

Aménagement, nature

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER,  
EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES  
ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

*Direction générale de l'aménagement,  
du logement et de la nature*

*Agence nationale de l'habitat*

**Instruction du 4 octobre 2010 relative aux aides de l'Anah octroyées aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs, et à certains autres bénéficiaires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011**

NOR : DEVU1028232J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

## TABLE DES MATIÈRES

### INTRODUCTION

- 1. Les caractéristiques du régime d'aides propriétaires occupants (PO) : un traitement adapté à chaque type de situation**
  - 1.1. *Les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé*
  - 1.2. *Le financement des autres projets de travaux d'amélioration : un plafond de travaux commun, des taux de subvention maximaux fonctions de la situation à traiter et des ressources du ménage demandeur*
  - 1.3. *Un accompagnement renforcé des PO : l'AMO (secteur diffus) et les prestations de suivi-animation des opérations programmées*
- 2. Les caractéristiques du régime d'aides propriétaires bailleurs (PB) : une aide avant tout ciblée sur les travaux, affranchie du zonage national et déconnectée du loyer de sortie, mais conditionnée au conventionnement du logement**
  - 2.1. *Les aides aux propriétaires bailleurs (PB) sont désormais ciblées sur les projets dans lesquels il existe un enjeu conséquent en termes d'amélioration de l'habitat*
  - 2.2. *Les primes pouvant majorer le montant de la subvention*
  - 2.3. *La maîtrise du loyer devient un corollaire de l'aide*
  - 2.4. *Principe d'écoconditionnalité*
- 3. Les principaux éléments communs aux nouveaux régimes d'aides PO et PB**
  - 3.1. *La modalité « travaux lourds » et l'application du plafond de travaux majoré, réservées aux situations d'habitat indigne ou de forte dégradation nécessitant des travaux d'ampleur et d'un coût important*
  - 3.2. *Les situations d'habitat indigne pouvant être résolues sans application du plafond de travaux majoré : les « travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat »*
  - 3.3. *Le traitement des travaux d'adaptation et d'accessibilité : les « travaux pour l'autonomie de la personne »*
- 4. Un nouvel outil : la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat**
  - 4.1. *L'utilisation de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat*
  - 4.2. *L'auteur du rapport d'analyse*
  - 4.3. *La valeur juridique du rapport d'analyse et son contenu*
  - 4.4. *L'indicateur de dégradation*

## 5. Le régime d'aides applicable dans les cas particuliers

- 5.1. *Les cas particuliers traités dans le cadre du régime d'aides PO*
- 5.2. *Les cas particuliers traités dans le cadre du régime d'aides PB*
- 5.3. *Les cas non concernés par la réforme*

## 6. Le complément de subvention pouvant être versé, au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), au bénéficiaire de l'aide au travaux

- 6.1. *Le prestataire et sa mission*
- 6.2. *Les bénéficiaires du complément et la fixation de son montant*
- 6.3. *Pièces supplémentaires exigées dans le dossier*

## 7. Les régimes d'aides PO et PB dans leur contexte : la complémentarité avec les autres aides publiques

## 8. Les modalités d'application locale du nouveau régime d'aides : un socle national, une territorialisation nécessaire

## 9. Les dispositions de nature technique

## 10. La mise en œuvre du nouveau dispositif

### ANNEXES :

- Annexe I. – Tableaux synthétiques : les régimes d'aides PO et PB avant et après la réforme
- Annexe II. – La grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat
- Annexe III. – Le modèle de rapport d'analyse de la dégradation de l'habitat
- Annexe IV. – Fiches complémentaires pour l'instruction des dossiers dans le cadre du nouveau régime d'aides

### INTRODUCTION

Après un important travail d'évaluation, de concertation et de conception, le conseil d'administration de l'Anah a adopté dans sa séance du 22 septembre 2010 une série de délibérations qui réforment en profondeur le régime d'aides applicable aux deux principales catégories de bénéficiaires des aides de l'agence, les propriétaires occupants (PO) et les propriétaires bailleurs (PB).

Cette réforme, qui s'applique également aux cas dans lesquels l'aide est calculée par référence aux régimes d'aides PO et PB (notamment : personnes assurant la charge des travaux pour le compte de leurs ascendants ou descendants et organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage), se situe dans le droit-fil de la feuille de route reçue du secrétaire d'État au logement lors de l'installation du nouveau conseil d'administration :

- rééquilibrage de l'action de l'agence en faveur des PO à revenus modestes ou très modestes, de façon concomitante à la mise en place du dispositif prévu pour la gestion, confiée à l'Anah, du fonds d'aide à la rénovation thermique, et dans une approche centrée sur les besoins des occupants ;
- optimisation de l'intervention en faveur des PB, avec une logique de meilleur ciblage sur les travaux importants et un renforcement des exigences en matière de loyers maîtrisés et de maîtrise énergétique, le tout dans une démarche d'ensemble prenant mieux en compte les effets fiscaux du conventionnement (avec ou sans travaux) ;
- renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, en cohérence avec les objectifs du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

D'autres points font l'objet de modifications, comme par exemple la prise en compte des travaux d'accessibilité et d'adaptation, désormais ciblés sur les besoins spécifiques de l'occupant, lorsque celui-ci est en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Un point décisif, et sur lequel les autorités décisionnaires et les services locaux devront porter une attention particulière, concerne le traitement des travaux réalisés pour mettre fin à une situation de dégradation du logement, constatée à l'aide d'un nouvel outil, annexé à la présente instruction : la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat. Celle-ci est appelée à devenir un des outils de référence du nouveau régime d'aides : élément essentiel pour l'éligibilité d'un grand nombre des projets de travaux PB, elle sera également utilisée, pour les PO comme pour les PB, afin de déterminer si la situation de dégradation justifie, à l'instar des situations d'habitat indigne les plus graves, l'application de la modalité de financement en « travaux lourds » (plafond de travaux et taux majorés).

Le nouveau dispositif constitue donc un réel changement de paradigme, en particulier s'agissant des PB, pour lesquels l'attribution de la subvention ne fonctionnera plus selon une logique de « guichet ouvert » : l'intervention de l'Anah auprès des bailleurs sera dorénavant ciblée sur des travaux d'une certaine ampleur et/ou répondant à une situation précisément définie et dûment constatée (par exemple *via* la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat). Le régime d'aides PO conserve quant à lui des caractéristiques plus ouvertes : comme auparavant, dès lors que les travaux figurent sur la liste des travaux recevables, et sous réserve de l'appréciation portée localement sur l'intérêt du projet en fonction des priorités définies dans le programme d'actions, tout projet de travaux présenté par un propriétaire occupant pourra donner lieu à l'octroi d'une subvention.

La refonte des régimes « socles » PO et PB s'accompagne également de modifications importantes des dispositifs d'accompagnement des demandeurs, tant dans le cadre de l'ingénierie programmée (laquelle fait l'objet d'une instruction spécifique) que pour les prestations d'AMO du secteur diffus, dont le financement sera étroitement corrélé aux caractéristiques du nouveau régime d'aides. En particulier, un mécanisme est mis en place afin de mieux subventionner les prestations d'accompagnement portant sur des dossiers répondant aux priorités de l'agence.

Le nouveau dispositif entre en vigueur pour l'ensemble des dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, sur l'ensemble du territoire. La présente instruction vise à présenter le dispositif adopté par le conseil d'administration, et, dans le cadre du pouvoir d'instruction dévolu au directeur général (I de l'article R. 321-7 du CCH), à orienter l'action des autorités décisionnaires locales et des services instructeurs pour sa mise en œuvre au sein de chaque territoire de gestion.

Le corps de l'instruction fait référence à un certain nombre de fiches pratiques numérotées, qui figurent à l'annexe IV. Elles visent à présenter en détail les éléments principaux du nouveau dispositif et à guider le processus d'instruction dans certains cas de figure complexes ou de nature particulière.

### 1. Les caractéristiques du régime d'aides propriétaires occupants (PO) : un traitement adapté à chaque type de situation

Le nouveau régime d'aides (délibération n° 2010-51) renouvelle la prise en charge des projets PO, grâce notamment au relèvement des plafonds de travaux et à la majoration des taux dans certaines situations. Ceci devrait contribuer à augmenter progressivement tant l'efficacité que le nombre des subventions versées aux PO.

#### 1.1. Les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé

Les situations les plus problématiques font l'objet d'un traitement globalisé, dans lequel l'ensemble des travaux peut être subventionné au taux maximum de 50 %, dans la limite d'un plafond de travaux majoré désormais fixé à 50 000 € HT.

Cette modalité de financement est réservée, comme auparavant, aux cas d'habitat indigne les plus graves, mais peut également s'appliquer dans le cas d'une situation de dégradation très importante de l'habitat, reconnue comme telle sur la base d'un rapport réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat (*cf.* § 4).

| LE FINANCEMENT DES SITUATIONS<br>les plus problématiques :<br>les projets de travaux lourds | ANCIEN RÉGIME<br>d'aides PO  | NOUVEAU RÉGIME<br>d'aides PO  |
|---|--|---|
| Situations concernées   | Uniquement si :<br>- arrêté d'insalubrité ;<br>- arrêté de péril ;<br>- insalubrité constatée (sur la base d'un rapport réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité). | Uniquement si :<br>- arrêté d'insalubrité ;<br>- arrêté de péril ;<br>- insalubrité constatée (sur la base d'un rapport réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité) ;<br>- nouveau : dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, <i>cf.</i> § 4) ;<br>... et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient (cette condition sera présumée remplie en cas de dégradation très importante). |

| LE FINANCEMENT DES SITUATIONS les plus problématiques : les projets de travaux lourds | ANCIEN RÉGIME d'aides PO  | NOUVEAU RÉGIME d'aides PO   |
|---|---|---|
| Modalités de financement  | Taux maximum de 50 % (pour l'ensemble des travaux ou seulement pour les travaux permettant de répondre à la situation, le reste étant subventionné au taux normal).<br>Dans la limite d'un plafond de travaux de 30 000 € HT. | Taux maximal de 50 % pour l'ensemble des travaux.<br>Dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € HT hausse du plafond de travaux majoré. |

En principe, dès lors que la situation à traiter nécessite l'application du plafond de travaux majoré, cette modalité de financement peut concerner tout ménage PO dont les ressources sont inférieures au plafond de ressources dit « majoré ».

*1.2. Le financement des autres projets de travaux d'amélioration : un plafond de travaux commun, des taux de subvention maximaux fonctions de la situation à traiter et des ressources du ménage demandeur*

Lorsque la situation à laquelle le projet de travaux vise à répondre ne justifie pas l'application du plafond de travaux majoré, l'aide peut être attribuée dans les limites d'un plafond de travaux de 20 000 € HT. Le ou les taux de subvention maximaux applicables dépendent de la nature des travaux et de la situation à résoudre, d'une part, et des ressources du ménage, d'autre part :

| NOUVEAU RÉGIME d'aides PO : le financement des autres projets de travaux d'amélioration | SITUATION À TRAITER et nature des travaux  | TAUX MAXIMAUX (en fonction des ressources [*])  |                                |
|---|--|---|--------------------------------|
| Plafond de travaux de 20 000 € HT.  | Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux dits de « petite LHI », cf. § 3-2). | Taux majoré   |                                |
|   |  | 50 %  | PO à ressources très modestes. |
|   |  |   | PO à ressources modestes.      |
|   | PO à ressources modestes/« plafond majoré ».   |   |                                |
|   | Travaux pour l'autonomie de la personne (financés sur justificatifs, cf. § 3-3).                   | Taux majoré   |                                |
|   |  | 50 %  | PO à ressources très modestes. |
|   |  |   | PO à ressources modestes.      |
|   | 35 %   | PO à ressources modestes/« plafond majoré ».  |                                |
|   | Autres travaux de la liste des travaux recevables.   | Taux normal   |                                |
| 35 %  |  | PO à ressources très modestes.  |                                |
|   |  | 20 %  | PO à ressources modestes.      |
|   |  | PO à ressources modestes/« plafond majoré » uniquement en cas de plan de sauvegarde ou d'OPAH « copropriété dégradée ». |                                |

(\*) Le a du 5° de la délibération n° 2010-51 fixe les dénominations à employer désormais pour qualifier les ménages en fonction de leur situation par rapport aux plafonds de ressources « très sociaux », « standards » et « majorés ».

Tous les travaux seront donc pris en compte au sein du plafond de travaux de 20 000 € HT, y compris ceux qui étaient auparavant financés dans le cadre des « interventions spécifiques à caractère social » (aides « saturnisme » et « handicap ») :

- par exemple, les travaux de suppression du risque saturnin ne s'inscrivant pas dans le cadre d'un traitement plus général de l'insalubrité, typiques des travaux visant à répondre à une situation d'habitat indigne mais ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré (cf. § 3-2), pourront être subventionnés au taux maximum de 50 % ;
- les travaux autrefois pris en compte au titre de l'aide « handicap » pourront être subventionnés, soit à un taux majoré dans le cadre des « travaux pour l'autonomie de la personne » (financés sur justificatifs, cf. § 3-3), soit, en l'absence de justificatif adéquat, au taux normal ;
- les « autres travaux » (hors ceux visant à répondre à une situation d'habitat indigne, et hors travaux pour l'autonomie dans l'habitat) pourront, comme auparavant, dès lors qu'ils figurent sur la liste des travaux recevables, être subventionnés au taux normal. Cela concerne notamment les projets de travaux centrés sur l'amélioration énergétique et pouvant donner lieu, en complément de l'aide de l'Anah, à l'attribution d'une subvention du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements (FART) géré par l'Anah (cf. instruction relative aux aides du FART pouvant être octroyées en complément des aides de l'Anah).

Il conviendra d'être attentif au niveau de ressources des demandeurs. Comme auparavant, ce dernier influe sur le taux maximum applicable aux « autres travaux » : 20 ou 35 % selon que les ressources sont modestes ou très modestes.

Dans le cas de ménages PO à ressources « modestes-plafond majoré », dont les revenus sont compris entre le plafond de ressources standard et le plafond de ressources majoré, la vérification des ressources permettra de déterminer la situation, si le projet est subventionnable. Ainsi, pour ces ménages :

- les « travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat » (cf. § 3-2) sont pris en compte de la même manière que pour les PO à ressources modestes ou très modestes (taux maximum de 50 %) ;
- les « travaux pour l'autonomie de la personne » sont subventionnés, au taux maximum de 35 %, uniquement lorsque le demandeur produit les justificatifs adéquats (en l'absence de ceux-ci, les travaux d'adaptation ou d'accessibilité ne pourront pas donner lieu à subvention) ;
- hors cas spécifique des travaux en plan de sauvegarde et OPAH copropriété dégradée (financés au taux maximum de 20 %), les autres travaux ne sont pas subventionnables.

### *1.3. Un accompagnement renforcé des PO : l'AMO (secteur diffus) et les prestations de suivi-animation des opérations programmées*

Comme auparavant, dans le cas de projets financés en dehors du périmètre d'une OPAH ou d'un PIG, les PO bénéficiaires d'une aide peuvent se voir octroyer un complément de subvention pour les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) réalisées par un opérateur.

La délibération n° 2010-54 relative aux conditions d'attribution et au montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'AMO renouvelle les règles applicables en la matière (cf. § 6 et fiches afférentes).

Le montant du complément est fixé à 130 € HT (valeur 2011). Il est majoré de 300 € (valeur 2011, soit 430 € HT au total) lorsqu'il est fait application du plafond de travaux majoré (« travaux lourds ») ou lorsque, dans le cadre du plafond de travaux de 20 000 €, certains travaux ont bénéficié d'un taux de subvention majoré (travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou travaux pour l'autonomie de la personne). Cette majoration correspond la plupart du temps à la prise en compte de contraintes techniques particulières et à la nécessité de réaliser un diagnostic sur la situation à traiter (évaluation de la dégradation de l'habitat, diagnostic « autonomie »), afin de définir la modalité de financement applicable aux travaux compris dans le dossier.

Parallèlement, s'agissant de l'accompagnement des PO en secteur programmé (dans lequel le versement d'un complément de subvention AMO au bénéficiaire n'est pas possible), l'aide aux maîtres d'ouvrage d'OPAH ou de PIG comprend dorénavant une part variable fonction du nombre de dossiers PO pouvant justifier une majoration (de 300 € par dossier en valeur 2011), selon des critères identiques à ceux utilisés pour la majoration du complément versé au titre de l'AMO (cf. instruction relative au financement des prestations ingénierie des programmes et des opérations financées par l'agence).

Enfin, un point important à noter : dans le cas où le projet fait l'objet, en complément de l'aide aux travaux versée par l'Anah, de l'octroi d'une aide de solidarité énergétique (ASE) dans le cadre du FART, le complément de subvention (AMO), ou la prime (ingénierie de programme), est versé par l'Anah, non sur son budget propre, mais sur les crédits FART.

**2. Les caractéristiques du régime d'aides propriétaires bailleurs (PB) : une aide avant tout ciblée sur les travaux, affranchie du zonage national et déconnectée du loyer de sortie, mais conditionnée au conventionnement du logement**

*2.1. Les aides aux propriétaires bailleurs (PB) sont désormais ciblées sur les projets dans lesquels il existe un enjeu conséquent en termes d'amélioration de l'habitat*

Il devra être démontré, le cas échéant au moyen du diagnostic adéquat, que le projet vise à résoudre l'une des situations prévues par la délibération n° 2010-52 relative au régime d'aides PB, faute de quoi le dossier ne pourra pas donner lieu à l'octroi d'une subvention. La détermination des plafonds de travaux et des taux maximaux applicables est désormais totalement déconnectée du zonage de Robien et du type de conventionnement : taux et plafonds fixés par le conseil d'administration deviennent les mêmes sur l'ensemble du territoire national, quel que soit le niveau du loyer de sortie (des adaptations étant possibles au niveau de chaque territoire, *cf.* § 8).

| <b>Nouveau régime d'aides PB - Le financement en fonction des situations</b>   |   |  |                                    |
|--|---|--|------------------------------------|
| <i>situation justifiant l'application du plafond de travaux majoré → modalité de financement<br/>« TRAVAUX LOURDS » :</i>  |   |  |                                    |
| <p>→ <b>plafond de travaux majoré : 1 000 € H.T. / m<sup>2</sup></b><br/>de SH (fiscale), dans la limite de 80 m<sup>2</sup> / logt (soit 80 000 € au maximum)</p> | <p><b>projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b></p> <p>→ considéré comme tel uniquement si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- arrêté d'insalubrité</li> <li>- arrêté de péril</li> <li>- insalubrité constatée (sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité)</li> <li>- dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat – cf. § 4)</li> </ul> <p>... et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient (cette condition sera présumée remplie dans le cas d'une dégradation très importante)</p> <p>→ les situations justifiant l'accès au plafond de travaux majoré sont les mêmes que dans le régime d'aides PO - cf. § 3.1</p> |  | <p>→ taux <b>majoré : 35 %</b></p> |
| <i>autres situations permettant d'obtenir une aide → modalité de financement<br/>« AUTRES PROJETS D'AMÉLIORATION » :</i>   |   |  |                                    |
| <p>→ <b>plafond de travaux : 500 € H.T. / m<sup>2</sup></b><br/>de SH (fiscale), dans la limite de 80 m<sup>2</sup> / logt (soit 40 000 € au maximum)</p>          | <p>... au sein duquel le ou les taux de subvention maximaux dépendent de la nature des travaux et de la situation à résoudre</p>  | <p><b>travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</b><br/>(définition de ces travaux, dits de « petite LHI », commune aux régimes PO et PB - cf. § 3.2)</p>  | <p>→ taux <b>majoré : 35 %</b></p> |
|  |   | <p><b>travaux pour l'autonomie de la personne</b><br/>(définition de ces travaux, financés sur justificatifs, commune aux régimes PO et PB - cf. § 3.3)</p>  |                                    |
|  |   | <p><b>travaux pour réhabiliter un logement dégradé</b><br/>(travaux permettant de résoudre une situation avérée de dégradation « moyenne », constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat - cf. § 4)</p>  | <p>→ taux <b>normal : 25 %</b></p> |
|  |   | <p><b>travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence</b><br/>(travaux permettant de résoudre une situation de non-conformité au règlement sanitaire départemental relevée dans le cadre d'une injonction, ou de non-décence relevée au cours d'un contrôle par la CAF ou la CMSA - cf. fiche # 7)</p> |                                    |
|  |   | <p><b>travaux de transformation d'usage</b><br/>(cf. fiche # 8)</p>  |                                    |
| <i>projets ne rentrant pas dans l'une des situations ci-dessus → travaux non subventionnables.</i>   |   |  |                                    |

Les nouvelles caractéristiques du régime d'aides PB doivent inciter services instructeurs et autorités décisionnaires à coordonner au maximum leur action avec les autres services publics, notamment ceux en charge de la santé, de la sécurité et de la salubrité publique (services des collectivités ou de l'État chargés des procédures donnant lieu à injonction ou prescription de travaux, CAF, services sociaux). Des partenariats pourront être noués à cette fin.

