obligation de loyers maîtrisés (loyers intermédiaires ou loyers conventionnés),			
		3000 Euro dans tous les cas		1 500 Euro si PST ou LIP ou org. agréé
	F - Politique en faveur du développement durable			
	Primes pouvant être attribuées aux matériels suivants, dès lors qu'ils répondent à des critères de qualité :			
	Fenêtres individuelles, en OPAH et en PIG intégrant une thématique thermique ou acoustique		80 Euro	
			900	

	Chaudière individuelle à condensation		Euro	
	Chaudière individuelle bois		900 Euro	
	Chauffe eau individuel solaire		900 Euro	
	Système thermodynamique air/eau		900 Euro	
	Système thermodynamique géothermal		1 800 Euro	
	Energie solaire plancher solaire direct		1 800 Euro	

Zonage A, B et C : du dispositif d'amortissement « de Robien » défini par l'article 91 de la loi Habitat et urbanisme du 2 juillet 2003.

Cas général : tous les loyers libres (y compris les dossiers simplifiés) et les loyers intermédiaires hors cas prévus en A2.

Taux de l'opération : taux maximal de subvention en fonction du zonage et des engagements souscrits par le propriétaire.

* Pourcentage complémentaire X de subvention ANAH possible en cas de majoration Y d'une ou plusieurs collectivités locales sur la base de X au maximum égal à 5.

Plafond L = (3 200n + 210 S1) Xi ; plafond M = (150 S2) Xi ; i = 1,5 en zone A ; 1,2 en zone B ; 1 en zone C.

Fongibilité des plafonds L et M quand le taux de subvention est identique.

(a) : déplafonnement des travaux possible par la CAH.

(b) : la subvention peut se cumuler avec les subventions dont peuvent bénéficier les propriétaires pour d'autres travaux réalisés dans les logements ou dans l'immeuble.

(c) : la subvention ne peut pas se cumuler avec les subventions dont peuvent bénéficier les propriétaires pour d'autres travaux réalisés dans les logements ou dans l'immeuble.

Modalités d'intervention des aides de l'ANAH à compter du 15 novembre 2003 Taux maximum de subvention propriétaires occupants standard

OPÉRA	TYPE D'INTERVENTION	TAUX	PLAFONDS travaux	PLAFONDS ressources
	A -Travaux classiques			
PAH	A1- Diffus et OPAH classique	20 %	11 000 Euro	
				de base
OPR	A2- OPAH de renouvellement urbain* ou de revitalisation rurale*	30 %	13 000 Euro	
	B - Travaux en copropriété en Plan de sauvegarde* ou OPAH copropriété dégradée*			
SAU/COP	B1 - Travaux sur parties communes (travaux M) (demande individuelle)	cf aide au syndicat		
OPA	B2 - Travaux sur parties privatives (travaux L) (demande individuelle)	30 %	13 000 Euro	majoré
SIP	C - Travaux de sortie d'insalubrité* et de péril*			
	C1 - Monopropriété ou copropriété (travaux M ou L) - avec arrêté	50 %	26 000 Euro	majoré
	C2 - Monopropriété ou copropriété (travaux M ou L) - sans arrêté			de base
	D - Interventions spécifiques à caractère social			
SAT	D1 - Saturnisme : revêtements contenant du plomb et accessibles (b)	70 %	8 000 Euro	de base
HAN	D2 - Travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements (b)			majoré
	E - Politique en faveur du développement durable : cf partie F du tableau propriétaires bailleurs			

Taux maximum de subvention propriétaires occupants très sociaux

OPÉRA	TYPE D'INTERVENTION	TAUX	PLAFONDS travaux	PLAFONDS ressources
	A -Travaux classiques			

TSO	A1- Diffus et OPAH classique	35 %	13 000 Euro	
				très social
	A2- OPAH de renouvellement urbain* ou de revitalisation rurale*	35 %	13 000 Euro	
	B - Travaux en copropriété en Plan de sauvegarde* ou OPAH copropriété dégradée*			
TSO	B1 - Travaux sur parties communes (travaux M) (demande individuelle)	cf aide au syndicat		
	B2 - Travaux sur parties privatives (travaux L) (demande individuelle)	35 %	13 000 Euro	très social
	C - Travaux de sortie d'insalubrité* et de péril* : cf partie C du tableau propriétaires occupants standard			
	D - Interventions spécifiques à caractère social : cf partie D du tableau propriétaires occupants standard			
	E - Politique en faveur du développement durable : cf partie F du tableau propriétaires bailleurs			