Le nouveau régime d'aides PB, en rupture avec la notion de « guichet ouvert », confère également un rôle central aux opérateurs chargés d'apprécier l'état de dégradation du logement ou de l'immeuble. La situation de dégradation, « moyenne » ou « très importante », devient l'une des principales voies d'accès à la subvention. Le § 4 traite spécifiquement de la grille d'évaluation de la dégradation nouvellement créée.

Il conviendra pour chaque dossier de bien identifier l'objet principal du projet de travaux, et ce, suivant le cas, afin de :

- vérifier que le projet répond bien, dans son objet principal, à la situation de départ justifiant l'application de la modalité « travaux lourds » ;
- pour les autres projets de travaux d'amélioration (plafond de travaux de 500 €/m<sup>2</sup>), s'assurer que seuls les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou les travaux pour l'autonomie de la personne sont pris au taux maximal majoré (35 %) ;
- dans le cas de travaux lourds ou de travaux pour réhabiliter un logement dégradé, prendre prioritairement en compte les travaux permettant de résoudre la situation d'habitat indigne ou de dégradation, avant d'envisager de subventionner, à hauteur du reliquat possible sur le plafond de travaux, les autres travaux subventionnables éventuellement compris dans le projet.

Enfin, une attention particulière sera portée aux demandes portant sur plusieurs logements, en particulier lorsque le projet de travaux porte principalement ou exclusivement sur des parties communes, ou consiste à traiter un bâtiment dans son ensemble. Des règles spécifiques peuvent être mises en œuvre, afin d'appliquer la modalité « travaux lourds » sur l'ensemble des logements, ou de subventionner les travaux sur des parties communes en situation de dégradation « moyenne » (pour plus de détails, se reporter à la fiche n° 13).

## 2.2. Les primes pouvant majorer le montant de la subvention

### La prime de réduction du loyer

Dans les secteurs de marché les plus tendus (à définir localement, voir ci-dessous), l'aide peut être majorée d'une prime de réduction du loyer, lorsque le logement donne lieu à l'application du plafond de travaux majoré (« projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ») et à un conventionnement social ou très social (art. L. 321-8 du CCH).

La prime, exprimée en euros par mètre carré de surface habitable fiscale, n'est versée par l'Anah que dans le cas d'une participation, au moins équivalente et de même objet, de la part d'une ou plusieurs collectivités (commune, EPCI, département, région). En tout état de cause, le montant de la prime versée par l'Anah ne peut dépasser 100 €/m<sup>2</sup> de surface habitable fiscale, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement (soit une prime de 8 000 € maximum).

Le conseil d'administration a fixé des limites claires pour la délimitation des secteurs tendus au niveau local. Au sens de la délibération, un secteur tendu se définit par un écart supérieur ou égal à 5 € mensuels par mètre carré de surface habitable fiscale entre le loyer de marché (constaté localement au moment de l'établissement de la grille des loyers, le cas échéant par catégorie de logement) et le niveau du loyer social défini annuellement, pour chaque zone, par circulaire du ministre en charge du logement.

Pour plus de détails sur cette prime, il convient de se reporter à la fiche n° 9.

### La prime liée à un dispositif de réservation

Une prime supplémentaire de 2 000 € par logement peut également être versée si le logement fait l'objet soit d'une convention de réservation dite « facultative » au profit d'un collecteur du 1 %, soit d'un conventionnement à loyer très social (droit de désignation du préfet). Il ne peut être attribué qu'une seule prime par logement. Cette disposition est applicable tant pour les projets financés en modalité « travaux lourds » que pour les autres projets de travaux subventionnables.

En ce qui concerne les réservations « facultatives », la fiche n° 10 fixe la procédure à suivre, qui, sur certains points, diffère de celle applicable depuis le 15 juillet 2010 pour les réservations « obligatoires ».

### Précision

Les primes à la résorption de la vacance et les éco primes sont supprimées pour les dossiers PB déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

### 2.3. La maîtrise du loyer devient un corollaire de l'aide

Le fait que le taux de subvention maximal soit dorénavant déconnecté du zonage et du type de conventionnement sur lequel s'engage le propriétaire n'emporte aucun abandon de l'objectif de maîtrise des loyers, au contraire.

En effet, le conventionnement du logement, au moins au niveau intermédiaire, devient dorénavant une condition *sine qua non* de l'aide aux travaux, dans la mesure où les dérogations à cette règle ne sont pas de droit, mais seulement possibles, et uniquement dans certaines situations.

Les possibilités de dérogation prévues par le conseil d'administration concernent uniquement les logements dont les occupants en titre sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, et seulement en présence de :

- travaux de LHI (pris en compte, soit dans le cadre d'un projet de travaux lourds, soit dans le cadre d'un projet comprenant des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat dits de « petite LHI ») ;
- travaux pour l'autonomie de la personne ;
- travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou un contrôle de décence.

Les autorités décisionnaires devront être à même de justifier en opportunité les dérogations accordées : celles-ci n'ont pas pour objet de permettre au demandeur de se soustraire à son obligation de conventionnement mais ont uniquement vocation à permettre le déblocage de certains dossiers. Ces dérogations devront demeurer exceptionnelles.

Pour plus de détails sur l'obligation de conventionner le logement subventionné, il convient de se reporter à la fiche n° 11.

À noter que, s'agissant des projets de travaux n'entrant pas dans l'une des situations prévues dans la délibération du conseil d'administration, et qui ne sont plus subventionnables, les propriétaires conservent la possibilité de bénéficier des avantages fiscaux du conventionnement, sans travaux financés par l'Agence.

Au final, la partie du programme d'actions consacrée au « dispositif relatif aux loyers applicables aux conventions avec travaux » demeure au niveau de chaque territoire un élément consubstantiel du régime d'aides PB. Son élaboration suppose un diagnostic partagé sur l'état du marché de la location, permettant notamment, dans le cadre du nouveau régime d'aides :

- d'identifier les secteurs tendus du marché de la location, dans lesquels est possible l'attribution d'une prime de réduction du loyer ;
- de fixer le niveau d'exigence en matière de conventionnement (dans certains secteurs, il pourra être opportun de conditionner dans tous les cas l'octroi de la subvention au conventionnement du logement à un niveau de loyer social ou très social) ;
- si nécessaire, de moduler le régime d'aides, dans les limites fixées par la réglementation nationale (cf. § 8).

### 2.4. Principe d'écoconditionnalité

La notion d'écoconditionnalité est étendue à l'ensemble des projets PB. Désormais, l'octroi de la subvention est, sauf dans les départements d'outre-mer, conditionné à l'atteinte d'un niveau de performance énergétique après travaux correspondant au moins à l'étiquette « E » (consommation énergétique inférieure à 330 kWhep/m<sup>2</sup>.an). A cet effet, une évaluation de la consommation énergétique avant travaux et projetée après travaux est jointe au dossier.

Un durcissement du niveau d'exigence est possible au niveau local (cf. § 8).

Enfin, la délibération relative au régime d'aides PB précise également que :

- l'écoconditionnalité ne s'applique pas lorsque les travaux pris en compte pour le calcul de la subvention portent uniquement sur les parties communes, en habitation collective, ou ne portent ni sur les locaux compris dans la surface habitable, ni sur leur enveloppe, en habitation individuelle ;
- l'autorité décisionnaire a la faculté, comme pour le conventionnement et dans les mêmes conditions, d'accorder des dérogations à la règle d'écoconditionnalité.

Pour plus de détails, il convient de se reporter à la fiche n° 12.

## 3. Les principaux éléments communs aux nouveaux régimes d'aides PO et PB

Malgré les différences en termes notamment de plafond de travaux et de taux de subvention, les régimes d'aides PO et PB présentent désormais un grand nombre de caractéristiques communes.

### 3.1. La modalité « travaux lourds » et l'application du plafond de travaux majoré, réservées aux situations d'habitat indigne ou de forte dégradation nécessitant des travaux d'ampleur et d'un coût important

En présence d'un projet de travaux lourds visant à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de forte dégradation de l'habitat, l'autorité décisionnaire peut appliquer le plafond de travaux majoré. Dans ce cas, les travaux autres que ceux nécessaires pour résoudre la situation sont également pris en compte, à hauteur du reliquat éventuel sur le plafond de travaux, et subventionnés au même taux (taux maximum de 50 % en PO et de 35 % en PB).

Bien évidemment, il convient d'apprécier la cohérence globale du projet au regard de la situation à résoudre justifiant la majoration du plafond de travaux et l'application d'un taux de subvention majoré à l'ensemble des travaux pris en compte. L'objet principal d'un projet de travaux lourds doit consister avant tout à résoudre la situation identifiée, et non à subventionner au taux majoré des travaux sans lien direct avec cette situation et qui, pris isolément, n'auraient pas donné lieu à une aide ou auraient été subventionnés à un taux inférieur.

Cette modalité de financement, dite « travaux lourds », est applicable uniquement dans :

- trois cas liés à une situation d'habitat indigne :
  - existence d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique ;
  - existence d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH ;
  - existence avérée d'une situation d'insalubrité, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat figurant à l'annexe V de l'instruction n° 2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et publiée au *Bulletin officiel* du MEDAD n° 2008-03 du 25 février 2008 ;
- et un cas lié à une situation de dégradation de l'habitat :
  - existence avérée d'une situation de dégradation très importante de l'habitat, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, annexée à la présente instruction (cf. également le § 4).

En présence de l'un des cas liés à une situation d'habitat indigne, la modalité de financement en « travaux lourds » sera appliquée la plupart du temps. Néanmoins, l'application du plafond de travaux majoré n'a pas de caractère systématique. Si l'ampleur et le coût des travaux à réaliser ne le justifient pas, le plafond de travaux majoré n'est pas appliqué : ce sera le cas dans certaines situations d'insalubrité ou de péril (voir le § 3.2 ci-après).

Concernant les situations de dégradation constatée à l'aide de la grille, c'est le niveau de l'indicateur de dégradation (ID) qui permet de déterminer si on se trouve ou non dans la modalité « travaux lourds » (cf. le § 4.4). Si la dégradation est qualifiée de « très importante », alors la condition tenant à l'ampleur et au coût des travaux est présumée remplie.

Il conviendra de tenir compte de la possibilité pour le bénéficiaire de réaliser les travaux en plusieurs tranches, correspondant à autant de demandes (dans le respect des dispositions prévues en cas de plusieurs dossiers successifs : cf. le § 9 et la fiche n° 17).

La fiche n° 13, reprenant en cela les dispositions prévues par la délibération n° 2010-52, explique la conduite à tenir dans le cas d'un dossier PB portant sur plusieurs logements, lorsque ceux-ci ne sont pas tous concernés par une situation justifiant une intervention en « travaux lourds ».

Enfin, les délibérations PO et PB précisent qu'en cas d'application du plafond de travaux majoré, l'opération comporte :

- une mission de maîtrise d'œuvre complète ;
- ou, en dehors des cas de maîtrise d'œuvre obligatoire (délibération n° 2010-09 du 5 mai 2010), une prestation d'accompagnement exécutée dans le cadre, soit d'une mission de suivi-animation d'opération programmée, soit d'un contrat d'AMO signé avec un opérateur et pouvant éventuellement donner lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur.

Pour les PB, les autorités décisionnaires ont par ailleurs la faculté d'exiger, si elles l'estiment nécessaire, une mission de maîtrise d'œuvre complète même quand celle-ci n'est pas obligatoire.

### 3.2. Les situations d'habitat indigne pouvant être résolues sans application du plafond de travaux majoré : les « travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat »

Les « travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat », également appelés travaux de « petite LHI », peuvent eux aussi être subventionnés au taux majoré (50 % maximum en PO, 35 % maximum en PB), mais ils sont pris en compte dans le cadre du plafond de travaux de base (20 000 € en PO, et 500 €/m<sup>2</sup> en PB). Tous les travaux relevant de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) sont potentiellement concernés.

Il peut tout d'abord s'agir de travaux nécessaires pour résoudre une situation d'insalubrité (existence d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique, ou existence avérée d'une situation d'insalubrité constatée sur la base d'un rapport d'analyse) ou de péril (existence d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH), mais qui ne nécessitent pas, compte tenu de leur ampleur et de leur coût, l'application du plafond de travaux majoré :

- travaux de résorption de l'insalubrité d'ampleur très limitée ;
- travaux d'ampleur très limitée réalisés suite à un arrêté de péril (par exemple : cheminée menaçant de s'effondrer).

Suivant l'ampleur et le coût de la situation à traiter, ces travaux peuvent donc soit relever de la modalité « travaux lourds », soit être pris en compte dans le plafond de travaux de base.

S'agissant des autres travaux de LHI pouvant être subventionnés par l'Anah, ils ne permettent pas, à eux seuls, l'application de la modalité « travaux lourds », et sont donc pris en compte dans le cadre du plafond de travaux de base (sauf cas où le projet est centré sur une problématique d'insalubrité, de péril ou de dégradation d'ampleur et justifiant, elle, l'application du plafond de travaux majoré). Cela concerne les travaux réalisés à la suite :

- d'un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs) ;
- d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du même code (travaux de suppression du risque saturnin) ;
- ou d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et mettant en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. Le CREP doit avoir été réalisé au cours des deux années précédant le dépôt du dossier.

S'ils sont subventionnables et entrent dans une des situations prévues, les autres travaux éventuellement compris dans un projet comportant des travaux de LHI d'ampleur limitée sont subventionnés au taux qui leur est propre, dans le cadre du plafond de travaux de base.

### 3.3. *Le traitement des travaux d'adaptation et d'accessibilité : les « travaux pour l'autonomie de la personne »*

Le nouveau régime d'aides modifie profondément la prise en charge des travaux d'adaptation et d'accessibilité. Auparavant, ceux-ci pouvaient être pris en compte au titre des interventions spécifiques à caractère social (aide « handicap » : taux de subvention de 70 % dans les limites d'un plafond de 8 000 €), sans qu'il soit nécessaire de démontrer l'existence, d'une part, d'une situation de handicap, ou de perte d'autonomie liée à l'âge, et, d'autre part, d'un lien entre les travaux envisagés et cette situation.

Le principe de la prise en charge des travaux pour l'autonomie de la personne consiste désormais à réserver une aide majorée (dans le cadre du plafond de travaux de base) uniquement dans les cas où la nécessité des travaux a pu être préalablement démontrée par le demandeur.

Dans le cas des PO, les travaux d'adaptation et d'accessibilité qui ne seraient pas dûment justifiés peuvent éventuellement faire l'objet d'une subvention, au taux normal. En revanche, dans le cas des dossiers PB, seuls les travaux justifiés du point de vue de la situation du locataire sont subventionnables.

La fiche n° 5 donne toutes les précisions utiles sur les travaux pour l'autonomie de la personne.

S'ils sont subventionnables et entrent dans l'une des situations prévues, les autres travaux éventuellement compris dans le projet sont subventionnés au taux qui leur est propre.

## 4. Un nouvel outil : la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat

La grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat est un élément central du nouveau régime d'aides. Elle s'insère au sein du rapport d'analyse permettant de constater une situation avérée de dégradation :

- une situation de dégradation « très importante » conduit, pour les PO comme pour les PB, à l'application du plafond de travaux majoré (cf. § 3.1 : accès à la modalité de financement « travaux lourds ») ;
- compte tenu de la disparition de la notion de « guichet ouvert » pour les aides aux PB, une situation de dégradation, « moyenne » ou « très importante », s'analyse comme l'une des principales voies d'accès des PB au nouveau régime d'aides (cf. § 2.1).

Les résultats obtenus à l'aide de la grille, sur la base des constatations opérées au cours de la visite du logement ou de l'immeuble, revêtent donc une importance déterminante.

#### 4.1. L'utilisation de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat

Concrètement, l'outil se compose de trois grilles :

- deux utilisées pour les cas d'habitat collectif (dégradation des parties communes du bâtiment et dégradation d'un logement) ;
- une troisième réservée aux cas d'habitat individuel (dégradation d'une maison individuelle).

Ces trois grilles figurent en annexe II de la présente instruction. Le respect de leur forme et de leur contenu est impératif. Ces grilles seront mises à disposition dans un format électronique qui en facilite le renseignement (document téléchargeable sur Extranah).

Un guide méthodologique sera diffusé aux services et opérateurs afin de faciliter la prise en main par les personnes chargées de remplir et d'exploiter la grille.

À noter que la grille d'évaluation de la dégradation ne se substitue pas à la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat, toujours en vigueur (annexe V de l'instruction n° 2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et publiée au *Bulletin officiel* du MEDAD n° 2008-03 du 25 février 2008). Les deux outils ne portent pas exactement sur les mêmes champs, même si, bien sûr, un logement peut parfois relever à la fois d'une problématique d'insalubrité et d'une situation de dégradation ; dans ce cas, il convient de faire preuve de bon sens et d'utiliser l'outil le plus approprié, correspondant à la situation la plus périlleuse.

#### 4.2. L'auteur du rapport d'analyse

La question du remplissage de la grille est à rapprocher des prestations d'accompagnement dont le demandeur peut bénéficier pour l'élaboration et la mise en œuvre de son projet.

Si la visite des lieux concernés, le remplissage des grilles et la rédaction des rapports d'analyse peuvent être en théorie assurés par tout type de structures prestataires (dès lors que celles-ci possèdent en leur sein les personnels techniquement qualifiés), ce sont, tout naturellement, et en premier lieu, les opérateurs de suivi-animation ou, en secteur diffus, les opérateurs de prestations d'AMO subventionnables qui ont vocation à assumer ces missions. Rappelons à ce titre que :

- en secteur programmé, la prestation d'accompagnement étant gratuite pour le demandeur, celui-ci a tout intérêt à faire appel à l'opérateur en charge du suivi-animation. D'ailleurs, ce dernier aura pu procéder à un pré-inventaire des situations de dégradation sur le territoire de l'opération programmée qu'il a la charge de mettre en œuvre ;
- en secteur diffus, le propriétaire doit faire appel à un prestataire qualifié et indépendant, dont la rémunération au titre du remplissage de la grille ne l'assure aucunement d'un résultat favorable pour la suite de son dossier ;
- pour des projets visant à résoudre une situation de dégradation très importante, les PO sont, sauf cas de maîtrise d'œuvre obligatoire, tenus d'intégrer à leur projet une prestation d'accompagnement exécutée dans le cadre d'une mission de suivi-animation d'opération programmée, ou donnant lieu à l'octroi d'un complément de subvention AMO directement au bénéficiaire de l'aide aux travaux (octroi possible uniquement si la prestation est réalisée par un organisme agréé au titre de l'article L. 365-3 du CCH – cf. § 6).

Les délibérations relatives aux régimes d'aides PO et PB exigent que le rapport d'analyse soit réalisé par un professionnel qualifié (technicien qualifié, architecte). Il convient de faire preuve de pragmatisme dans le contrôle du respect de cette condition.

Il pourra être présumé *a priori* que les équipes des organismes sont composées de professionnels possédant les qualifications requises dans deux cas – ce qui ne doit nullement empêcher, si nécessaire, un contrôle de nature plus ponctuelle :

- organismes ayant la qualité d'opérateurs de suivi-animation (secteur programmé : OPAH et PIG) ; le cahier des charges émis par le maître d'ouvrage de l'opération programmée devrait comporter des prescriptions au sujet du remplissage de la grille ;
- organismes réalisant dans le secteur diffus de prestations d'AMO subventionnables, agréés au titre de l'article L. 365-3 du CCH (exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique).

En principe, un organisme ne disposant pas d'un personnel qualifié pour remplir la grille ne devrait pas pouvoir être titulaire de l'agrément préfectoral.

Dans le cas où le rapport d'analyse aurait été réalisé, indépendamment d'une opération programmée ou d'une prestation d'AMO subventionnable, par un organisme inconnu du service instructeur, il est recommandé à ce dernier de prendre attache avec la structure concernée, afin de s'assurer qu'elle dispose de personnels qualifiés pour effectuer les visites et renseigner les grilles d'évaluation de la dégradation.

Des contrôles sur la qualité des prestations exécutées au titre du rapport d'analyse pourront être organisés par les services du siège de l'Anah.

#### 4.3. La valeur juridique du rapport d'analyse et son contenu

Le rapport d'analyse, réalisé dans les conditions ci-dessus, permet à l'Anah de s'assurer de l'état de dégradation du logement. Ses conclusions auront donc, la plupart du temps, un impact sur l'éligibilité du projet (PB) ou sur la modalité de financement applicable (accès à la modalité « travaux lourds »). Il n'en reste pas moins que seule l'autorité décisionnaire localement compétente pour l'attribution des aides de l'Anah est responsable de la teneur de la décision prise et du calcul de l'aide pouvant être octroyée.

Par conséquent, si cela s'avère nécessaire – en particulier dans le cas où des doutes surviendraient sur la qualité ou la sincérité du rapport d'analyse (incohérence des éléments renseignés dans la grille avec le projet de travaux) –, les services instructeurs sont parfaitement fondés, pendant l'instruction du dossier, à prendre attache avec l'auteur du rapport, ou à réaliser une visite sur place dans les conditions prévues par le RGA. Le cas échéant, en fonction des compléments obtenus ou des constatations opérées, les résultats du rapport d'analyse pourront alors être appréciés différemment, si cela s'avère nécessaire.

Une politique locale de contrôle, ou tout du moins une procédure interne au service, devra être définie afin de s'assurer de la qualité de la prestation réalisée par les organismes. Les contre-visites n'ont en aucun cas vocation à être systématisées ; elles devraient se limiter à certaines situations bien particulières (par exemple : prestataire inconnu des services, dysfonctionnements récurrents, incohérences mentionnées ci-dessus). Des rencontres régulières pourront être organisées avec l'ensemble des organismes auteurs des rapports, afin de résoudre les problèmes qui se feraient jour et de mutualiser les bonnes pratiques.

Pour être pris en compte par le service instructeur, le rapport devra comprendre, outre la ou les grilles dûment remplies, les éléments suivants :

- identification de l'organisme prestataire et des lieux soumis à l'analyse, date de la visite, nom et qualité du professionnel qualifié ayant réalisé la visite et le remplissage de la grille ;
- des photographies portant sur les éléments les plus dégradés.

Il doit y figurer la mention selon laquelle l'évaluation figurant dans le rapport d'analyse et réalisée à l'aide de la grille n'emporte aucun droit à la subvention, et que l'appréciation finale portée sur la dégradation du logement est du ressort exclusif de l'Anah, dans le cadre de la compétence des autorités décisionnaires locales pour se prononcer sur les demandes d'aides.

Le cas échéant, le rapport peut comporter tout élément de diagnostic technique complémentaire utile pour asseoir l'appréciation générale portée sur l'état de dégradation du logement.

Le rapport est daté et signé par la personne responsable désignée par l'organisme (la personne qualifiée ayant réalisée la visite, son supérieur hiérarchique ou encore le représentant légal de la structure...).

Un modèle de rapport d'analyse figure en annexe III de la présente instruction.

#### 4.4. L'indicateur de dégradation

L'annexe II à la présente instruction précise les éléments de calcul permettant, après remplissage de la grille, d'obtenir la note finale. Celle-ci, appelée « indicateur de dégradation » (ID), est comprise entre 0 (dégradation nulle) et 1 (dégradation maximale théorique).

La présente instruction fixe les curseurs à l'aide desquels est qualifiée la situation de dégradation du logement ou de l'immeuble. Celle-ci est considérée :

- comme « très importante » lorsque l'ID est supérieur ou égal à 0,55 ;
- comme « moyenne », lorsque l'ID est supérieur ou égal à 0,4 (et inférieur à 0,55).

Ces curseurs doivent être respectés nationalement et ne peuvent donc faire l'objet d'un assouplissement au niveau local. Il est possible, en revanche, de fixer des curseurs plus élevés dans le programme d'actions. Il est recommandé aux services et aux autorités décisionnaires d'agir avec prudence et de ne pas mettre en œuvre cette possibilité de resserrement dans l'immédiat, en tout état de cause pas avant un certain délai de prise en main de la grille et des curseurs nationaux.

Les services instructeurs saisiront l'ID dans OP@L pour chaque dossier concerné faisant l'objet d'une décision.

### 5. Le régime d'aides applicable dans les cas particuliers

Les délibérations prises par le conseil d'administration ont vocation à couvrir l'ensemble des demandes formulées par les bénéficiaires désignés aux 1° (propriétaires bailleurs ou prêteurs), 2° (propriétaires occupants), 3° (personnes assurant la charge des travaux pour leurs ascendants ou descendants occupant le logement subventionné), 5° (locataires) et 6° (organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH) du I de l'article R. 321-12 du CCH, ainsi que par les titulaires d'un bail commercial occupant un logement compris dans les locaux objets de ce bail (II de l'article R. 321-12 du CCH).

Concrètement, le dispositif a été élaboré pour que les cas particuliers autres que PO/PB puissent être traités par référence, soit au régime d'aides PO, soit au régime d'aides PB, lesquels constituent donc un socle commun, en termes de taux de subvention maximal et de plafond de travaux subventionnables, pour l'ensemble des bénéficiaires précités.

#### 5.1. *Les cas particuliers traités dans le cadre du régime d'aides PO*

Seront appréciées par référence au régime d'aides PO les demandes formulées par les bénéficiaires potentiels suivants :

- les personnes assurant pour leurs ascendants ou descendants la charge des travaux dans le logement occupé par ces derniers en tant que propriétaires ;
- les propriétaires « prêteurs », non occupants, de ressources modestes et mettant le logement à disposition d'un autre ménage, lui aussi de ressources modestes (3<sup>e</sup> de l'article 15-B du RGA) ;
- les locataires (uniquement dans des situations très précises, pour des travaux de mise en décence, ou des travaux pour l'autonomie de la personne) ;
- les titulaires d'un bail commercial occupant le logement compris dans les locaux objet de ce bail (demande éligible sous certaines conditions – voir la fiche n° 14).

Les plafonds de ressources PO sont applicables à l'ensemble de ces bénéficiaires, y compris aux locataires (pour lesquels, jusqu'alors, aucune condition de ressources n'était fixée).

Dans le cas des personnes assurant la charge des travaux, ou dans celui des propriétaires à ressources modestes mettant le logement à disposition d'un autre ménage à ressources modestes, les ressources des deux ménages concernés (celles du demandeur et celle de l'occupant) doivent être examinées.

Les délibérations précisent les règles à appliquer pour la fixation du taux de subvention lorsque les ressources de chacun des deux ménages ne les font pas se situer pas dans une même situation par rapport aux différents plafonds de ressources (voir la fiche n° 17).

#### 5.2. *Les cas particuliers traités dans le cadre du régime d'aides PB*

Sont concernées les demandes formulées par les propriétaires listés ci-après. Il convient de se reporter à la fiche n° 14, qui développe, dans les cas les plus particuliers, les modalités spécifiques d'application du régime d'aides.

##### *Les propriétaires « prêteurs », pour des logements destinés à être occupés à titre gratuit par une ou des personnes en situation de handicap (1<sup>e</sup> de l'article 15-B du RGA)*

Ce cas est à distinguer de celui des propriétaires non occupants et de ressources modestes mettant le logement à disposition d'un autre ménage de ressources modestes (cf. § 5.1 ci-dessus). Dans le cas d'une mise à disposition au profit d'un ménage comprenant une personne en situation de handicap, l'aide est calculée selon les modalités applicables aux PB.

Les ressources du ménage propriétaire et du ménage hébergé ne font l'objet d'aucun examen systématique (mais les autorités décisionnaires peuvent éventuellement rejeter la demande d'aide sur la base d'un intérêt insuffisant du projet, notamment sur le plan social).

Le conventionnement d'un logement mis à disposition étant impossible sans l'intervention d'un organisme spécialisé, l'obligation de conventionner ne s'applique pas.

##### *Les propriétaires louant le logement à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour l'hébergement de ces personnes*

Dans ce cas, c'est naturellement le régime d'aides PB qui s'applique. Cette modalité particulière est compatible avec le conventionnement et les engagements d'occupation correspondants prévus par le RGA, que l'organisme preneur pratique la sous-location (article 15-A du RGA), ou l'hébergement (2<sup>e</sup> de l'article 15-B). Rappelons que dans les zones A et B (B1 et B2), cette formule ouvre droit pour le propriétaire à un abattement sur les revenus fonciers porté à 70 %, tant en intermédiaire qu'en social et très social.

L'organisme louant au propriétaire bénéficiaire de la subvention sera, en principe, un organisme agréé au titre de l'article L. 365-4 du CCH pour l'exercice d'activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

##### *Les organismes agréés au titre de l'article L. 365-4 du CCH (activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale), lorsqu'ils sont titulaires de droits réels sur un logement*

Comme toute personne morale propriétaire d'un bien destiné à la location, ces organismes sont éligibles aux subventions de l'Anah, dans le cadre du régime d'aides PB.

Leur qualité d'organismes agréés par l'autorité préfectorale au titre de l'article L. 365-4 du CCH ne modifie pas les conditions de calcul de l'aide mais leur ouvre seulement la possibilité de prendre, soit un engagement de louer (comme n'importe quel PB : dans le cadre de l'article 15-A du RGA, avec conventionnement mais sans impact fiscal), soit un engagement d'hébergement (dans le cadre du 2° de l'article 15-B du RGA).

Ils ne peuvent pas bénéficier de la modalité spécifique de financement prévue pour les organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH (voir ci-dessous : organismes agréés par le ministre pour exercer des activités de maîtrise d'ouvrage), à moins bien sûr qu'ils soient également titulaires de cet agrément.

*Les organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH (activités de maîtrise d'ouvrage), lorsqu'ils sont titulaires de droits réels sur un logement*

Comme dans le cas précédent, les organismes titulaires de l'agrément ministériel pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L. 365-2 du CCH peuvent, en tant que personnes morales propriétaires, solliciter une subvention dans les conditions de droit commun applicables aux PB.

Automatiquement agréés pour l'exercice d'activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, ces organismes ont eux aussi la possibilité de prendre soit un engagement d'hébergement, soit un engagement de louer, toujours dans le cadre du régime d'aides PB classique.

La différence majeure avec le cas des organismes agréés au titre de l'article L. 365-4 tient à ce que les organismes titulaires de l'agrément ministériel pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L. 365-2 du CCH, désignés par le CCH comme des bénéficiaires particuliers (cf. le 6° du I de l'article R. 321-12), ont la possibilité d'accéder à une modalité de financement spécifique fixée par le conseil d'administration dans la délibération n° 2010-52.

Dans ce cas, quel que soit l'état initial du logement, le taux de subvention maximal est fixé à 50 %, et le montant des travaux subventionnables plafonné à 1000 €/m<sup>2</sup>, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> par logement (au lieu de 80 m<sup>2</sup> dans régime PB de droit commun, ce afin de faciliter la production par ces organismes de logements très sociaux à destination des familles nombreuses).

En contrepartie de ce financement majoré, l'engagement pris par l'organisme consiste :

- soit à mettre le logement à disposition d'autrui dans les conditions du 2° de l'article 15-B du RGA ;
- soit à louer le logement dans les conditions de l'article 15-A du RGA et à conclure avec l'Anah une convention en application de l'article L. 321-8 du CCH (loyer très social). Dans ce cas, le loyer-plafond inscrit dans la convention, exprimé en € mensuels par m<sup>2</sup> de surface habitable dite fiscale, est au plus égal à la valeur nominale fixée annuellement par circulaire ministérielle pour les logements financés en PLA-I, exprimée en € par m<sup>2</sup> de surface utile. Le logement est qualifié de « très social » au sens de la convention-type (annexe III de l'article R. 321-23 du CCH).

La durée de l'engagement souscrit est d'au moins quinze années. Dans le cas d'un organisme titulaire d'un bail à réhabilitation, la période d'engagement peut être réduite à une durée comprise entre neuf et quinze ans, pour être compatible avec la durée du bail. Les autorités décisionnaires réserveront cette possibilité de réduction aux organismes agréés ayant au préalable tenté de négocier une durée du bail compatible avec la durée d'engagement de quinze ans.

Cette modalité de financement spécifique se substitue entièrement à la modalité de droit commun applicable aux PB : en particulier, aucune prime Anah ne peut être attribuée.

En complément sur les organismes agréés, voir la fiche n° 14.

*Les titulaires d'un bail commercial  
louant le logement compris dans les locaux objet de ce bail*

Les demandes en provenance de ces propriétaires, éligibles sous certaines conditions (voir la fiche n° 14), seront examinées dans le cadre du régime d'aides PB.

*Le logement des travailleurs saisonniers agricoles*

Pour ce dispositif spécifique, prévu au dernier alinéa de l'article 15-B du RGA et qui ne concerne qu'un nombre très limité de programmes (PIG expérimentaux), l'autorité décisionnaire transposera sur le nouveau régime d'aides PB les exigences fixées par le conseil d'administration dans la délibération n° 2008-20 du 3 juillet 2008 prise dans le cadre de l'ancien régime d'aides (voir la fiche n° 14).

### 5.3. Les cas non concernés par la réforme

Les modalités de financement applicables aux autres bénéficiaires mentionnés aux I et II de l'article R. 321-12 du CCH (propriétaires ou exploitants d'hôtels meublés, communes ou EPCI réalisant des travaux d'office, syndicats de copropriété, opérateurs réalisant des opérations de portage immobilier) sont inchangées.

## 6. Le complément de subvention pouvant être versé, au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), au bénéficiaire de l'aide aux travaux

Ainsi qu'il a déjà été précisé au § 1.3, la réforme du régime d'aides s'accompagne d'une modification des dispositifs de financement de l'accompagnement des demandeurs :

- d'une part, dans le cadre des missions de suivi-animation financées via les aides aux maîtres d'ouvrages des prestations d'ingénierie (cf. instruction relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'agence) ;
- d'autre part, en ce qui concerne les possibilités d'octroi, hors secteur programmé, d'un complément de subvention, au titre de l'AMO, au bénéficiaire d'une aide aux travaux.

La délibération n° 2010-54 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, qui se substitue à la délibération adoptée en 2004, simplifie et adapte au nouveau régime d'aides le dispositif applicable dans ce dernier cas.

### 6.1. Le prestataire et sa mission

Les prestations d'AMO peuvent donner lieu à l'octroi du complément de subvention sous réserve du respect des conditions générales suivantes.

Le prestataire de la mission d'AMO doit être un organisme agréé au titre de l'article L. 365-3 du CCH pour l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique. Il doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

L'agrément et l'attestation d'assurance n'ont pas à être joints au dossier par le demandeur. Le service instructeur vérifiera directement auprès de l'opérateur concerné que celui-ci détient bien l'agrément préfectoral, au moins une fois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 (date à laquelle la réforme des agréments entrera pleinement en vigueur), puis, si nécessaire, de façon plus ponctuelle au cours des années suivantes.

S'agissant de l'obligation d'assurance, elle tient surtout lieu de rappel. Elle s'impose de fait aux opérateurs, dans le cadre du droit applicable aux constructions d'ouvrages. Elle n'a donc pas à faire l'objet de vérifications particulières, sauf en cas de doute sérieux sur le professionnalisme de l'organisme.

Comme auparavant, la mission d'AMO ne peut en aucun cas être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés.

Enfin, il s'agit dans tous les cas d'une mission d'AMO complète, au sens où, en principe, quel que soit le montant du complément de subvention versé par l'Anah (voir ci-dessous), elle doit comporter l'ensemble des prestations listées dans la délibération (voir sur ce point la fiche n° 15).

### 6.2. Les bénéficiaires du complément et la fixation de son montant

Les possibilités d'octroi d'un complément de subvention destiné à financer les prestations d'AMO concernent deux types de bénéficiaires :

- ceux mentionnés aux 2° (PO), 3° (personnes assurant la charge des travaux) et 5° (locataires) du I de l'article R. 321-12 du CCH, éligibles dans toutes les situations – sauf lorsque le dossier a donné lieu à l'octroi d'une aide de solidarité écologique (ASE), auquel cas le complément de subvention au titre de l'AMO est versé sur des crédits FART dans le cadre du dispositif spécifiquement applicable (cf. instruction relative aux aides du FART pouvant être octroyées en complément des aides de l'Anah) ;
- ceux mentionnés au 1° du I de ce même article (PB et propriétaires prêteurs), uniquement lorsque sont remplies les deux conditions cumulatives suivantes :
  - les travaux subventionnés portent, en habitation collective, sur les parties privatives, ou, en habitation individuelle, sur les locaux compris dans la surface habitable ;
  - les occupants en titre du logement subventionné sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération (condition présumée remplie dans les cas d'habitat indigne dans lesquels sont mises en œuvre des mesures d'éloignement temporaire ou de relogement du ménage occupant).

Un même dossier ne peut donner lieu qu'à un seul complément de subvention. Lorsqu'un dossier PB comporte plusieurs logements et que les conditions mentionnées ci-dessus sont remplies pour au moins deux d'entre eux, le complément de subvention ne peut être attribué que pour un seul logement.

Le montant maximal du complément de subvention est de 130 € (montant de base). Ce montant de base est majoré de 300 € pour tout dossier portant sur :

- un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré (cf. § 3.1) ;

- ou un autre projet de travaux d'amélioration comprenant des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (cf. § 3.2), ou des travaux pour l'autonomie de la personne (cf. § 3.3).

Au final, le dispositif est rendu plus lisible et plus homogène, avec pour corollaire de réduire sensiblement les cas dans lesquels les PB peuvent prétendre à un complément de subvention au titre de l'AMO. En effet :

- la mission d'AMO, pour être éligible, doit avoir un lien avec la situation des occupants du logement (situation du locataire, dans le cas des PB) ;
- il n'y a plus à distinguer selon qu'il s'agit d'un logement individuel, d'un immeuble en monopropriété ou d'un logement en copropriété (la seule règle limitative étant que, désormais, pour un même dossier, un PB ne peut obtenir qu'un seul complément de subvention) ;
- les cas de majoration sont simplifiés (abandon de la majoration au titre du loyer maîtrisé), avec un montant identique pour tous.

Bien entendu, même dans le cas où cela ne pourrait donner lieu à l'octroi d'un complément de subvention, les PB ont la possibilité de faire appel à un prestataire d'AMO.

Les montants précités seront actualisés, par circulaire du directeur général, au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année (à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012).

La fiche n° 16 présente notamment, pour chaque type de bénéficiaires, les montants versés en fonction de la situation à traiter.

### 6.3. Pièces supplémentaires exigées dans le dossier

La délibération adapte légèrement la liste des pièces dont la production conditionne l'attribution du complément de subvention :

- au dépôt de la demande de subvention :
  - copie du contrat d'AMO décrivant les missions du prestataire ;
  - copie de la fiche de synthèse de l'évaluation globale fournie au propriétaire ;
- au dépôt de la demande de paiement du solde de la subvention :
  - facture du prestataire ayant assuré la mission d'AMO ;
  - fiche bilan d'expérience établie par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale.

La production de la fiche synthèse est obligatoire, mais sa forme et son contenu ne sont pas normés. Un modèle (document téléchargeable sur Extranah) sera fourni par l'Anah : il peut faire l'objet d'adaptations, ou servir à compléter des modèles de fiches éventuellement déjà utilisés par les opérateurs.