Taux maximum de subvention syndicats de copropriétaires

OPÉRA	TYPE D'INTERVENTION	TAUX	PLAFONDS TRAVAUX
	Travaux parties communes (travaux M)*		
SAU	en Plan de sauvegarde (hors engagement de location et hors plafond de ressources)	50 %	hors plafond
CDS	en OPAH copropriété dégradée (hors engagement de location et hors plafond de ress.)	35 %	13 000 Euro/lot d'habitation

Taux maximum de subvention locataires dans le cadre de la loi de 1967

OPÉRA	TYPE D'INTERVENTION	TAUX	PLAFONDS TRAVAUX
	Travaux de mise aux normes de décence		
LCM	Locataires défavorisés (c)	70 % d'un plafond de 8 000 Euro de travaux	
STD	Autres : cf lignes A1 et A4 du tableau propriétaires bailleurs		

Taux maximum de subvention communes

OPÉRA	TYPE D'INTERVENTION	TAUX	PLAFONDS TRAVAUX
INS	Travaux d'office (travaux M ou L) en sortie d'insalubrité ou de péril	50 %	hors plafond

Le plafond de base correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001.

Le plafond majoré correspond au plafond de ressources prévu à l'article 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001.

Le plafond propriétaires occupants très sociaux correspond au plafond de ressources défini par le conseil d'administration (délibération 2001-30). Il permet aux personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 50 % du plafond de ressources majoré de bénéficier d'un taux de subvention plus important.

TRAVAUX RECEVABLES

(délibérations du conseil d'administration de l'ANAH n° 2001-28 du 4 octobre 2001 et n° 2003-10 du 2 octobre 2003)

Travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement des immeubles

Raccordements

et branchements

Raccordement de l'immeuble aux réseaux gaz, électricité, eau, chauffage urbain, EU et EV, création ou mise en conformité des réseaux d'immeubles (conduits, colonnes montantes de gaz, d'électricité, d'eau ou colonnes de chute et de rejets,

gaines techniques) ainsi que le branchement des logements.

Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire).

Travaux de réfection des réseaux eau, électricité et gaz pour mise aux normes.

Gros œuvre

Travaux de renforcement du gros œuvre : fondations (reprises en sous-œuvre, ...), murs, cheminées, planchers, escaliers.

Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries, ...)

Charpente

Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux.

Couverture

Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit-terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie, ...)

Ravalement de façade

Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie, ...), en cas d'intervention sur le gros œuvre en OPAH, PST, LIP, immeubles en Plan de sauvegarde ou insalubres ou faisant l'objet d'un arrêté de péril.

Ouvertures

Travaux de création d'ouvertures pour baies ou portes y compris menuiseries.

Menuiseries

Menuiseries nouvelles ou en remplacement, y compris volets, qui respectent l'une des certifications suivantes :

TYPES DE CERTIFICATION DE LA QUALITÉ THERMIQUE

NIVEAUX DE RECEVABILITÉ

(ou équivalent)

ACOTHERM (tous matériaux)

Th5

Menuiseries 21 (bois seulement)

$$U_w \leq 2,4 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$$

[NF-CSTBât/Avis Technique] ou [NF/Homologation] et CEKAL (aluminium RPT et PVC seulement)

$$\text{PVC : } U_g \leq 2,4 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$$

$$\text{ALU : } U_g \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$$

Sinon : épaisseur de la lame (avec vitrage faiblement émissif) (bois et PVC seulement)

$$\text{air : } e \geq 16 \text{ mm}$$

$$\text{gaz rare : } e \geq 12 \text{ mm}$$

Le renouvellement d'air doit être impérativement traité dans le logement, une isolation mal faite pouvant générer des désordres sur le bâtiment et nuire à la santé des occupants.

Dans les secteurs faisant l'objet de protections particulières au titre du patrimoine (PSMV, ZPPAUP, sites inscrits ou classés, édifices MH et leurs abords), il peut être dérogé aux obligations de certification décrites ci-dessus si les menuiseries anciennes sont conservées, et sous réserve d'une amélioration thermique acceptable.

Création d'ascenseur

et d'escaliers

Installation ou travaux de mise aux normes d'un ascenseur.