## 7. Les régimes d'aides PO et PB dans leur contexte : la complémentarité avec les autres aides publiques

Le nouveau régime d'aides a été conçu pour que la subvention de l'Anah ait un réel impact incitatif dans la décision du propriétaire de s'engager dans un projet d'amélioration de l'habitat, tout en limitant au maximum les effets d'aubaine possibles en termes de rendement global, notamment dans le régime d'aides PB.

Il importe donc d'appréhender la complémentarité de l'aide de l'Anah avec l'ensemble des dispositifs existants, qu'il s'agisse d'aides directes (subventions) ou d'aides indirectes (dispositifs fiscaux essentiellement).

À noter à ce titre :

- dans le cas des PB, le poids incitatif de l'aide directe de l'Anah (aide aux travaux) peut se cumuler avec celui de l'avantage fiscal octroyé au titre du conventionnement (aide indirecte : abattement spécifique sur les revenus fonciers) – d'autres dispositifs fiscaux (réduction d'impôt Malraux ou Scellier) étant également applicables. Il convient d'y être particulièrement attentif sur les opérations d'ampleur, ou complexes ;
- au titre des travaux pour l'autonomie de la personne, l'aide de l'Anah doit également s'analyser au vu des autres aides existantes : aides des caisses de retraites, de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH), fiscales... ;
- la mise en œuvre du nouveau régime d'aides PO coïncidera avec la montée en charge du programme d'aide à la rénovation thermique des logements : aide Anah et aide FART se compléteront ;
- pour certains travaux d'amélioration des performances énergétiques ou environnementales, les contribuables (PB et PO) peuvent également bénéficier du crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable ;

- par leurs aides propres, certaines collectivités territoriales soutiennent, au côté de l'agence, la politique publique de l'amélioration de l'habitat. Suivant les orientations décidées par les élus locaux, ces aides viennent s'adosser aux aides de l'agence, selon des modalités plus ou moins proches de celles appliquées par cette dernière.

Ces données devront être prises en compte au moment de négocier les conventions de gestion et d'élaborer les programmes d'actions.

Un certain nombre d'outils sont à la disposition des services instructeurs, des collectivités délégataires et des opérateurs pour comprendre et mesurer l'impact des dispositifs fiscaux susceptibles d'être mobilisés sur des opérations PB :

- le logiciel MOPI ;
- le logiciel Mini-Sim ;
- le guide didactique et la synthèse « Les avantages fiscaux en faveur des logements du parc privé ».

### **8. Les modalités d'application locale du nouveau régime d'aides : un socle national, une territorialisation nécessaire**

Les programmes d'action permettent aux décideurs locaux (délégataires ou délégués de l'agence dans le département) d'adapter l'intervention de l'Anah, telle que définie au niveau national, aux enjeux des territoires, notamment par la fixation de priorités d'intervention et de critères de sélectivité des projets.

Le régime d'aides constitue le nouveau socle national et s'inscrit bien évidemment dans cette perspective.

#### *Taux et plafonds : les modulations possibles*

Il convient de rappeler que les plafonds de travaux, taux de subvention et montants de primes fixés par le conseil d'administration sont des valeurs maximales. En dehors des majorations éventuellement prévues dans les conventions de gestion passées avec les délégataires (art. R. 321-21-1 du CCH), l'aide versée sur le budget de l'Anah ne peut en aucun cas dépasser les limites définies par le conseil d'administration, qui dispose d'une compétence exclusive sur ce point.

Les majorations au titre du dispositif dit « 5 + X » et les déplaçonnements (travaux d'intérêt architectural ou de création d'un accès indépendant au logement inclus dans un bail commercial), ainsi que celles apparaissant dans les conventions de programme et devenues non réglementaires ne sont plus applicables.

En revanche, une modulation à la baisse des paramètres de calcul est toujours possible, via le programme d'actions.

Rappelons que les majorations prévues par l'article R. 321-21-1 du CCH, pour pouvoir être intégrées dans le programme d'actions, doivent avoir été prévues dans la convention de gestion ou un avenant à cette convention. Une majoration non inscrite dans la convention n'est pas applicable.

#### *Les autres variables d'ajustement*

Les programmes d'actions peuvent prévoir de durcir les conditions fixées par le conseil d'administration, par exemple :

- sur l'écoconditionnalité des aides PB : le niveau de performance énergétique exigé après travaux peut être modulé vers la classe D, voire C (attention toutefois à ne pas exclure systématiquement les logements pour lesquels l'atteinte d'un haut niveau de performance serait techniquement impossible ou d'un coût excessif) ;  
Précisons que, s'agissant des aides PO, c'est à dessein que le conseil d'administration a exclu de fixer une règle d'écoconditionnalité après travaux. L'introduction d'une telle règle dans les programmes d'action est à éviter ; elle nuirait considérablement à la politique de l'agence à destination des ménages en situation de précarité énergétique, qui constituent une cible prioritaire du programme d'aide à la rénovation thermique géré par l'Anah pour le compte de l'État (aides complémentaire du FART aux subventions de l'agence) ;
- sur la fixation des loyers plafonds des logements conventionnés : sur ce point, le principe reste le même que précédemment, les valeurs inscrites dans les conventions résultent de l'application de la grille des loyers adoptée localement (dans le respect des plafonds définis annuellement par l'État) ;
- sur le niveau de perte d'autonomie des personnes âgées (exprimé en GIR) à partir duquel l'aide pour l'autonomie de la personne peut être octroyée ;
- sur le niveau de dégradation de l'habitat (indicateur de dégradation obtenu après remplissage de la grille) : les curseurs nationaux, au-delà desquels la situation de dégradation peut être qualifiée de « très importante » (modalité de financement en « travaux lourds » en PO comme en PB) ou

de « moyenne » (PB uniquement), peuvent être fixés à un niveau plus élevé. Rappelons toutefois qu'il est demandé aux territoires, dans un premier temps, de ne pas mettre en œuvre cette possibilité de resserrement (cf. § 4.4).

En revanche, il est exclu que les programmes d'actions assouplissent les conditions fixées par le conseil d'administration.

#### *Une territorialisation adaptée*

Il importe que la territorialisation des aides ne conduise pas à un raffinement excessif du dispositif. Celui-ci doit rester lisible et opérationnel sur le plan technique.

Au moment d'élaborer ou de mettre à jour les conventions de gestion et les programmes d'action, les autorités décisionnaires s'efforceront d'agir en priorité sur les curseurs existants et éviteront d'édicter des règles de calcul complexes ou des conditions de recevabilité supplémentaires.

Les modulations n'ont donc pas vocation à être démultipliées. Seules devraient être mises en œuvre celles qui, sur la base d'un diagnostic partagé, et dans le respect des orientations générales de l'agence, permettent de cibler les aides sur les projets de travaux constituant un véritable enjeu local et correspondant aux priorités affichées dans le programme d'action.

Pour la détermination de leurs aides propres, les collectivités peuvent agir indépendamment de la réglementation de l'agence. Les autorités décisionnaires et les responsables des services instructeurs s'efforceront donc de développer la complémentarité des dispositifs.

### **9. Les dispositions de nature technique**

Les délibérations relatives au nouveau régime d'aides abrogent l'ensemble des dispositions antérieures portant sur le même sujet et contenues dans des délibérations du conseil d'administration ou dans une instruction du directeur général.

Certaines des règles antérieurement applicables ont été intégrées, reprises ou précisées dans les nouvelles délibérations, qui contiennent également des dispositions techniques rendues nécessaires par le nouveau régime d'aides. D'autres enfin, même non précisées dans ces délibérations, demeurent applicables et sont rappelées dans la présente instruction.

#### *Exclusion des dépenses portant sur d'autres locaux*

Comme auparavant, seuls sont pris en compte les travaux portant sur le(s) logement(s) subventionné(s) (ou, pour la quote-part qui le(s) concerne, sur les parties communes). Le cas échéant, les coûts sont donc pris en compte au prorata de la surface habitable des logements subventionnés, 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 dépenses prises en compte hors plafond de travaux*

Les délibérations rappellent que les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques...) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au prorata des travaux subventionnés (voir la fiche n° 17).

Comme précisé dans de précédentes instructions, les études techniques et les diagnostics préalables aux travaux ne peuvent être subventionnés par l'Anah qu'à condition d'avoir été réalisés moins de deux ans avant le dépôt du dossier de demande de subvention relatif aux travaux.

Les dépenses relatives à l'assistance à maîtrise d'ouvrage peuvent également être prises en compte, mais elles ne sont pas intégrées à proprement parler dans la dépense subventionnée : elles sont subventionnées sous la forme d'un complément forfaitaire (cf. § 6).

#### *La répartition des dépenses par logement dans le cadre des dossiers multilogements (PB uniquement)*

La délibération relative au régime d'aides PB précise que les travaux subventionnables font l'objet, avant plafonnement, d'une répartition logement par logement et que les plafonds de travaux ne sont pas fongibles d'un logement à l'autre. Les dépenses autres que celles relatives aux travaux sont prises en compte logement par logement au prorata des travaux subventionnés sur chacun d'eux.

#### *Nouvelle demande dans les cinq années suivant le dépôt d'une première demande ayant donné lieu, pour le même logement, à l'octroi d'une subvention*

La délibération n° 2003-12 du conseil d'administration du 2 octobre 2003 est abrogée mais les délibérations relatives au nouveau régime d'aides comportent un dispositif similaire.

Cette règle vise à limiter les possibilités d'octroi d'une subvention lorsque le logement concerné a déjà fait l'objet d'une aide dans le cadre d'un précédent dossier déposé dans les cinq années précédentes. Concrètement, si le plafond de travaux a déjà été atteint dans le cadre d'un dossier récent, aucune aide ne peut être attribuée. Dans le cas inverse, et à supposer que le nouveau projet soit bien subventionnable selon les nouvelles règles, une aide peut être attribuée à hauteur du reliquat sur le plafond de travaux pris en compte.

Il convient d'apprécier la situation dans chaque cas. La fiche n° 17 précise les dispositions applicables et fournit quelques exemples.

*Calcul de la subvention en cas d'évolution du montant des travaux  
entre l'attribution de la subvention et son paiement*

Les délibérations relatives aux régimes d'aides PO et PB rappellent le principe général selon lequel le montant mis en paiement ne peut être supérieur à celui engagé au moment de l'attribution de la subvention, en conséquence de quoi, en cas de diminution de la dépense subventionnée, constatée à l'occasion de la demande de paiement, le montant de la subvention doit être recalculé en tenant compte de cette diminution.

Cette règle est déclinée dans le cas où le projet subventionné donne lieu à l'application de plusieurs taux de subvention sur des travaux distincts au sein d'un même plafond de travaux. Dans ce cas :

- la fraction de subvention engagée pour chaque sous-ensemble de dépenses subventionnées à un même taux constitue alors un maximum qui ne peut pas être dépassé au moment du paiement ;
- cette fraction de subvention est recalculée à la baisse en cas de diminution des dépenses subventionnées correspondantes, constatée au moment de la demande de paiement.

Des exemples sont fournis dans la fiche n° 17.

*Minoration d'office des dépenses subventionnables  
en cas de surévaluation manifeste des coûts*

La doctrine émise par l'agence (via notamment le guide de l'instruction) admettait la possibilité de minorer les dépenses subventionnables en cas de travaux d'un coût anormalement élevé, ou exécutés par le demandeur lui-même en sa qualité d'entrepreneur (professionnel du bâtiment, architecte : minoration de 10 %).

Ces règles ne sont pas intégrées dans le dispositif adopté par le conseil d'administration. De telles minorations sont permises par l'article 11 du RGA, selon lequel la décision d'octroi ou de rejet de la demande de subvention est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique.

La minoration d'office, avant tout plafonnement, du coût des travaux et prestations porté au dossier de demande de subvention demeure donc possible, sur la base de l'article 11 du RGA :

- lorsque ce coût apparaît anormalement élevé, ou manifestement surévalué par les entreprises, le maître d'œuvre ou le prestataire ;
- et à condition que le caractère anormal du coût des travaux ou prestations concernés puisse être mis en évidence, au regard des critères indiqués ci-après.

La surévaluation des coûts s'apprécie notamment en fonction de la nature des ouvrages, de la qualité des matériaux utilisés, des difficultés de tous ordres inhérentes au chantier, du niveau des prix dans le secteur géographique considéré, de la mise en concurrence de plusieurs entreprises.

Le cas échéant, les montants des travaux subventionnables et autres dépenses concernées sont arrêtés à un niveau inférieur à celui des devis et des honoraires.

Dès lors que la notification mentionne que la décision a été prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique, et que la minoration est justifiée au regard des critères mentionnés ci-dessus, il n'est pas nécessaire d'y faire explicitement allusion dans la décision d'agrément. En revanche, la minoration peut apparaître dans la fiche de calcul.

En tout état de cause, l'autorité décisionnaire devra être à même de justifier sa décision de minorer d'office en cas de recours ou de demande d'explication de la part du bénéficiaire.

## 10. La mise en œuvre du nouveau dispositif

Les délibérations du conseil d'administration prévoient, pour les bénéficiaires concernés, une entrée en vigueur de la réforme pour tous les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Pour ces dossiers, l'ensemble des dispositions issues du corpus antérieur à la réforme est abrogé (ce corpus continuera néanmoins de s'appliquer pour les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2010).

La réforme pourrait nécessiter de revoir le programme d'action applicable dans chaque territoire de gestion. Il est rappelé qu'un programme d'action ne peut entrer en vigueur qu'au lendemain de sa publication (par affichage, mise en ligne, ou insertion dans un recueil) et qu'à défaut de mention contraire, les nouvelles dispositions qu'il contient s'appliquent, non aux dossiers déposés, mais aux décisions prises à compter de la date d'entrée en vigueur.

Par ailleurs, s'agissant des dispositions contenues dans les conventions de programmes (OPAH, PIG) ou les conventions de gestion (délégation de compétence), les dispositions qu'elles contiennent et qui seraient contraires ou incompatibles avec le nouveau dispositif applicable nationalement deviennent sans objet.

Enfin, il est précisé que le conseil d'administration a adopté une délibération (n° 2010-56) visant à financer, sous certaines conditions et pour une durée limitée, certaines dépenses auxquelles les collectivités maîtres d'ouvrages d'opérations programmées ou délégataires de compétence pourraient avoir à faire face dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau régime d'aides. Les dossiers de demande afférents doivent être déposés avant le 31 mars 2011. Il convient, pour plus de détails, de se référer à la délibération elle-même.

La présente instruction sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat.

Fait à Paris, le 4 octobre 2010.

*La directrice générale de l'Anah,*  
I. ROUGIER

ANNEXE I

TABLEAUX SYNTHÉTIQUES : LES RÉGIMES D'AIDES PO ET PB AVANT ET APRÈS LA RÉFORME  
Propriétaires occupants. – Régime d'aides applicable aux dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2010

| TYPE D'INTERVENTION   | PLAFOND des travaux subventionnables | TAUX MAXIMUM de la subvention |   | RESSOURCES maximales du bénéficiaire (arrêté ministériel) | + ÉCOPRIME éventuelle (1 000 €)   |
|---|--------------------------------------|-------------------------------|---|---|---|
|   |                                      | OPAH classique diffus         | OPAH RU<br>OPAH RR<br>OPAH copropriétés dégradées<br>Plan de sauvegarde |   |   |
| Intervention classique.   | 13 000 € HT                          | 35 %                          | 35 %  | Plafonds TSO (ressources très modestes).                  | Mobilisable uniquement pour les bénéficiaires aux ressources inférieures aux plafonds TSO (ressources très modestes).                     |
|   |                                      | 20 %                          | 30 %  |   |   |
| Intervention spécifique à caractère social (cumulable avec une intervention classique). | 30 000 € HT                          | 50 %                          |   | Plafonds de ressources majorés (plafonds TSO x 2).        | Projets en étiquette « F » ou « G » avant travaux.<br>Gain énergétique après travaux d'au moins 30 % sur la consommation conventionnelle. |
|   |                                      | 70 %                          |   |   |   |
| Travaux LHI (arrêté ou grille d'insalubrité).   | 8 000 € HT                           |                               |   |   |   |
|   |                                      |                               |   |   |   |
| Saturnisme (non cumulable si application du plafond de travaux LHI).                    |                                      |                               |   |   |   |
|   |                                      |                               |   |   |   |

Propriétaires occupants. – Régime d'aides applicable aux dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011

| Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés   |   | SUBVENTION ANAH                      |                               |  | Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté ou par le CA)   | Conditions.   | AIDE DE SOLIDARITÉ ÉCOLOGIQUE (ASE) |
|---|---|--------------------------------------|-------------------------------|--|--|---|-------------------------------------|
|   |   | Plafond des travaux subventionnables | Taux maximum de la subvention | Ménages aux ressources très modestes.<br>Ménages aux ressources modestes.<br>Ménages aux ressources modestes/« plafonds majorés ». |  |   |                                     |
| Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation [dégradation constatée sur grille] nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré). | Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de « petite LHI » : insalubrité ; péril ; sécurité des équipements communs ; risque saturnin). | 50 000 € HT                          | 50 %                          | Ménages aux ressources très modestes.<br>Ménages aux ressources modestes.<br>Ménages aux ressources modestes/« plafonds majorés ». | Mobilisable en cas de signature sur le territoire d'un contrat d'engagement contre la précarité énergétique et en complément d'une subvention Anah.<br>Amélioration de la performance énergétique d'au moins 25 %.<br>Seuls les ménages aux ressources modestes ou très modestes sont éligibles. | Montant maximum en cas de participation complémentaire. |                                     |
|   | Travaux pour l'autonomie de la personne (travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justificatifs).   | 20 000 € HT                          | 50 %                          | Ménages aux ressources très modestes.<br>Ménages aux ressources modestes.<br>Ménages aux ressources modestes/« plafonds majorés ». |  |   | Montant minimum.                    |
| Projet de travaux d'amélioration (projet visant à répondre à une autre situation).  |   |                                      | 35 %                          | Ménages aux ressources modestes/« plafonds majorés ».  |  |   |                                     |

**Propriétaires bailleurs. – Régime d'aides applicable aux dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2010**

| TYPE D'INTERVENTION   |  | PLAFOND des travaux subventionnables   |   |                             | TAUX MAXIMUM de la subvention |               |               | + PRIMES ÉVENTUELLES   |   |
|---|--|--|---|-----------------------------|-------------------------------|---------------|---------------|--|---|
|   |  | Zone A   | Zone B  | Zone C                      | Zone A (en %)                 | Zone B (en %) | Zone C (en %) | Écoprime   | Prime à la résorption de la vacance         |
| Intervention classique.   | Travaux classiques.  | Loyer libre.   | 800 € HT/m <sup>2</sup> (1)                                       | 500 € HT/m <sup>2</sup> (1) | 15                            | 15            | 15            | 2 000 €/logement.<br>Progression d'au moins deux classes.<br>Étiquette « C » ou « D » après travaux.<br>Conventionnement social ou très social ou financement en sortie d'insalubrité ou de péril. | 3 000 €/logement (zones A et B uniquement). |
|   |  | Loi de 1948.   | 650 € HT/m <sup>2</sup> (1)                                       |                             | 50                            | 50            | 30            |  |   |
|   |  | Conventionné intermédiaire.  |   |                             | 40                            | 30            | 20            |  |   |
|   |  | Conventionné social.   |   |                             | 50                            | 50            | 30            |  |   |
|   |  | Conventionné très social.  |   |                             | 70                            | 70            | 50            |  |   |
| Intervention spécifique à caractère social (cumulable, dans certains cas, avec une intervention classique). | Travaux LHI.   | Loyer libre.   | Plafond/m <sup>2</sup> (cf. ci-dessus) + 30 000 € HT/logement (1) |                             | 35                            | 35            | 35            |  |   |
|   |  | Loi de 1948.   |   |                             | 70                            | 70            | 50            |  |   |
|   |  | Conventionné intermédiaire.  |   |                             | 60                            | 50            | 40            |  |   |
|   |  | Conventionné social.   |   |                             | 70                            | 70            | 50            |  |   |
|   |  | Conventionné très social.  |   |                             | 90                            | 90            | 70            |  |   |
| Intervention spécifique à caractère social (cumulable, dans certains cas, avec une intervention classique). | Bailleurs impécunieux (non cumulable avec une intervention classique). | Pas d'engagement sur le niveau du loyer (sauf cas de cumul avec une subvention classique en loyer maîtrisé). | 8 000 € HT/logement   |                             | 70                            |               |               | -  | -   |
|   |  | Saturnisme (non cumulable si application du plafond de travaux LHI).   |   |                             |                               |               |               |  |   |
|   |  | Accessibilité et adaptation au handicap.   |   |                             |                               |               |               |  |   |

(1) Avec possibilité de déplafonnement pour les travaux d'intérêt architectural ou de création d'un accès indépendant au logement inclus dans un bail commercial.

Propriétaires bailleurs. – Régime d'aides applicable aux dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011

| APPRECIATION DU PROJET<br>au regard de la situation<br>à résoudre et de la nature<br>des travaux subventionnés  | PLAFOND<br>des travaux<br>subventionnables   | TAUX<br>maximum<br>de la subvention<br>(en pourcentage) | + PRIMES ÉVENTUELLES   |  | CONDITIONS PARTICULIÈRES<br>liées à l'attribution de l'aide   |   |
|---|--|---|--|--|---|---|
|   |  |   | Prime<br>de « réduction<br>du loyer »  | Prime liée<br>à un dispositif<br>de réservation  | Conventionnement<br>et niveau<br>du loyer maximum   | Écoconditionnalité  |
| Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation constatée sur grille) nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré. | 1000 € HT/m <sup>2</sup> , dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement (soit au maximum 80 000 € par logement). | 35  | En cas de conventionnement dans le secteur social ou très social (art. L.321-8 du CCH). Uniquement en secteur tendu (cf. ci-dessous). Et sous réserve d'une participation au moins équivalente d'un ou plusieurs cofinanceurs (collectivités territoriales et EPC).<br>Prime Anah d'un montant maximum de 100 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement. | 2 000 €/logement faisant l'objet d'une réservation en application de la convention mentionnée à l'article L.321-8 du CCH lorsque le bailleur s'engage à pratiquer un loyer de niveau très social ou de la convention de réservation mentionnée au III de l'article 7-A du RGA (droit de réservation délégué par l'Anah). | Engagement de conclure une convention en application des articles L.321-4 et L.321-8 du CCH (sauf cas exceptionnels). | Niveau de performance exigé après travaux : étiquette « E » (sauf cas exceptionnels). |
|   |  |   |  |  |   |   |
|   |  | 25  |  |  |   |   |

NB : la prime « réduction du loyer » ne peut être attribuée que dans les secteurs de tension du marché du logement, définis par un écart entre le loyer de marché (constaté localement) et le loyer plafond du secteur conventionné social (fixé pour chaque zone par circulaire) supérieur ou égal à 5 €.

**Cas spécifique des organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH**

| BÉNÉFICIAIRE   | NATURE des travaux subventionnés   | PLAFOND des travaux subventionnables  | TAUX maximum de la subvention | PRÉCISION  | CONDITIONS PARTICULIÈRES liées à l'attribution de l'aide                                   |  |  |
|--|------------------------------------|---|-------------------------------|--|--|--|--|
|  |                                    |   |                               |  | Éco-conditionnalité  | Nature de l'engagement   | Durée d'engagement   |
| Organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 du CCH. | Tous les travaux subventionnables. | 1 000 € HT/m <sup>2</sup> , dans la limite de 120 m <sup>2</sup> par logement (soit au maximum 120 000 € par logement). | 50 %                          | Pas de prime de réduction du loyer, ni de prime liée à un dispositif de réservation. | Niveau de performance exigé après travaux : étiquette « E » (sauf cas très exceptionnels). | Engagement d'hébergement (art. 15-A du RGA) ou engagement de louer (art. 15-B du RGA) et de conclure une convention en application de l'article L. 321-8 du CCH, avec loyer plafonné au plus égal à la valeur nominale prévue pour le PLA-I. | Quinze ans minimum (ou neuf ans au moins en cas de bail à réhabilitation, afin de rendre l'engagement compatible avec la durée du bail). |

## ANNEXE II

### LA GRILLE D'ÉVALUATION DE LA DÉGRADATION DE L'HABITAT

#### 1. Présentation de la grille et de son contenu

L'objectif de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat est d'apprécier l'état d'un logement ou d'un immeuble par une évaluation de la dégradation des différents ouvrages et équipements composant le bâti. Elle ne tient pas compte de l'aspect sanitaire, environnemental, d'usage ou d'occupation. Elle vise uniquement à pointer la dégradation physique du bâti et s'applique à tout type d'habitat (non précaire), quelle que soit son époque de construction.

##### 1.1. Composition et contenu de la grille

Afin de s'adapter aux différentes formes d'habitat, 3 grilles sont définies :

- évaluation de la dégradation – bâtiment collectif (parties communes) ;
- évaluation de la dégradation – logement en bâtiment collectif (parties privatives) ;
- évaluation de la dégradation – maison individuelle.

Pour chacune de ces grilles, l'état de différents éléments et l'ampleur de leur dégradation doivent être appréciés. L'outil d'évaluation distingue deux types d'éléments :

- les éléments dits « majeurs » correspondent aux ouvrages ou équipements principaux d'un logement ou un immeuble et dont les dysfonctionnements impactent fortement la dégradation (structure, toiture/couverture, réseaux...) ;
- les autres éléments.

Chaque grille intègre plusieurs parties :

- un encart « descriptif général » destiné à apporter les informations globales sur l'évaluation (date de l'évaluation, nom de l'organisme évaluateur) et sur le logement ou l'immeuble ;
- un espace libre « descriptif technique, précisions sur les éléments manquants et spécificités », permettant à l'opérateur qui établit la grille d'inscrire des indications ou observations techniques en complément de l'évaluation pour expliquer ou étayer la notation ;
- les éléments à décrire à la suite du diagnostic technique réalisé, répertoriés par famille selon le type d'habitat (gros œuvre, réseaux, équipements, étanchéité...) qui doivent être renseignés sur leur niveau de dégradation ;
- les critères à renseigner, pour chaque élément à évaluer : note d'état, ampleur des désordres, prorata d'éléments concernés et nombre de niveaux/pièces du logement ou de l'immeuble pour certains éléments. Le renseignement de ces critères permet de calculer, pour chaque élément, une note de dégradation ainsi qu'une valeur maximale de référence ;
- les notes calculées à partir des renseignements portés dans la grille :
  - la note de dégradation des éléments majeurs (DM), résultant des notes d'état uniquement ;
  - la note de dégradation générale (DG) pour l'opération évaluée, résultant de l'ensemble des éléments renseignés ;
- l'Indicateur de la dégradation (ID) : issu des deux notes (DM et DG).

##### 1.2. Le système de notation

Les éléments de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat sont à évaluer selon les cas sur les trois critères suivants : « note d'état », « ampleur des désordres », « prorata des éléments concernés ». Est également renseigné, pour certains éléments, le nombre de pièces ou de niveaux concernés.

Les deux premiers critères, à renseigner pour tous les éléments, permettent de décrire globalement l'état de l'élément et l'ampleur des dysfonctionnements. Le suivant, affecté uniquement aux éléments quantifiables, permet de mesurer le niveau de l'intervention sur la partie ou l'ensemble des composants suivant le nombre de niveaux ou le nombre de pièces du logement ou bâtiment.

La note d'état : Elle permet de décrire l'état de chacun des éléments, quel que soit le niveau de dégradation :

0 : bon état, aucune intervention nécessaire ;

1 : état nécessitant une intervention (reprise sans remplacement) ;

2 : état nécessitant une intervention mixte (une reprise ponctuelle sur une partie et un remplacement à neuf sur l'autre par exemple) ;

3 : état nécessitant un remplacement (à neuf) ou, en cas d'absence d'élément nécessitant impérativement une création.

L'ampleur des désordres : exprimé en pourcentage, ce taux permet de qualifier l'ampleur des désordres observés et de préciser la note d'état :

25 % : désordres ponctuels ou isolés, dysfonctionnements limités ;

50 % : désordres importants, dysfonctionnements sur une grande partie de l'élément ;

100 % : désordres généralisés, totalité de l'élément concerné.

Le prorata d'éléments concernés : Cette note, exprimée de 0 à 1, indique quelle part des éléments est concernée par la dégradation, par exemple :

0 : aucun élément n'est concerné par la dégradation ;

0,2 (20 %) : un élément sur 5 est concerné par la dégradation ;

1 (100 %) : 5 éléments sur 5 sont concernés par la dégradation.

Cette indication ne concerne pas tous les éléments.

Le nombre de niveaux/pièces concernés : il ne concerne pas tous les éléments.

Pour chaque élément ainsi renseigné, sont calculées :

– une note de dégradation, égale au produit de la note d'état et selon le cas, de la note d'ampleur des désordres, du prorata d'éléments concernés et du nombre de pièces ou de niveaux concernés ;

– une valeur maximale de référence, qui correspond au produit de la note de dégradation maximale (3) pouvant être attribuée à l'élément et, le cas échéant, du nombre de pièces ou de niveaux concernés.

### 1.3. L'indicateur de dégradation

L'indicateur de dégradation est obtenu après calcul de 2 notes :

– la « note de dégradation des éléments majeurs » (DM) est égale au rapport entre la moyenne des différentes notes d'état des éléments majeurs (0 à 3) et la note d'état la plus élevée (3) ;

– la « note de dégradation générale » (DG) est égale au rapport entre la somme des notes de dégradation de chaque élément et la somme des notes de dégradation maximales pouvant théoriquement être attribuées à chaque élément (valeur maximale de référence).

Ces deux notes (DM) et (DG) permettent de définir l'indicateur de la dégradation (ID), qui se calcule ainsi :

$$ID = 1 - \text{Racine carrée } (((1 - DM)^2 + (1 - DG)^2)/2)$$

## 2. Modèles de grilles d'évaluation

### 2.1. Évaluation de la dégradation – bâtiment collectif (parties communes)

| Descriptif général            |  |  | Descriptif technique, précisions sur les éléments manquants et spécificités |
|-------------------------------|--|--|---|
| Adresse                       |  | Année de construction  |   |
|                               |  | Nombre de bâtiments dans l'ensemble immobilier                   |   |
|                               |  | Nom du bâtiment sur lequel porte l'évaluation                    |   |
| Date de l'évaluation          |  | Nombre de niveaux (hors sous sol et combles non aménagés)        |   |
| Nom de l'organisme évaluateur |  | Consommation énergétique en kWh/m <sup>2</sup> .an avant travaux |   |

| Éléments                             |  | Éléments majeurs impactant la dégradation  | Critères à renseigner |                       |                              |                             | Notes calculées     |                              |
|--------------------------------------|--|--|-----------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------|
| Champs principaux                    | Détail des éléments à évaluer                            |  | Note d'état           | Ampleur des désordres | Prorata d'éléments concernés | Nombre de niveaux concernés | Note de dégradation | Valeur maximale de référence |
| I. Gros œuvre                        | 1. Fondations :  |  |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      |  | 1.1. En sous œuvre   | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      | 2. Structure :   |  |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      |  | 2.1. Murs périphériques et tout élément porteur (dont refends, linteaux, poutres, poteaux) | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      |  | 2.2. Planchers   | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      |  | 2.3. Charpente (dont chevrons)   | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      |  | 2.4. Escaliers   | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      |  | 2.5. Garde-corps et rampes (parties communes)  | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      | 3. Couverture :  |  |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      |  | 3.1. Couverture et accessoires (dont tuiles, zinc, ardoises)                               | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      |  | 3.2. Gouttières et descentes   | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      | 3.3. Autres éléments (dont souches, lucarnes, corniches) |  |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
| II. Étanchéité, Isolation, Finitions | 4. Étanchéité des murs :                                 |  |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      |  | 4.1. Étanchéité des murs extérieurs (enduits, revêtements)                                 | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      |  | 4.2. Humidité tellurique des murs  |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      | 5. Isolation thermique des parois et menuiseries :       |  |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      |  | 5.1. Isolation des parois verticales, horizontales (dont combles)                          | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      |  | 5.2. Fenêtres (parties communes)   |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|                                      |  | 5.3. Porte d'entrée, porche et sas   |                       |                       |                              |                             |                     |                              |

|                 |   |   |  |  |  |  |  |
|-----------------|---|---|--|--|--|--|--|
|                 | 6. Finitions en parties communes :  |   |  |  |  |  |  |
|                 | 6.1. Revêtements intérieurs murs et plafonds  | X |  |  |  |  |  |
|                 | 6.2. Revêtements de sol   |   |  |  |  |  |  |
|                 | 6.3. Autres éléments en façade (dont modénatures, garde-corps, bandeaux, encadrements, auvents, volets) |   |  |  |  |  |  |
| III. Réseaux    | 7. Installation électrique (dont tableau et raccordement à la terre)                                    | X |  |  |  |  |  |
|                 | 8. Installation gaz (dont ventilation)  | X |  |  |  |  |  |
|                 | 9. Conduit de ventilation (VMC ou autres)   | X |  |  |  |  |  |
|                 | 10. Alimentation d'eau potable  | X |  |  |  |  |  |
|                 | 11. Évacuation des eaux usées (dont raccordements)  | X |  |  |  |  |  |
| IV. Équipements | 12. Chauffage collectif   | X |  |  |  |  |  |
|                 | 13. Production d'eau chaude collective  | X |  |  |  |  |  |
|                 | 14. Installation sécurité incendie (dont détecteurs, ventilation et signalétique)                       | X |  |  |  |  |  |
|                 | 15. Ascenseur   | X |  |  |  |  |  |
| V. Autres       | 16. Sols cour collective  |   |  |  |  |  |  |
|                 | 17. WC communs  |   |  |  |  |  |  |
|                 | 18. Locaux communs (dont techniques, vélos, poussettes)   |   |  |  |  |  |  |
|                 | 19. Caves (cloisonnement)   |   |  |  |  |  |  |
|                 | 20. Conduits d'évacuation déchets / local poubelles   |   |  |  |  |  |  |
|                 | 21. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons)        |   |  |  |  |  |  |

Note de dégradation des éléments majeurs (DM)

Indicateur de dégradation (ID)

Note de dégradation générale (DG)

| Descriptif général            |  |  |  | Descriptif technique, précisions sur les éléments manquants et spécificités |  |
|-------------------------------|--|--|--|---|--|
| Adresse                       |  | Année de construction  |  |   |  |
|                               |  | Nom du bâtiment et situation (étage)                             |  |   |  |
|                               |  | Nombre de pièces (principales de plus de 9 m <sup>2</sup> )      |  |   |  |
| Date de l'évaluation          |  | Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>                  |  |   |  |
| Nom de l'organisme évaluateur |  | Consommation énergétique en kWh/m <sup>2</sup> .an avant travaux |  |   |  |

| Éléments   |  | Éléments majeurs impactant la dégradation                            | Critères à renseigner |                       |                              |                             | Notes calculées     |                              |
|--|--|--|-----------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------|
| Champs principaux  | Détail des éléments à évaluer            |  | Note d'état           | Ampleur des désordres | Prorata d'éléments concernés | Nombre de niveaux concernés | Note de dégradation | Valeur maximale de référence |
| I. Organisation fonctionnelle<br>Spécificités techniques du logement | 1. Organisation spatiale :               |  |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|  |  | 1.1. Taille et volume des pièces, commandement                       | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|  |  | 1.2. Éclairage naturel   |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|  | 2. Caractéristiques techniques :         |  |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|  |  | 2.1. Protection phonique   | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|  |  | 2.2. Isolation thermique – doublage périphérique des parois          | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|  | 3. Finitions :                           |  |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|  |  | 3.1. Revêtements murs et plafonds                                    | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|  | 3.2. Revêtements de sol                  |  |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
| II. Menuiseries, Ventilation   | 4. Menuiseries :                         |  |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|  |  | 4.1. Fenêtres (parties privatives)                                   |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|  |  | 4.2. Portes (parties privatives)                                     |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|  |  | 4.3. Garde-corps et rampes   | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|  | 5. Ventilation (statique ou mécanique) : |  |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|  |  | 5.1. Ventilation des pièces principales                              |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
|  | 5.2. Ventilation des pièces humides      | X  |                       |                       |                              |                             |                     |                              |
| III. Réseaux   |  | 6. Installation électrique (dont tableau et raccordement à la terre) | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|  |  | 7. Installation gaz (dont ventilation)                               | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|  |  | 8. Alimentation d'eau  | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |
|  |  | 9. Évacuation des eaux usées (dont raccordements)                    | X                     |                       |                              |                             |                     |                              |

|                 |  |   |  |  |  |  |  |  |
|-----------------|--|---|--|--|--|--|--|--|
| IV. Équipements | 10. Cuisine ou coin cuisine  | X |  |  |  |  |  |  |
|                 | 11. Cabinet d'aisances   | X |  |  |  |  |  |  |
|                 | 12. Salle d'eau / salle de bain  | X |  |  |  |  |  |  |
|                 | 13. Chauffage  | X |  |  |  |  |  |  |
|                 | 14. Production d'eau chaude  | X |  |  |  |  |  |  |
|                 | 15. Installation sécurité incendie (dont détecteurs, ventilation)                                | X |  |  |  |  |  |  |
| V. Autres       | 16. Conduits d'évacuation (VMC, autres)  |   |  |  |  |  |  |  |
|                 | 17. Autres espaces spécifiques (balcons, loggias...)   |   |  |  |  |  |  |  |
|                 | 18. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons) |   |  |  |  |  |  |  |