Mise en place d'un escalier, notamment pour rétablir un accès aux étages

Travaux d'aménagement

et d'équipement
relatifs à la sécurité

des biens et des personnes

Travaux d'aménagement et d'équipement en parties communes destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes

Travaux de peinture

Travaux de peinture consécutifs à une réfection globale

Saturnisme

Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb y compris finitions

Sols

Revêtements de sol y compris travaux préparatoires (chapes, isolations, ...), à l'exception des sols souples (moquettes, lino, ...) et dans le cadre d'une réfection globale.

Amiante Radon

Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante

Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation, ...)

Lutte contre les parasites

xylophages

Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages sous réserve qu'il soit suffisant

Cours, passages

communs

Curetage lié à des travaux d'amélioration avec les reprises induites

Réfection de cour ou de passage dans un projet de restructuration ou de curetage en zone urbaine dense (sols, éclairages, ...)

Travaux de réhabilitation

lourde d'immeubles

transformés en logements

Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement.

Chauffage collectif

Création d'une installation complète collective de chauffage ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante, ou mise aux normes/remplacement d'une installation sous réserve de chaudières RT2000 ainsi que de l'existence ou de la réalisation d'une régulation et d'une isolation suffisante du bâtiment.

Diagnostics

Les diagnostics techniques (saturnisme, amiante, acoustique, thermique...) sont subventionnables dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent.

Travaux d'entretien

d'ouvrages existants

Ces travaux ne sont pas subventionnables à l'exception de ceux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en Secteurs sauvegardés ou PRI (réparation/remise en état de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors, ...) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité

Travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement des logements

Equipements sanitaires

Création d'équipements sanitaires (évier, lavabo, douche, baignoire, WC, siphon de sol) et de production d'eau chaude sanitaire ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...).

Remplacement des équipements sanitaires s'ils sont manifestement vétustes.

Etanchéité des

pièces humides

Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides y compris revêtements.

Ventilation

Création d'une ventilation à tirage mécanique ou naturel complète débouchant sur l'extérieur du bâtiment pour pièce aveugle (WC, salle de bain, cuisine).

Tous travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air correct des logements.

Chauffage

Création d'une installation complète individuelle de chauffage ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou remise aux normes/remplacement d'une installation existante sous réserve de chaudières RT2000 ainsi que de l'existence ou de la réalisation d'une régulation et d'une isolation suffisante du logement

ou

convecteurs ou radiateurs NF Electricité Performance catégorie C, avec thermostat 6 ordres (confort, éco, hors-gel, arrêt, tempo, programme).

Electricité Gaz

Création ou mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation électrique ou de gaz.

Cloisonnement

Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements.

Escalier

Réfection / mise en place d'escalier.

Sols

Revêtements de sol y compris travaux préparatoires (chapes, isolations,...), à l'exception des sols souples (moquettes, lino,...) dans le cadre d'une réfection globale.

Ouverture pour

baies ou portes

Création d'ouvertures pour baies et portes, y compris menuiseries.

Menuiseries

Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement qui respectent l'une des certifications suivantes :

TYPES DE CERTIFICATION DE LA QUALITÉ THERMIQUE

NIVEAUX DE RECEVABILITÉ

(ou équivalent)

ACOTHERM (tous matériaux)

Th5

Menuiseries 21 (bois seulement)

$U_w \leq 2,4 \text{ W/m}^2.K$

[NF-CSTBât/Avis Technique] ou [NF/Homologation] et CEKAL (aluminium RPT et PVC seulement)

PVC : $U_g \leq 2,4 \text{ W/m}^2.K$

ALU : $U_g \leq 1,3 \text{ W/m}^2.K$

Sinon : épaisseur de la lame (avec vitrage faiblement émissif) (bois et PVC seulement)

air : $e \geq 16 \text{ mm}$

gaz rare : $e \geq 12 \text{ mm}$

Le renouvellement d'air doit être impérativement traité dans le logement, une isolation mal faite pouvant générer des désordres sur le bâtiment et nuire à la santé des occupants.

Dans les secteurs faisant l'objet de protections particulières au titre du patrimoine (PSMV, ZPPAUP, sites inscrits ou classés, édifices MH et leurs abords), il peut être dérogé aux obligations de certification décrites ci-dessus si les menuiseries anciennes sont conservées, et sous réserve d'une amélioration thermique acceptable.

Travaux d'aménagement
et d'équipement relatifs
à la sécurité des biens

et des personnes

Travaux d'aménagement et d'équipement des logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes.