Note de dégradation des éléments majeurs (DM)

|  |
|--|
|  |
|--|

Indicateur de dégradation (ID)

|  |
|--|
|  |
|--|

Note de dégradation générale (DG)

|  |
|--|
|  |
|--|

| Descriptif général            |  |  | Descriptif technique, précisions sur les éléments manquants et spécificités |  |
|-------------------------------|--|--|---|--|
| Adresse                       |  | Année de construction  |   |  |
|                               |  | Nombre de niveaux (hors sous sol et combles non aménagés)        |   |  |
|                               |  | Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>                  |   |  |
| Date de l'évaluation          |  | Nombre de pièces (principales de plus de 9 m <sup>2</sup> )      |   |  |
| Nom de l'organisme évaluateur |  | Consommation énergétique en kWh/m <sup>2</sup> .an avant travaux |   |  |

| Éléments                               |   | Éléments majeurs impactant la dégradation   | Critères à renseigner |                       |                              |                                    | Notes calculées     |                              |
|--|---|---|-----------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Champs principaux                      | Détail des éléments à évaluer                                 |   | Note d'état           | Ampleur des désordres | Prorata d'éléments concernés | Nombre de niveaux/pièces concernés | Note de dégradation | Valeur maximale de référence |
| 23. Gros œuvre                         | 1. Fondations :   |   |                       |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  |   | 1.1. En sous œuvre  | X                     |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  | 2. Structure :  |   |                       |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  |   | 2.1. Murs périphériques et tout élément porteur (dont refends, linteaux, poutres, poteaux)              | X                     |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  |   | 2.2. Planchers  | X                     |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  |   | 2.3. Charpente (dont chevrons)  | X                     |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  |   | 2.4. Escaliers, garde-corps et rampes   | X                     |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  | 3. Couverture :   |   |                       |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  |   | 3.1. Couverture et accessoires (dont tuiles, zinc, ardoise)   | X                     |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  |   | 3.2. Gouttières et descentes  | X                     |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  |   | 3.3. Autres éléments (dont souches, lucarnes, corniches)  |                       |                       |                              |                                    |                     |                              |
| II. Étanchéité, Isolation, Ventilation | 4. Étanchéité des murs :                                      |   |                       |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  |   | 4.1. Étanchéité des murs extérieurs (enduits, revêtements)  | X                     |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  |   | 4.2. Humidité tellurique des murs   |                       |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  | 5. Isolation thermique des parois, finitions et menuiseries : |   |                       |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  |   | 5.1. Isolation des parois par extérieur et/ou par intérieur (verticales, horizontales dont combles)     | X                     |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  |   | 5.2. Autres éléments en façade (dont modénatures, garde-corps, bandeaux, encadrements, auvents, volets) |                       |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  |   | 5.3. Fenêtres   |                       |                       |                              |                                    |                     |                              |
|  | 5.4. Portes   |   |                       |                       |                              |                                    |                     |                              |

|  |  |   |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
|  | 6. Ventilation (statique ou mécanique) :   |   |  |  |  |  |  |  |
|  | 6.1. Ventilation des pièces principales  |   |  |  |  |  |  |  |
|  | 6.2. Ventilation des pièces humides  | X |  |  |  |  |  |  |
| III. Réseaux   | 7. Installation électrique (dont tableau et raccordement à la terre)                             | X |  |  |  |  |  |  |
|  | 8. Installation gaz (dont ventilation)   | X |  |  |  |  |  |  |
|  | 9. Conduit (VMC ou autres)   | X |  |  |  |  |  |  |
|  | 10. Alimentation d'eau   | X |  |  |  |  |  |  |
|  | 11. Évacuation des eaux usées (dont raccordements)   | X |  |  |  |  |  |  |
| IV. Équipements  | 12. Chauffage  | X |  |  |  |  |  |  |
|  | 13. Production d'eau chaude  | X |  |  |  |  |  |  |
|  | 14. Installation sécurité incendie (dont détecteurs, ventilations)                               | X |  |  |  |  |  |  |
|  | 15. Cuisine ou coin cuisine  | X |  |  |  |  |  |  |
|  | 16. Salle d'eau / salle de bain  | X |  |  |  |  |  |  |
|  | 17. Cabinet d'aisances   | X |  |  |  |  |  |  |
| V. Organisation fonctionnelle<br>Spécificités techniques du logement | 18. Organisation spatiale :  |   |  |  |  |  |  |  |
|  | 18.1. Taille et volume des pièces, commandement  | X |  |  |  |  |  |  |
|  | 18.2. Éclairage naturel  |   |  |  |  |  |  |  |
|  | 19. Caractéristiques techniques :  |   |  |  |  |  |  |  |
|  | 19.1. Protection phonique  | X |  |  |  |  |  |  |
|  | 20. Finitions :  |   |  |  |  |  |  |  |
|  | 20.1. Revêtements murs et plafonds   | X |  |  |  |  |  |  |
| 20.2. Revêtements de sol   |  |   |  |  |  |  |  |  |
| VI. Autres   | 21. Autres espaces spécifiques (clôture, terrasses, véranda...)                                  |   |  |  |  |  |  |  |
|  | 22. Locaux techniques (dont garage, cave)  |   |  |  |  |  |  |  |
|  | 23. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons) |   |  |  |  |  |  |  |

|   |  |
|---|--|
| Note de dégradation des éléments majeurs (DM) |  |
|---|--|

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Indicateur de dégradation (ID) |  |
|--------------------------------|--|

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Note de dégradation générale (DG) |  |
|-----------------------------------|--|

## ANNEXE III

### MODÈLE DE RAPPORT D'ANALYSE DE LA DÉGRADATION DE L'HABITAT

#### Rapport d'analyse de la dégradation de l'habitat

|   |  |
|---|--|
| Adresse du logement/immeuble :  |  |
| Identification des lieux (suivant le cas, parties communes/logements) :   |  |
| Le cas échéant, dénomination de l'opération programmée :  |  |
| Nom de l'organisme établissant le rapport :   |  |
| Adresse de l'organisme :  |  |
| Date de la visite des lieux :   |  |
| Nom et qualité du professionnel qualifié ayant réalisé la visite et renseigné la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat : |  |

1. Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat : insérer la ou les grilles complétées.

2. Photographies des éléments les plus dégradés : insérer les photographies des éléments les plus dégradés (ceux dont la note d'état dans la grille est positionnée à 2 ou 3).

3. Précisions complémentaires : le cas échéant, porter toutes les précisions nécessaires sur des éléments de diagnostic technique utiles pour asseoir l'appréciation générale portée sur l'état de dégradation.

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Date du rapport :       |  |
| Signature :             |  |
| Nom du signataire :     |  |
| Qualité du signataire : |  |

L'évaluation figurant dans le rapport d'analyse et réalisée à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat n'empêche aucun droit à subvention de l'Anah.

L'appréciation finale portée sur la dégradation du logement ou du bâtiment est du ressort exclusif de l'Anah, dans le cadre de la compétence des autorités décisionnaires locales pour se prononcer sur les demandes d'aides.

## ANNEXE IV

### FICHES COMPLÉMENTAIRES POUR L'INSTRUCTION DES DOSSIERS DANS LE CADRE DU NOUVEAU RÉGIME D'AIDES APPLICABLE À COMPTER DU 1<sup>er</sup> JANVIER 2011

La présente annexe est composée d'un ensemble de fiches pratiques destinées à présenter en détail les dispositions contenues dans les délibérations relatives au nouveau régime d'aides et à fournir des éléments de cadrage ou de procédure pour le traitement de dossiers complexes ou de nature particulière.

## SOMMAIRE

- Fiche n° 1 – **Le traitement d'une demande d'aide PO déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011**
- Fiche n° 2 – **Le traitement d'une demande PB déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011**
- Fiche n° 3 – **Les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré**
- Fiche n° 4 – **Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat**
- Fiche n° 5 – **Les travaux pour l'autonomie de la personne**
- Fiche n° 6 – **Les travaux pour réhabiliter un logement dégradé**
- Fiche n° 7 – **Les travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence**
- Fiche n° 8 – **Les travaux de transformation d'usage**
- Fiche n° 9 – **La prime de réduction du loyer**
- Fiche n° 10 – **La prime liée à un dispositif de réservation et la procédure applicable en cas de réservation « facultative »**
- Fiche n° 11 – **L'obligation de conventionnement**
- Fiche n° 12 – **L'écoconditionnalité après travaux (régime PB)**
- Fiche n° 13 – **Cas d'un dossier PB portant sur plusieurs logements**
- Fiche n° 14 – **Les cas particuliers : organismes agréés, locataires, mise à disposition, logements inclus dans un bail commercial, etc.**
- Fiche n° 15 – **Les missions d'AMO**
- Fiche n° 16 – **Relations entre l'aide aux travaux et le financement des prestations d'accompagnement des propriétaires (ingénierie-AMO)**
- Fiche n° 17 – **Dispositions de nature technique : exemples**

### FICHE N° 1

#### **Le traitement d'une demande d'aide PO déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011**

*Référence : délibération n° 2010-51 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 1 de l'instruction.*

La présente fiche ne traite pas de la procédure administrative fixée par le RGA (dépôt du dossier, délais, demande de pièces complémentaires, etc.), mais vise à guider les services instructeurs dans la mise en œuvre du nouveau régime d'aides PO.

L'hypothèse retenue ici est que le dossier est susceptible d'être agréé : le projet répond aux conditions de recevabilité fixées par le CCH et le RGA, et correspond aux priorités définies dans le programme d'action – points qu'il convient bien entendu de vérifier par ailleurs.

Quelle est la situation à traiter ? Quels sont les travaux compris dans le projet ?

S'agit-il d'un projet « travaux lourds », tel que défini par le conseil d'administration (voir fiche n° 3) ?

Dans ce cas, il est opportun d'appliquer le plafond de travaux majoré (50 000 € HT), au sein duquel l'ensemble des travaux est subventionné au taux maximal de 50 % (y compris les travaux recevables ne visant pas à résoudre directement la situation ayant justifié l'application du plafond de travaux majoré).

Dans les autres cas, c'est le plafond de travaux de base (20 000 € HT) qu'il faut appliquer. Il convient alors de bien identifier la nature des travaux compris dans le projet :

- travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, dits de « petite LHI » (voir fiche n° 4), subventionnés au taux maximal de 50 % ;
- travaux « autonomie » (voir fiche n° 5), également subventionnés au taux maximal de 50 % (ou 35 % dans le cas des ménages à ressources modestes/« plafond majoré ») ;
- autres travaux figurant sur la liste des travaux recevables (y compris travaux d'adaptation et d'accessibilité non qualifiés de travaux autonomie), subventionnés au taux maximal de base : 20 % ou 35 %, en fonction des ressources.

Quel est le niveau de ressources du ménage ?

La délibération rappelle et institue les différents plafonds de ressources applicables et fixe les dénominations des ménages par référence à ces plafonds :

Les plafonds de ressources dits « standards » et « majorés » sont ceux mentionnés respectivement à l'article 1<sup>er</sup> (annexe I) et à l'article 2 (annexe II) de l'arrêté [du 31 décembre 2001 modifié relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah].

Des plafonds de ressources dits « très sociaux » ; correspondant à 50 % des plafonds de ressources majorés, sont également institués.

Par référence à ces plafonds de ressources, sont dénommés :

- ménages à ressources « très modestes » : ceux dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources « très sociaux » ;
- ménages à ressources « modestes » : ceux dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources « très sociaux » mais inférieures ou égales aux plafonds de ressources « standards » ,
- ménages à ressources « modestes/plafond majoré » : ceux dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources « standards » mais inférieures ou égales aux plafonds de ressources « majorés ».

Le niveau des ressources influe tant sur la recevabilité que sur le taux maximal :

|   |   | MÉNAGES À RESSOURCES...   |              |                                     |                    |
|---|---|---|--------------|-------------------------------------|--------------------|
|   |   | ... très modestes   | ... modestes | ... modestes/<br>« plafond majoré » |                    |
| Projet de travaux lourds (habitat indigne ou dégradation « très importante ») |   | 50 %  |              |                                     |                    |
| Autre projet  | Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (dits de « petite LHI »)  | 50 %  |              |                                     |                    |
|   | Travaux « autonomie » (sur justificatifs)   | 50 %  |              | 35 %                                |                    |
|   | Autres travaux de la liste des travaux recevables   | Travaux d'adaptation et d'accessibilité (non justifiés, donc n'étant pas considérés de la même manière que les travaux « autonomie »)   | 35 %         | 20 %                                | Pas de financement |
|   |   | Autres travaux, dont notamment travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement (ouvrant potentiellement droit à l'ASE) |              |                                     |                    |
|   | Cas spécifiques : travaux portant sur les parties communes d'un immeuble ou sur un logement faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriété dégradée » |   |              | 20 %                                |                    |

Exemples (exemples simplifiés ne tenant compte ni des dépenses hors travaux [AMO, maîtrise d'œuvre], ni des éventuelles adaptations locales) :

Cas n° 1 : un propriétaire occupant (ménage à ressources modestes/« plafond majoré ») dépose une demande de subvention pour un projet de travaux visant à répondre à une situation de dégradation très importante. Celle-ci a été constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation (indicateur de dégradation supérieur à 0,55), dans le cadre soit d'une mission d'AMO complète confiée par le propriétaire à un opérateur agréé, soit d'une mission de suivi-animation d'opération programmée.

|  |   |
|--|---|
| Exemple 1 : projet de 55 000 € HT, dont : 45 000 € de travaux destinés à répondre à la situation de forte dégradation ; 10 000 € de travaux complémentaires figurant sur la liste des travaux recevables.        | Montant maximal de la subvention : 50 % de 50 000 € = 25 000 €. |
| Exemple 2 : projet de 55 000 € HT, dont : 45 000 € de travaux destinés à répondre à la situation de forte dégradation ; 10 000 € de travaux complémentaires ne figurant pas sur la liste des travaux recevables. | Montant maximal de la subvention : 50 % de 45 000 € = 22 500 €. |

Cas n° 2 : un propriétaire occupant dépose un projet de travaux consistant en 18 000 € HT de travaux, dont 7 000 € de travaux de suppression du risque saturnin (suite à injonction administrative ou à un CREP positif), et 11 000 € d'autres travaux figurant sur la liste des travaux recevables.

|  |   |
|--|---|
| Exemple 1 : ménage à ressources modestes/« plafond majoré ». | Montant maximal de la subvention : 3 500 € : (50 % de 7 000 €) + 0 € (demande non recevable pour les autres travaux). |
| Exemple 2 : ménage à ressources modestes.                    | Montant maximal de la subvention : 5 700 € : (50 % de 7 000 €) + (20 % de 11 000 €).                                  |
| Exemple 3 : ménage à ressources très modestes.               | Montant maximal de la subvention : 7 350 € : (50 % de 7 000 €) + (35 % de 11 000 €).                                  |

Cas n° 3 : un propriétaire occupant dépose une demande de subvention pour un projet comprenant uniquement 10 000 € HT de travaux d'adaptation et d'accessibilité.

|  | MONTANT MAXIMAL DE LA SUBVENTION                |  |
|--|---|--|
|  | Ménage à ressources modestes/« plafond majoré » | Ménage à ressources modestes ou très modestes  |
| Exemple 1 : la nécessité des travaux est justifiée (justificatif de handicap ou de perte d'autonomie + diagnostic « autonomie », réalisé dans le cadre d'une mission d'AMO complète ou d'une mission de suivi-animation d'opération programmée) : il s'agit de travaux « autonomie » | 35 %<br>de 10 000 €<br>= 3 500 €                | 50 %<br>de 10 000 €<br>= 5 000 €   |
| Exemple 2 : les travaux sont sur la liste des travaux recevables mais leur nécessité n'est pas justifiée et/ou aucun justificatif de handicap ou de perte d'autonomie n'est présenté : il s'agit de travaux classiques   | 0 €   | 20 % de 10 000 € = 2 000 €<br>ou (si ressources très modestes) :<br>35 % de 10 000 € = 3 500 € |

## FICHE N° 2

### Le traitement d'une demande PB déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011

Référence : délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 2 de l'instruction.

La présente fiche ne traite pas de la procédure administrative fixée par le RGA (dépôt du dossier, délais, demande de pièces complémentaires, etc.) mais vise à guider les services instructeurs dans la mise en œuvre du nouveau régime d'aides PB.

Celui-ci a un impact fort sur l'éligibilité du projet : si le projet de travaux ne correspond pas à au moins une des situations définies par le conseil, aucune subvention ne pourra être attribuée. Il convient bien entendu de vérifier par ailleurs que le projet répond aux conditions de recevabilité fixées par le CCH et le RGA, et correspond aux priorités définies dans le programme d'action.

Une question essentielle au moment de débiter l'instruction d'un dossier : à quelle situation le projet vise-t-il à répondre ? quel est l'objet principal du projet ?

S'agit-il d'un projet « travaux lourds », tel que défini par le conseil d'administration (voir fiche n° 3) ?

Dans ce cas, on applique le plafond de travaux majoré (1 000 € HT/m<sup>2</sup> de surface habitable dite fiscale, dans la limite de 80 m<sup>2</sup>, donc 80 000 € HT au maximum), au sein duquel l'ensemble des travaux est subventionné au taux maximal de 35 % (tous les travaux recevables sont pris en compte, ceux nécessaires à la résolution de la situation ayant justifié l'application du plafond devant être réalisés prioritairement).

Dans les autres cas, il convient d'identifier les travaux compris dans le projet et de déterminer au cas par cas leur éligibilité, et le taux de subvention applicable au sein du plafond de travaux de base (500 € HT/m<sup>2</sup> de surface habitable dite fiscale, dans la limite de 80 m<sup>2</sup>, donc 40 000 € HT au maximum) :

| AUTRE PROJET DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION<br>nature des travaux                      | TAUX MAXIMUM DE SUBVENTION APPLIQUÉ<br>à ces travaux |
|---|--|
| « Sécurité et salubrité de l'habitat » (dits de « petite LHI ») (voir fiche n° 4) | Majoré : 35 %  |
| « Autonomie » (voir fiche n° 5)   |  |
| « Dégradation moyenne » (voir fiche n° 6)   | De base : 25 %                                       |
| « RSD/décence » (voir fiche n° 7)   |  |
| « Transformation d'usage (voir fiche n° 8)  |  |

Attention : en cas de « dégradation moyenne », tous les travaux sont pris en compte, ceux nécessaires à la résolution de la situation ayant justifié l'application du plafond devant être réalisés prioritairement.

### Le calcul du plafond de travaux d'un projet PB

| EXEMPLE DE CALCUL SIMPLIFIÉ, EN MODALITÉ « TRAVAUX LOURDS » : 1 000 € HT/M <sup>2</sup> DE SHF<br>(dans la limite de 80 m <sup>2</sup> ) |   |  |   |
|--|---|--|---|
| Surface habitable<br>fiscale du logement   | Montant HT du plafond<br>des travaux subventionnables | Précision sur le calcul<br>du plafond  | Montant HT<br>des travaux subventionnés   |
| 40 m <sup>2</sup>  | 40 000 €  | Le plafond est indépendant du coût des travaux (ce n'est qu'après avoir calculé le plafond de travaux qu'on plafonne éventuellement les travaux éligibles : ceux-ci ne rentrent pas en compte dans le calcul du plafond) | Égal au montant HT des travaux retenus si ceux-ci sont inférieurs au montant HT du plafond des travaux subventionnables OU égal au montant HT du plafond des travaux subventionnables dans les autres cas |
| 65 m <sup>2</sup>  | 65 000 €  |  |   |
| 75 m <sup>2</sup>  | 75 000 €  |  |   |
| 85 m <sup>2</sup>  | 80 000 € (et pas 85 000 €)                            |  |   |

| EXEMPLE DE CALCUL SIMPLIFIÉ, EN MODALITÉ « TRAVAUX LOURDS » : 1 000 € HT/M <sup>2</sup> DE SHF<br>(dans la limite de 80 m <sup>2</sup> ) |  |                                    |                                      |
|--|--|------------------------------------|--------------------------------------|
| Surface habitable fiscale du logement  | Montant HT du plafond des travaux subventionnables | Précision sur le calcul du plafond | Montant HT des travaux subventionnés |
| 100 m <sup>2</sup>   | 80 000 € (et pas 100 000 €)                        |                                    |                                      |
| 120 m <sup>2</sup>   | 80 000 € (et pas 120 000 €)                        |                                    |                                      |

La surface habitable dite fiscale (SHF) est la surface habitable (au sens de l'article R. 111-2 du CCH), augmentée, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la moitié de la surface des annexes (définies, pour le calcul de la surface utile, par l'arrêté du 9 mai 1995). La SHF est également utilisée pour le calcul des loyers des logements conventionnés.

- Autres éléments importants pour le calcul ou l'examen du respect des conditions de recevabilité :
- possibilité de versement d'une prime de réduction du loyer, uniquement en modalité « travaux lourds », et sous réserve du respect d'autres conditions (voir fiche n° 9) ;
  - possibilité de versement d'une prime en cas de réservation (voir fiche n° 10) ;
  - obligation de conventionner tout logement subventionné (voir fiche n° 11) ;
  - écoconditionnalité après travaux (voir fiche n° 12).

Exemples pour le calcul de la subvention de base :

(Exemples simplifiés ne tenant compte ni des dépenses hors travaux, ni des primes possibles, ni des éventuelles adaptations locales.)

Cas n° 1: Le projet de travaux peut être financé en « travaux lourds ».

|           | SURFACE logement   | PLAFOND de travaux HT | COÛT TOTAL (HT) des travaux retenus (et nature de ces travaux)   | SUBVENTION MAXIMUM (travaux subventionnés x taux) |
|-----------|--------------------|-----------------------|--|---|
| Exemple 1 | 60 m <sup>2</sup>  | 60 k€                 | 72 k€ (dont 65 k€ de travaux nécessaires pour résoudre la situation d'habitat indigne ou de dégradation) | 60 k€ x 35 % = 21 k€                              |
| Exemple 2 | 80 m <sup>2</sup>  | 80 k€                 | 78 k€ (dont 62 k€ de travaux nécessaires pour résoudre la situation d'habitat indigne ou de dégradation) | 78 k€ x 35 % = 27,3 k€                            |
| Exemple 3 | 100 m <sup>2</sup> | 80 k€                 | 90 k€ (dont 78 k€ de travaux nécessaires pour résoudre la situation d'habitat indigne ou de dégradation) | 80 k€ x 35 % = 28 k€                              |

Cas n° 2 : Le projet ne peut pas être financé en « travaux lourds » financement possible dans le cadre du plafond de travaux de base...

|           | SURFACE logement  | PLAFOND de travaux HT | COÛT TOTAL (HT) des travaux retenus (et nature de ces travaux)  | SUBVENTION MAXIMUM (travaux subventionnés x taux) |
|-----------|-------------------|-----------------------|---|---|
| Exemple 1 | 60 m <sup>2</sup> | 30 k€                 | 40 k€ (dont 10 k€ de travaux de « petite LHI » : saturnisme ou péril portant sur peu d'éléments)<br>NB: pas d'état de dégradation attesté par ailleurs... | 10 k€ x 35 % = 3,5 k€                             |
| Exemple 2 | 50 m <sup>2</sup> | 25 k€                 | 10 k€ (uniquement des travaux « autonomie » réalisés par le propriétaire et justifiés par la situation du locataire)                                      | 10 k€ x 35 % = 3,5 k€                             |

|           | SURFACE<br>logement | PLAFOND<br>de travaux HT | COÛT TOTAL (HT)<br>des travaux retenus<br>(et nature de ces travaux)   | SUBVENTION MAXIMUM<br>(travaux<br>subventionnés × taux)   |
|-----------|---------------------|--------------------------|--|---|
| Exemple 3 | 80 m <sup>2</sup>   | 40 k€                    | 50 k€, dont :<br>- 10 k€ de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ;<br>- 25 k€ lié à une situation de dégradation qualifiée de « moyenne » (grille) ;<br>- 15 k€ d'autres travaux (subventionnables, à hauteur du reliquat, quand existe par ailleurs une situation de dégradation moyenne...) | 10 k€ × 35 % = 3,5 k€ +<br>(25 + 5) k€ × 25 % =<br>7,5 k€ total = 11 k€<br>NB : les travaux subventionnés<br>(10 k€ + 25 k€ + 5k€ = 40 k€) ne<br>le sont pas tous au même taux... |
| Exemple 4 | 50 m <sup>2</sup>   | 25 k€                    | 10 k€... mais les travaux ne correspondent à aucune des situations prévues   | Pas de subvention, mais<br>possibilité de conventionner<br>le logement sans aide<br>(avantage fiscal)   |

Autres fiches concernant les propriétaires bailleurs :

- cas d'un dossier PB portant sur plusieurs logements (fiche n° 13) ;
- dispositions de nature technique : exemples (fiche n° 17).

### FICHE N° 3

#### Les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré

Référence : § 3.1 de l'instruction.

Le tableau suivant présente les dispositions relatives à la modalité « travaux lourds » contenues dans les délibérations.

| PO<br>Cf. 1° de la délibération n° 2010-51<br>du conseil d'administration du 22 septembre 2010   | PB<br>Cf. 1° de la délibération n° 2010-52<br>du conseil d'administration du 22 septembre 2010 |
|--|--|
| Dans le cas où le projet de travaux vise à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante, nécessitant de mettre en œuvre des travaux lourds, l'aide peut être attribuée dans les limites du plafond de travaux majoré, dans les conditions ci-après.   |  |
| L'application du plafond majoré n'a pas de caractère automatique. Si l'ampleur et le coût des travaux à réaliser pour résoudre la situation d'habitat indigne ou de dégradation ne le justifient pas, le plafond de travaux majoré n'est pas appliqué. Les travaux peuvent toutefois être subventionnés dans les conditions [prévues pour les projets de travaux d'amélioration visant à résoudre une autre situation].  |  |
| L'application du plafond de travaux majoré n'est possible que dans l'un des cas suivants :<br>- existence d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique ;<br>- existence d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH ;<br>- existence avérée d'une situation d'insalubrité, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général ;<br>- existence avérée d'une situation de dégradation très importante, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général. |  |

|  |  |
|--|--|
| <p>Sans objet</p>  | <p>Dans le cas d'une demande portant sur plusieurs logements, le plafond de travaux majoré peut être appliqué pour l'ensemble des logements subventionnés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque l'objet principal du projet de travaux lourds porte sur les parties communes du bâtiment, et que la situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante concerne ces parties communes ;</li> <li>- lorsque le projet de travaux lourds consiste en un traitement d'ensemble du bâtiment, et que la surface habitable des logements objets de la demande, et reconnus en situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante, représente plus de la moitié de la surface habitable totale de ce bâtiment.</li> </ul> |
| <p>Lorsqu'il est fait application du plafond de travaux majoré, l'opération comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit une mission de maîtrise d'œuvre complète ;</li> <li>- soit, en dehors des cas de maîtrise d'œuvre obligatoire définis par le conseil d'administration en application de l'article 4 du RGA, une prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, exécutée dans le cadre d'une mission de suivi-animation d'opération programmée, ou donnant lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une mission de maîtrise d'œuvre complète ;</li> <li>- ou, quand une mission de maîtrise d'œuvre n'est manifestement pas nécessaire et en dehors des cas de maîtrise d'œuvre obligatoire définis par le conseil d'administration en application de l'article 4 du règlement général de l'agence, une prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage exécutée dans le cadre, soit d'une mission de suivi-animation d'opération programmée, soit d'un contrat signé avec un opérateur et pouvant éventuellement donner lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur.</li> </ul> |  |
| <p>En cas d'application du plafond de travaux majoré, des travaux autres que ceux nécessaires pour mettre fin à la situation d'habitat indigne ou de dégradation peuvent également être pris en compte, dès lors qu'ils figurent sur la liste des travaux recevables fixée par le conseil d'administration en application de l'article 4 du RGA. Le taux maximal applicable est identique pour l'ensemble des travaux subventionnés.</p>   |  |

#### FICHE N° 4

##### Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

*Référence : PO : a du 2° de la délibération n° 2010-51 du conseil d'administration du 22 septembre 2010 ; PB : a du 2° de la délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010 ; § 3.2 de l'instruction.*

Il s'agit des travaux dits de « petite LHI » compris dans un projet de travaux d'amélioration visant à résoudre une situation ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré. Ils sont subventionnés à un taux majoré et doivent donc être précisément identifiés.

Les délibérations les présentent ainsi :

Relèvent des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, au sens de la présente délibération :

- lorsque l'ampleur et le coût du projet ne justifient pas l'application du plafond de travaux majoré, les travaux réalisés à la suite :
  - d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique ;
  - d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH ;
  - de la constatation d'une situation d'insalubrité avérée, sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général ;
- dans les autres cas, les travaux réalisés à la suite :
  - d'un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs) ;
  - d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du même code (travaux de suppression du risque saturnin) ;
  - d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et mettant en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. Le CREP doit avoir été réalisé au cours des deux années précédant le dépôt du dossier.

Les autres travaux éventuellement compris dans le projet :

- régime PO : le cas échéant, sont pris en compte au taux qui leur est propre ;
- régime PB : peuvent être pris en compte, au taux qui leur est propre, seulement s'ils se rapportent à l'une des situations prévues par la délibération.

#### FICHE N° 5

### Les travaux pour l'autonomie de la personne

*Référence : b du 2° de la délibération n° 2010-51 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 3.3 de l'instruction.*

Il s'agit de travaux d'adaptation et d'accessibilité compris dans un projet de travaux d'amélioration visant à résoudre une situation ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré. Lorsqu'ils sont dûment justifiés, ils sont subventionnés à un taux majoré. La délibération relative au régime d'aides PO prévoit les dispositions suivantes, auxquelles renvoient les délibérations relatives aux régimes d'aides PB et locataires (dans ces deux derniers cas, les besoins spécifiques à prendre en compte sont ceux du locataire).

Relèvent des travaux pour l'autonomie de la personne, au sens de la présente délibération, les travaux permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement, et dont la nécessité a pu être justifiée par le demandeur, dans les conditions ci-après. [...]

Le dossier de demande de subvention doit comporter :

- d'une part, l'un des justificatifs de handicap ou de perte d'autonomie suivants :
  - décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), à l'allocation pour adulte handicapé (AAH), ou à la prestation de compensation du handicap (PCH) ;
  - décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité ;
  - évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (CARSAT, CRAM ou autre structure exerçant une mission de service public équivalente) ou le conseil général, ou par toute personne mandatée par eux, mettant en évidence l'appartenance à un GIR de niveau 1 à 6.
- d'autre part, l'un des documents suivants, permettant de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins :
  - l'évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de PCH à domicile, lorsque la demande concerne des aides liées au logement ;
  - un rapport d'ergothérapeute ;
  - un diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte ou un technicien compétent. Cette compétence s'apprécie en fonction notamment des formations reçues en matière d'ergothérapie ou d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées, âgées ou à mobilité réduite.

Le rapport d'ergothérapeute ou le diagnostic « autonomie », qui peut être réalisé dans le cadre d'une mission de suivi-animation en opération programmée ou d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pouvant donner lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur, comprend :

- une description sommaire des caractéristiques sociales du ménage et de ses capacités d'investissement ;
- une présentation des difficultés rencontrées par la (les) personne(s) dans son (leur) logement ;
- un diagnostic de l'état initial du logement ainsi que des équipements existants ;
- les préconisations de travaux permettant d'adapter le logement aux difficultés rencontrées par le(s) personne(s) ;
- une hiérarchisation des travaux.

S'ils ne sont pas justifiés dans les conditions fixées par la délibération, les travaux d'adaptation ou d'accessibilité sont traités comme des travaux classiques :

- projet de travaux d'un PO à ressources modestes ou très modestes : ils peuvent être financés au taux de base (20 ou 35 %) ;
- projet de travaux d'un PO à ressources modestes /« plafond majoré », ou d'un locataire : les travaux ne sont pas subventionnables ;
- projet de travaux d'un PB : à moins de se rapporter à une autre situation prévue par la délibération, ils ne sont pas subventionnables.

#### FICHE N° 6

### Les travaux pour réhabiliter un logement dégradé

*Référence : c du 2° de la délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 4 de l'instruction.*

Il s'agit de travaux compris dans un projet PB ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré, mais dont l'objet principal consiste à résoudre une situation de dégradation « moyenne » (ainsi qualifiée à la suite d'une visite par un technicien qualifié chargé de renseigner la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat jointe au rapport d'analyse fourni dans le dossier de demande) :

Les travaux concernés sont ceux permettant de résoudre une situation avérée de dégradation « moyenne », constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

Dans ce cas, des travaux autres que ceux nécessaires pour mettre fin à la situation de dégradation peuvent être également pris en compte, dès lors qu'ils figurent dans la liste des travaux recevables fixée par le conseil d'administration en application des articles R. 321-15 du CCH et 4 du RGA.

Dans le cas d'une demande portant sur plusieurs logements ou un immeuble, l'ensemble des logements subventionnés (le cas échéant, à l'exclusion de ceux pour lesquels est appliqué le plafond de travaux majoré) est supposé relever d'une situation avérée de dégradation moyenne, telle que définie ci-dessus, lorsque cette situation concerne les parties communes de l'immeuble. À défaut, la situation de dégradation est examinée logement par logement.

Dans la délibération relative au régime d'aides PO, les cas de dégradation « moyenne » de l'habitat ne font pas l'objet d'un traitement spécifique. Ils peuvent être financés en tant qu'« autres travaux ».

#### FICHE N° 7

##### **Les travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence**

*Référence : d du 2° de la délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010.*

Il s'agit des travaux compris dans un projet de travaux d'amélioration PB ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré et qui permettent de résoudre :

- une situation de non-conformité au règlement sanitaire départemental (RSD) ayant donné lieu à une prescription des actions utiles à la disparition des cause de non-conformité ;
- une situation de non-décence mise en évidence à la suite d'un contrôle diligent par la caisse d'allocations familiales (CAF) ou la caisse de la Mutualité sociale agricole (CMSA), ou pour leur compte.

À l'appui de sa demande, le bénéficiaire joint les éléments de diagnostic et de préconisation de travaux produits au cours de la procédure concernée.

Les autres travaux éventuellement compris dans le projet peuvent être pris en compte, au taux qui leur est propre, seulement s'ils se rapportent à l'une des situations prévues par la délibération.

#### FICHE N° 8

##### **Travaux de transformation d'usage**

*Référence : e du 2° de la délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010.*

Au sens de la délibération, ces travaux ne peuvent concerner, par définition, que les projets dont l'objet principal est une transformation d'usage, sans lien avec une éventuelle situation d'habitat indigne, de dégradation de l'habitat, de perte d'autonomie liée à la vieillesse ou au handicap ou de non-conformité au RSD ou aux normes de décence :

Conformément à l'article R. 321-15 du CCH, ces travaux doivent avoir pour objet principal :

- la transformation en logement d'un local autonome dont l'affectation principale d'origine n'est pas à usage d'habitation ;
- ou la transformation en pièce habitable d'un local attenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que l'habitation.

Des travaux de transformation d'usage d'un local attenant à un logement peuvent également être financés lorsqu'ils permettent de résoudre une des situations spécifiques mentionnées aux a, b, c et d du 2°, dans les conditions fixées par ces dispositions, ou dans le cadre du 1°.

[C'est-à-dire :

- cas d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ;
- ou d'un projet de travaux d'amélioration dans lequel la situation nécessite des travaux pour la sécurité et la salubrité, des travaux pour l'autonomie de la personne, des travaux pour réhabiliter un logement dégradé, ou des travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence.]

Il est rappelé que les projets PB dont l'objet principal consiste en des travaux de transformation d'usage n'ont pas vocation à être subventionnés en cas de non-pénurie de logements sur le marché locatif local. Dans ces secteurs, les programmes d'actions peuvent intégrer une disposition visant à les exclure du bénéfice d'une subvention.

S'agissant des PO, lorsque l'objet principal du projet consiste en des travaux de transformation d'usage, ceux-ci sont pris en compte en tant qu'« autres travaux ». Toutefois, les mêmes réserves que ci-dessus s'imposent : de tels projets n'ont vocation à bénéficier d'un financement que s'il est démontré qu'ils répondent à une difficulté particulière du ménage occupant (suroccupation, par exemple).

FICHE N° 9

**La prime de réduction du loyer**

Référence : 5<sup>e</sup> de la délibération n° 2010-52 du 22 septembre 2010, § 2.2 de l'instruction.

|                               |  |   |
|-------------------------------|--|---|
| 4 conditions cumulatives      | Modalité « travaux lourds »                    | Dans le cas où il est fait application [...] du plafond de travaux majoré, une prime dite de « réduction du loyer » complémentaire de la subvention destinée à financer les travaux peut être octroyée par l'Anah lorsque sont respectées les conditions cumulatives suivantes :  |
|                               | Convention Anah à loyer social ou très social  | - le logement subventionné fait l'objet d'une convention en application de l'article L. 321-8 du CCH (secteur social ou très social) ;  |
|                               | Secteur tendu                                  | - le logement subventionné est situé dans un secteur de tension du marché, défini par un écart supérieur à 5 € mensuels par mètre carré de surface habitable entre le loyer de marché (constaté localement au moment de l'établissement de la grille des loyers, le cas échéant par catégorie de logement) et le niveau du loyer social défini annuellement, pour chaque zone, par circulaire du ministre en charge du logement ; |
|                               | Participation d'une ou plusieurs collectivités | - sur le territoire de l'opération subventionnée, une prime d'un montant au moins équivalent est attribuée, dans les mêmes conditions, par le ou les cofinanceurs suivants : la commune, l'établissement public de coopération intercommunale, le département, la région.   |
| Montant maximum, plafonnement |  | Le montant de la prime ainsi octroyée par l'Anah est au maximum de 100 € par mètre carré de surface habitable dite fiscale, telle que définie à l'article R. 321-27 du CCH, dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement.   |

La participation de la ou des collectivités doit porter sur le même objet (elle aussi axée sur la réduction du loyer en secteur tendu) et, à tout le moins, être conditionnée au conventionnement du logement en social ou très social.

FICHE N° 10

**La prime liée à un dispositif de réservation  
et la procédure applicable en cas de réservation « facultative »**

*La prime liée à un dispositif de réservation*

Référence : 6<sup>e</sup> de la délibération n° 2010-52 du 22 septembre 2010, § 2.2 de l'instruction.

En régime PB, une prime d'un montant maximum de 2 000 € par logement est attribuée dans deux cas :

- lorsque le logement est conventionné en LCTS (convention signée en application de l'article L. 321-8 du CCH, avec engagement du bailleur à pratiquer un loyer de niveau très social). Le préfet dispose alors d'un droit de désignation sur le logement ; ou
- lorsque le logement fait l'objet d'une convention de réservation conclue, dans le cadre du dispositif de réservation dite « facultative », avec un réservataire délégué, associé collecteur d'Action Logement (cf. le III de l'article 7-A du RGA).

Pour un même logement, il ne peut être attribué qu'une seule prime, y compris dans le cas où, conventionné en LCTS, le logement ferait également l'objet d'une convention de réservation « facultative ».

La prime peut être attribuée pour tout projet de travaux PB donnant lieu à agrément, quel que soit le plafond de travaux appliqué (« projet de travaux lourds » ou « autre projet de travaux d'amélioration »).

Si, au moment du solde du dossier, la condition posée pour l'octroi de la prime n'est plus remplie, mais que, par ailleurs, les travaux réalisés sont conformes au projet agréé initialement, la subvention totale est recalculée en la diminuant du montant de la prime.

*Éléments de procédure applicables en cas de réservation dite « facultative »*

*Référence : article 7-A et annexe IV du RGA, modèle de convention avec travaux, annexe II à la note DG du 21 juillet 2010.*

Le III de l'article 7-A du RGA dispose : « En dehors des cas [...] où l'engagement de réservation revêt un caractère obligatoire, le conseil d'administration peut fixer les conditions dans lesquelles une aide majorée peut être accordée aux bailleurs qui contractent des engagements de réservation pour un ou plusieurs logements. Dans ce cas, le propriétaire présente, à l'appui de sa demande, le projet de convention de réservation ayant recueilli l'accord, soit du réservataire, soit du réservataire délégué de son choix. »

La procédure se distingue donc de celle applicable en cas de réservation dite « obligatoire », entrée en vigueur au cours de l'année 2010 (voir l'annexe II à la note du 21 juillet 2010 relative au nouveau RGA, portant sur le régime de réservation obligatoire) :

| RÉSERVATION OBLIGATOIRE  | RÉSERVATION FACULTATIVE   |
|--|---|
| Liée aux caractéristiques du dossier : nombre de logements, dont nombre de logements conventionnés (seuls les dossiers portant sur 5 logements ou plus sont potentiellement concernés) | Liée à la volonté du demandeur, qui, de son propre chef, le cas échéant sur sollicitation du réservataire délégué, décide de signer avec ce dernier une convention de réservation |
| L'octroi de la subvention oblige le demandeur à conclure une convention de réservation portant sur un ou plusieurs logements...  | Il peut s'ajouter à la subvention de base une prime de 2 000 € si le demandeur démontre l'existence d'un accord des deux parties pour réserver le logement                        |
| C'est pourquoi les conséquences ne sont pas les mêmes en cas de non-conclusion, de résiliation, ou de non-application de la convention de réservation :                                |   |
| Retrait intégral de la subvention, et reversement éventuel si la non-conclusion, la résiliation ou la non-application est du fait du propriétaire                                      | Avant solde : recalcul de la subvention (2 000 € en moins)<br>Après solde : retrait et reversement partiels possibles   |

Concrètement, la convention de réservation signée ou, à défaut, le projet de convention – quasiment finalisé : logement(s) concerné(s), niveau de loyer – devra être joint au dossier de demande de subvention. Aucune prime ne pourra être octroyée après la décision d'attribution de la subvention principale.

Bien évidemment, un logement faisant déjà l'objet d'une réservation au titre du régime de réservation obligatoire ne peut pas faire l'objet d'une réservation au titre du régime facultatif. En revanche, un dossier d'au moins 5 logements, comprenant une ou plusieurs réservations obligatoires, pourra comprendre une ou plusieurs réservations facultatives :

| CARACTÉRISTIQUES DU DOSSIER                       | DISPOSITIF OBLIGATOIRE                                      | DISPOSITIF FACULTATIF  |
|---|---|--|
| 5 logements (A, B, C, D et E), tous conventionnés | 1 logement à réserver : le choix se porte sur le logement A | Potentiellement, les logements B, C, D et E peuvent chacun faire l'objet d'une réservation facultative |

Le courrier de notification distingue la prime « réservation facultative » et rappelle que son octroi est soumis à des conditions spécifiques. Le service instructeur envoie copie de la décision au réservataire délégué, ainsi avisé de l'agrément du dossier.