Peinture

Travaux de peinture consécutifs à une réfection globale.

Saturnisme

Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb y compris finitions.

Amiante Radon

Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante.

Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation,...).

Termites et autres

parasites xylophages

Traitement préventif ou curatif du logement contre les termites et autres parasites xylophages sous réserve qu'il soit complet.

Diagnostics

Les diagnostics techniques (saturnisme, amiante, acoustique, thermique, ...) sont subventionnables dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent.

Travaux d'entretien

d'ouvrages existants

Ces travaux ne sont pas subventionnables à l'exception de ceux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, notamment sur prescriptions réglementaires en secteurs sauvegardés ou PRI (réparation de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors, ...) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité.

Travaux d'accessibilité ou d'adaptation de l'immeuble et du logement aux personnes en situation de handicap

Travaux d'accessibilité

de l'immeuble

Cheminement extérieur :

Élargissement du cheminement et du portail d'entrée.

Construction d'une rampe (plan incliné) pour doubler ou remplacer un emmarchement.

Aménagement de bateaux pour franchir des trottoirs.

Suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle.

Amélioration du revêtement de sol ou du sol lui-même en vue d'obtenir un sol ferme et non glissant.

Installation de mains courantes.

Élargissement ou aménagement de place de parking.

Parties communes :

Élargissement de la porte d'entrée et des portes d'accès des parties communes conduisant aux logements et aux divers locaux collectifs (ex : local vide-ordure, local à vélo, caves, parkings,...).

Élargissement des couloirs.

Construction d'une rampe (plan incliné) pour doubler ou remplacer un emmarchement.

Suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles.

Amélioration de revêtement de sol.

Installation ou adaptation de mains courantes.

Installation ou adaptation d'un ascenseur ou autres appareils permettant le transport de personnes à mobilité réduite (monte-personne, plate-forme élévatrice,...).

Modification des boîtes aux lettres.

Installation ou modification des divers systèmes de commande (interphone, signalisation, alerte, interrupteurs,...) notamment pour les handicaps sensoriels.

Travaux d'accessibilité

et d'adaptation

du logement

Élargissement de la porte d'entrée, des portes intérieures du logement, des portes d'accès aux balcons, terrasses, loggias et jardins.

Suppression de marches, seuils et ressauts ou de tout autre obstacle.

Construction d'une rampe (plan incliné) pour doubler ou remplacer un emmarchement.

Mise en place d'un monte-personne ou autre.

Suppression ou modification de murs, cloisons, et placards.

Modification de l'aménagement et de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, WC, salle de bain, buanderie...) : évier, lavabo, baignoire, douche, WC, placards...

Amélioration de revêtements de sol ou du sol lui-même en vue d'obtenir un sol ferme et non glissant

Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes.

Modification de la robinetterie.

Adaptation des systèmes de fermeture et d'ouverture : portes, fenêtres et volets.

Installation ou adaptation des systèmes de commande (ex : installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, alerte, interrupteurs) notamment pour les handicaps sensoriels.

Aménagement d'allèges vitrées sous les fenêtres.

Alerte à distance (équipement et branchement).

La liste relative aux travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux handicaps est limitative. Cependant, la Commission d'amélioration de l'habitat est habilitée à retenir au cas par cas des travaux qui ne figurent pas dans la liste et qui s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques d'une situation particulière de handicap.

Travaux favorisant le développement durable

Economies d'énergie

Economies d'eau

Amélioration de l'isolation thermique : isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés, isolation des parois vitrées (double vitrage ou doubles fenêtres).

Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

Installation de système utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (géothermie, énergie solaire,...), les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets...).

Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale,...).

Isolation acoustique

Amélioration de l'isolation acoustique des sols, plafonds et parois opaques donnant sur l'extérieur ou séparatives entre logements ou entre logements et parties communes.

Amélioration de l'isolation des parois vitrées (double vitrage ou doubles fenêtres).

Amélioration de l'isolation acoustique des matériels bruyants.

Installation de climatisation ou rafraîchissement (notamment matériels mixtes chauffage - climatisation) permettant d'améliorer le confort acoustique pour des immeubles très exposés à la chaleur et au bruit.

Nota : les travaux recevables, quels qu'ils soient, ne sont subventionnables que dans la mesure où le logement concerné

est décent après travaux pour l'ANAH propriétaires bailleurs.

Annexes

Annexe 1 : notion d'opération globale

Les travaux de peinture et de sols sont subventionnables s'ils sont consécutifs à une réhabilitation globale. Cela signifie qu'ils ne peuvent être subventionnés seuls ou en lien avec des travaux limités et de peu d'ampleur. Les travaux de peinture et de sols sont donc subventionnables dès lors qu'ils complètent des travaux de remise en état général de logements ou de parties communes.

Annexe 2 : résumé des travaux lourds recevables :

Travaux liés à la transformation d'immeubles non destinés initialement au logement (création ou réaménagement de planchers et de circulations verticales pour obtenir des hauteurs compatibles avec un usage de logements).

Travaux de réhabilitation lourde liés à la sortie d'insalubrité ou de péril.

Extension de logement dans les limites de 14 m² de surface habitable dans les conditions actuelles ; la limite de 14 m² peut faire l'objet d'aménagement pour les logements adaptés aux personnes en situation de handicap. Dans ce cas la surface peut être portée à 20 m², la Commission d'amélioration de l'habitat pouvant exceptionnellement adapter à la marge ce plafond de surface lorsque la structure du bâti l'exige.

Création de locaux annexes liés aux parties communes tels que locaux vélos/poussettes, local de chaufferie collective, local poubelles ou tri sélectif,... dans les limites de 14m².

RAVALEMENT ET TRAITEMENT DE FAÇADE

1. Que faut-il entendre par ravalement et traitement de façade ?

Le ravalement est une opération visant à maintenir les façades en état de propreté et de bon entretien par des travaux de nettoyage des parements, de réfection des enduits, des boiseries, gouttières, chéneaux, descentes d'eau et ferronneries.

Il s'agit donc d'entretenir de façon régulière les façades pour maintenir leurs différents éléments constitutifs dans un bon état d'usage et de propreté.

Le ravalement, techniquement parlant, va générer des travaux de nature différente selon la nature des parements de façades :

- les parements permanents (brique apparente et pierre de taille apparente principalement) impliquent un entretien de ces parements par nettoyage (ruissellement, gommage, etc.) et parfois par des techniques de sablage et assimilées (à employer avec précaution pour ne pas porter atteinte à la qualité du matériau - couche superficielle dure du calcaire par exemple - et des décors) ;
- les parements non permanents : peintures, enduits, etc. Le ravalement de ces façades suppose une réfection de la finition elle-même : nouvel enduit après piquage de l'ancien par exemple.

Bien entendu, un même immeuble voire une même façade peut présenter les deux cas décrits ci-dessus.

2. Recevabilité du ravalement dans un dossier ANAH

Le ravalement, comme opération de bon entretien des ouvrages de façades, n'est pas subventionnable en tant que tel.

Exception est faite à cette règle pour des ravalements consécutifs à une intervention sur le gros œuvre dès lors que l'opération est située en OPAH, en PST, en LIP, en Plan de sauvegarde ou sur des immeubles insalubres (insalubrité déclarée par arrêté ou retenue comme telle par la CAH) ou faisant l'objet d'un arrêté de péril.

3. Précisions sur la recevabilité du ravalement : cas où il reste recevable

Par intervention sur le gros œuvre, il faut entendre que, au-delà du bon entretien des façades, il est nécessaire d'intervenir par des travaux pour traiter des pathologies du gros œuvre. Par exemple dans le cas de murs de façade fissurés, ou encore de façades présentant de réels problèmes d'humidité. Autres exemples : façades à parement permanent (pierre de taille, béton apparent,...) dont le matériau constitutif présente des désordres (nécessité de remplacer des pierres de taille hors d'état, de reprendre des bétons dégradés, etc.) ou encore des pans de bois présentant des défauts de conception (contreventement,...) ou des pathologies liées au matériau (bois parasités,...).

Par intervention sur le gros œuvre, il faut également entendre des travaux en façades permettant d'améliorer les performances de l'immeuble : notamment en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

Dans ces cas-là, le ravalement est une opération qui complète et parachève le travail sur le gros œuvre et est donc recevable dans le secteur programmé décrit plus haut, dans les conditions générales de recevabilité des dossiers ANAH.

La CAH peut tout à fait demander au demandeur un avis d'expert indépendant sur le diagnostic et les prescriptions liés à une pathologie de façades, pour évaluer la recevabilité ou non de travaux de ravalement, dès lors que les problèmes techniques motivant la demande de subventionner un ravalement ne lui apparaissent pas suffisamment explicites.