Dans le cas où seul un projet de convention aurait été fourni lors de la demande, le propriétaire joint à sa demande de paiement la convention de réservation signée.

Le service instructeur peut, si nécessaire, vérifier auprès du réservataire délégué que la convention signée transmise avec la demande de paiement est bien valide. Toutefois, de manière générale, c'est aux parties à la convention de réservation qu'il revient de signaler toute modification dans leurs relations.

À défaut de convention valide (convention non signée, ou résiliée), le bénéfice de la prime est retiré au moment du calcul du solde.

Pour le reste, les principes exposés dans la note du 21 juillet 2010 sont parfaitement transposables au cas des conventions de réservation « facultatives » :

- inscription du dispositif de réservation dans la convention avec travaux (à renseigner sur ce point) ;
- délégation des droits de réservation de l'Anah aux associés collecteurs, réservataires délégués ;
- signataires, durée et contenu de la convention de réservation ;
- suivi des droits de réservation incombant entièrement au réservataire délégué ;
- principe de non-intervention des services instructeurs dans les litiges portant sur l'application de la convention (affaire des parties, qui peuvent saisir le tribunal d'instance).

Attention : le non-respect des seules conditions d'application fixées dans une convention de réservation facultative ne peut pas être un motif de retrait intégral de la subvention.

## FICHE N° 11

### L'obligation de conventionnement

*Référence : 7<sup>e</sup> de la délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 2.3 de l'instruction.*

L'attribution d'une subvention PB est conditionnée au conventionnement du ou des logements sur lesquels portent les travaux (y compris travaux en parties communes, dont le coût est, pour le calcul de l'aide, toujours réparti logement par logement).

La règle nationale impose au moins le conventionnement en intermédiaire, mais les programmes d'actions peuvent durcir cette exigence :

- obligation de conventionner en social ou très social dans certains cas ;
- modulation du taux de subvention : taux maximum en social ou très social/taux minoré en intermédiaire.

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Règle                                 | En dehors des cas où les engagements d'occupation sont pris dans le cadre des dispositions de l'article 15-B du RGA (engagement d'hébergement) et excluent la possibilité d'un conventionnement, l'octroi de la subvention est conditionné à l'engagement de conclure une convention en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH, par laquelle est fixé, pour chaque logement concerné, le niveau du loyer maximum applicable.   |  |
| Dérogations exceptionnelles possibles | Par exception, sur décision du délégué de l'agence dans le département ou du délégataire, cette condition peut ne pas être exigée pour les logements dont les occupants en titre sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, lorsqu'il s'agit de travaux visés aux b) et d) du 2 <sup>e</sup> de la présente délibération, ou de travaux réalisés à la suite :<br>- d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique ;<br>- de la constatation d'une situation d'insalubrité avérée, sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général ;<br>- d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH ;<br>- d'un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs) ;<br>- d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du même code (travaux de suppression du risque saturnin) ;<br>- d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et mettant en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. Le CREP doit avoir été réalisé au cours des deux années précédant le dépôt du dossier. |  |
|                                       | <b>Dérogation À JUSTIFIER IMPÉRATIVEMENT</b>   |  |
|                                       | possible uniquement si les travaux ont lieu dans l'intérêt de l'occupant, et si celui-ci est appelé à rester dans les lieux après les travaux...   |  |
|                                       | ET seulement pour les projets comprenant des :<br>- travaux lourds liés à une situation de péril ou d'insalubrité particulièrement grave ;<br>- travaux de « petite LHI » ;<br>- travaux « autonomie » ;<br>- travaux « RSD / décence »  | Par conséquent, la dérogation est impossible lorsque le projet consiste uniquement à réaliser des :<br>- travaux lourds liés à une situation de dégradation très importante ;<br>- travaux d'amélioration liée à une situation de dégradation moyenne ;<br>- travaux de transformation d'usage |

## FICHE N° 12

### L'écoconditionnalité après travaux (régime PB)

*Référence : 8<sup>e</sup> de la délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 2.4 de l'instruction.*

L'attribution d'une subvention PB est conditionnée à l'atteinte d'un certain niveau de performance énergétique après travaux :

|   |  |  |
|---|--|--|
| Principe  | L'octroi de la subvention est, sauf dans les départements d'outre-mer, conditionné à l'atteinte d'un certain niveau de performance énergétique après travaux, constatée au moyen d'une évaluation permettant de mesurer la consommation conventionnelle du ou des logements en kwhep/m <sup>2</sup> /an et leur « étiquette énergie et climat » avant et après la réalisation des travaux.   |  |
| Niveau de performance exigé   | Le logement doit présenter après travaux un niveau de performance correspondant au moins à l'étiquette « E » (consommation énergétique inférieure à 330 kWhep/m <sup>2</sup> /an).   |  |
|   | Règle nationale : étiquette « E ».<br>Règle locale : les programmes d'actions peuvent prévoir de durcir cette exigence (attention toutefois : certains logements ne peuvent pas toujours atteindre des niveaux de performance très élevés...)  |  |
| Pièces jointes  | Les évaluations jointes au dossier de demande de subvention indiquent la consommation conventionnelle du ou des logements en kwhep/m <sup>2</sup> /an et leur « étiquettes énergie et climat » :<br>- telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part ;<br>- et telles que projetées après travaux, d'autre part.  |  |
|   | Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, le ou les logements doivent faire l'objet d'une évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé.<br><br>Le dossier de demande comprend 2 évaluations énergétiques : 1 avant travaux et 1 projetée après travaux.<br>Si les travaux sont réalisés conformément au projet prévu, il n'est donc pas nécessaire de joindre à la demande de paiement une évaluation réalisée après travaux.  |  |
| Méthode d'évaluation  | L'évaluation est établie avec la méthodologie 3CL (méthodologie du diagnostic de performance énergétique – DPE) ou avec le logiciel Dialogie de l'ADEME, ou par une méthodologie équivalente. Elle est réalisée par un diagnostiqueur agréé pour effectuer des DPE, ou par un opérateur de suivi-animation d'opération programmée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire, ou dans le cadre d'une demande de certification ou de label délivrés par un organisme agréé.  |  |
| Les cas dans lesquels la règle d'écoconditionnalité ne s'applique pas | Les règles d'écoconditionnalité ne s'appliquent pas lorsque les travaux pris en compte pour le calcul de la subvention :<br>- portent uniquement sur les parties communes, en habitation collective ;<br>- ne portent ni sur les locaux compris dans la surface habitable, ni sur leur enveloppe, en habitation individuelle.  |  |
|   | Cela ne concerne donc que certains travaux. Par exemple : travaux ne portant que sur des parties communes de copropriété (mais bien évidemment, des travaux sur parties communes peuvent viser des économies d'énergie), travaux sur les réseaux d'assainissement raccordés aux maisons individuelles...<br>Par ailleurs, la règle d'éco-conditionnalité ne s'applique pas outre-mer (voir « principe »)   |  |
| Dérogations exceptionnelles possibles                                 | Par exception, sur décision du délégué de l'agence dans le département ou du délégataire, la condition relative au niveau minimum de performance énergétique peut ne pas être exigée pour les logements dont les occupants en titre sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, lorsqu'il s'agit de travaux visés aux b ou d du 2° de la présente délibération, ou de travaux réalisés à la suite :<br>- d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique ;<br>- de la constatation d'une situation d'insalubrité avérée, sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille figurant en annexe d'une instruction du directeur général ;<br>- d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH ;<br>- d'un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs) ;<br>- d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du même code (travaux de suppression du risque saturnin) ;<br>- d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et mettant en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. Le CREP doit avoir été réalisé au cours des deux années précédant le dépôt du dossier. |  |
|   | <b>Dérogation À JUSTIFIER IMPÉRATIVEMENT</b><br>Possible uniquement si les travaux ont lieu dans l'intérêt de l'occupant, et si celui-ci est appelé à rester dans les lieux après les travaux...   |  |
|   | ET seulement pour les projets comprenant des travaux lourds liés à une situation de péril ou d'insalubrité particulièrement grave ;<br>- travaux de « petite LHI » ;<br>- travaux « autonomie » ;<br>- travaux « RSD/décence »   | Par conséquent, la dérogation est impossible lorsque le projet consiste uniquement à réaliser des :<br>- travaux lourds liés à une situation de dégradation très importante ;<br>- travaux d'amélioration liée à une situation de dégradation moyenne ;<br>- travaux de transformation d'usage |

FICHE N° 13

**Cas d'un dossier PB portant sur plusieurs logements**

Référence : délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010.

1°, c : Dans le cas d'une demande portant sur plusieurs logements, le plafond de travaux majoré peut être appliqué pour l'ensemble des logements subventionnés :

- lorsque l'objet principal du projet de travaux lourds porte sur les parties communes du bâtiment, et que la situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante concerne ces parties communes ;
- lorsque le projet de travaux lourds consiste en un traitement d'ensemble du bâtiment, et que la surface habitable des logements objets de la demande, et reconnus en situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante, représente plus de la moitié de la surface habitable totale de ce bâtiment.

2°, c : Dans le cas d'une demande portant sur plusieurs logements ou un immeuble, l'ensemble des logements subventionnés (le cas échéant, à l'exclusion de ceux pour lesquels est appliqué le plafond de travaux majoré) est supposé relever d'une situation avérée de dégradation moyenne, telle que définie ci-dessus, lorsque cette situation concerne les parties communes de l'immeuble. A défaut, la situation de dégradation est examinée logement par logement.

Dans le cas d'un dossier portant sur plusieurs logements (demande formulée par un même PB), il convient de procéder par étapes pour déterminer :

- quels sont les logements subventionnables : tous ? seulement certains d'entre eux ?
- et quel est le plafond de travaux applicable pour chacun d'eux.

Étape 1 : la situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante, qui nécessite de mettre en œuvre des travaux lourds, porte-t-elle sur les parties communes du bâtiment (qui sont l'objet principal du projet) ?

Si OUI, tous les logements sont subventionnables et se voient appliquer la modalité « travaux lourds ». Sur chaque logement sont pris en compte : d'abord, les travaux permettant de régler la situation justifiant l'application de la modalité « travaux lourds », puis, les autres travaux compris dans le projet, même s'ils sont sans rapport direct avec la situation ayant justifié l'application de la modalité « travaux lourds », dans la limite du plafond de travaux subventionnables.

Si NON : étape 2.

Étape 2 : la situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante, qui nécessite de mettre en œuvre un projet de travaux lourds traitant l'ensemble du bâtiment, porte-elle sur un grand nombre de logements de l'immeuble ? (c'est-à-dire : dont la SH cumulée représente plus de la moitié de la SH totale du bâtiment ?)

Si OUI, tous les logements sont subventionnables et se voient appliquer la modalité « travaux lourds ». Sur chaque logement sont pris en compte : d'abord, les travaux permettant de régler la situation justifiant l'application de la modalité « travaux lourds », puis, les autres travaux compris dans le projet, même s'ils sont sans rapport direct avec la situation ayant justifié l'application de la modalité « travaux lourds », dans la limite du plafond de travaux subventionnables.

Si NON : étape 3.

Étape 3 : on applique, le cas échéant, la modalité « travaux lourds » aux seuls logements reconnus en situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante.

Pour les autres logements : étape 4.

Étape 4 : les parties communes sont-elles dans une situation de dégradation reconnue comme « moyenne » (situation qui justifie le projet de travaux d'amélioration) ?

Si OUI, tous les logements sont subventionnables et (à l'exclusion de ceux qui se seraient vu appliquer, au cours de l'étape 3, la modalité « travaux lourds ») se voient appliquer le plafond de travaux de base.

Si NON : étape 5.

Étape 5 : il doit être démontré, logement par logement (à l'exclusion de ceux qui se seraient vu appliquer, au cours de l'étape 3, la modalité « travaux lourds »), que les travaux répondent à l'un des situations prévues par la délibération (« petite LHI », « autonomie », dégradation « moyenne » du logement, « RSD / décence »).

Attention :

- dans le cas où le projet porte sur plusieurs logements, les dépenses font l'objet, avant plafonnement, d'une répartition logement par logement. Les plafonds de travaux ne sont pas fongibles d'un logement à l'autre ;

- les logements subventionnés sont systématiquement conventionnés (sauf exception – voir fiche 11) et respectent – dans leur ensemble – la règle d'écoconditionnalité après travaux (sauf exception – voir fiche 12).

FICHE N° 14

Les cas particuliers

Tableau de synthèse

| BÉNÉFICIAIRE   | RÉFÉRENCES JURIDIQUES                         |   | DURÉE minimale d'engagement   | RÉGIME d'aides de référence | REMARQUES   |
|--|---|---|---|-----------------------------|---|
|  | Où apparaît-il à l'article R. 321-12 du CCH ? | Article du RGA fixant les conditions d'occupation         |   |                             |   |
| Propriétaire occupant (cas classique).   | 2° du I                                       | 15-D  | Six ans   | PO                          | -   |
| Propriétaire bailleur (cas classique).   | 1° du I                                       | 15-A  | Neuf ans  | PB                          | Un organisme agréé peut déposer une demande d'aide comme n'importe quel PB.<br>Durée alignée sur celle du conventionnement.   |
| Propriétaire bailleur / cas spécifique : travaux « autonomie ».                                  | 1° du I                                       | 15-A (2° et 3° alinéas)                                   | Six ans (+ dispositions spécifiques en cas de départ du locataire)                          | PB                          | L'application de cette modalité n'est pas obligatoire : les engagements peuvent être pris dans le cadre normal.<br>Modalité non applicable lorsque le logement fait l'objet d'un conventionnement.  |
| Propriétaire bailleur / cas spécifique : location à organisme agréé pratiquant la sous-location. | 1° du I                                       | 15-A  | Neuf ans  | PB                          | Possible dans le cadre du conventionnement.<br>L'organisme est agréé au titre de l'article L. 365-3 du CCH (activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale).  |
| Propriétaire bailleur / cas spécifique : location à organisme agréé pratiquant l'hébergement.    | 1° du I                                       | 15-A (location conventionnée) et 2° du 15-B (hébergement) | Neuf ans (15-A) ou six ans (15-B)<br>Privilégier neuf ans, avec obligation de conventionner | PB                          | Possible dans le cadre du conventionnement.<br>Mais également en cas de dérogation à la règle de conventionnement obligatoire.<br>L'organisme est agréé au titre de l'article L. 365-4 du CCH (activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale). |
| Personne assurant la charge des travaux pour ses ascendants ou descendants propriétaires.        | 3° du I                                       | 15-D  | Six ans   | PO                          | Les conditions de ressources PO s'imposent aux deux ménages (le bénéficiaire et l'occupant).  |
| Propriétaires « prêteur » de ressources modestes et hébergeant un ménage de ressources modestes. | 1° du I                                       | 3° du 15-B  |   |                             | Voir fiche 17 pour la fixation du taux de subvention au cas où les ménages sont dans une situation différente par rapport aux plafonds de ressources.   |
| Propriétaire « prêteur » / mise à disposition à une personne en situation de handicap.           | 1° du I                                       | 1° du 15-B  | Six ans (+ dispositions spécifiques en cas de départ de l'hébergé)                          | PB                          | Impossible de conventionner le logement, engagement particulier.<br>Si les deux ménages ont des ressources modestes, ils peuvent prétendre à la modalité prévue au 3° de l'article 15-B du RGA.   |

| BÉNÉFICIAIRE   | RÉFÉRENCES JURIDIQUES   |   | DURÉE minimale d'engagement | RÉGIME d'aides de référence   | REMARQUES   |   |
|--|---|---|-----------------------------|---|---|---|
|  | Où apparaît-il à l'article R. 321-12 du CCH ?   | Article du RGA fixant les conditions d'occupation |                             |   |   |   |
| Locataires.  | 5° du I   | 15-F  | Pas de durée d'engagement   | PO  | Uniquement pour des travaux bien précis.<br>Application du plafond de ressources PO.<br>Subvention uniquement si logement occupé à titre de résidence principale (art. 15-F RGA). |   |
| Preneur d'un bail commercial.                                | II  | 15-C.2  | 15-D                        | Six ans   | PO  | Cas très spécifique. Possible uniquement si le demandeur est en capacité de faire les travaux et de prendre les engagements correspondants. |
|  |   |   | 15-B                        | Neuf ans  |   |   |
| Organisme agréé (propriétaire ou titulaire de droits réels). | Au titre de l'article L. 365-4 du CCH (activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale). | 1° du I   | 2° du 15-B                  | Six ans   | PB  | Cas hébergement-il est possible d'exiger une durée d'engagement supérieure à six ans.   |
|  |   |   | 15-A                        | Neuf ans  |   | Cas location-conventionnement obligatoire du logement.  |
|  | Au titre de l'article L. 365-2 du CCH (maîtrise d'ouvrage)  | 6° du I   | 15-G                        | Comme le cas précédent (les organismes agréés L. 365-2 disposent automatiquement de l'agrément L. 365-4).<br>Ou si choix de la modalité spécifique organisme agréé maîtrise d'ouvrage : |   |   |
|  |   |   | 2° du 15-B                  | Quinze ans (neuf ans possible en cas de bail à réhabilitation)  | PB / org. agréé maîtrise d'ouvrage  | Cas hébergement.  |
|  |   |   | 15-A                        |   |   | Cas location / convention LCTS avec loyer plafond fixé au niveau du PLA-I.  |

### La modalité de financement réservée aux organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH

Référence : 9° de la délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 5-2 de l'instruction.

Les organismes agréés pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L. 365-2 du CCH peuvent, en tant que propriétaires ou titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux, se voir attribuer une aide de l'Anah, soit dans les conditions applicables aux PB, soit dans les conditions particulières ci-après :

| BÉNÉFICIAIRE   | NATURE des travaux subventionnés   | PLAFOND des travaux subventionnables   | TAUX maximum de la subvention | PRÉCISION  |
|--|------------------------------------|--|-------------------------------|--|
| Organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 du CCH. | Tous les travaux subventionnables. | 1 000 € HT/m <sup>2</sup> , dans la limite de 120 m <sup>2</sup> par logement. | 50 %                          | Ni prime de réduction du loyer, ni prime lié à un dispositif de réservation. |

|   |                         |  |  |
|---|-------------------------|--|--|
| Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide. | Éco-conditionnalité.    | Niveau de performance exigé après travaux : étiquette « E » (sauf cas très exceptionnels).   | (Identique régime PB normal.)  |
|   | Nature de l'engagement. | L'engagement pris par l'organisme consiste :<br>- soit à mettre le logement à disposition d'autrui dans les conditions du 2° de l'article 15-B du RGA ;<br>- soit à louer le logement dans les conditions de l'article 15-A du RGA et à conclure avec l'Anah une convention en application de l'article L. 321-8 du CCH (loyer très social). Dans ce cas, le loyer plafond inscrit dans la convention, exprimé en euros mensuels par mètre carré de surface habitable dite fiscale, est au plus égal à la valeur nominale fixée annuellement par circulaire ministérielle pour les logements financés en PLA-I, exprimée en euros par mètre carré de surface utile. Le logement est qualifié de « très social » au sens de la convention type. | Précision sur le plafond de loyer (engagement de louer) : si la circulaire indique que, dans la zone concernée, le loyer plafond du PLA-I (hors coefficient de structure et marges) est de X €/m <sup>2</sup> de SU, alors le loyer plafond de la convention Anah LCTS est de X €/m <sup>2</sup> de SHF. |
|   | Durée d'engagement      | La durée de l'engagement souscrit est d'au moins quinze années. Toutefois, dans le cas d'un organisme titulaire d'un bail à réhabilitation, la durée d'engagement peut être réduite pour être compatible avec la durée du bail ; elle ne peut être inférieure à neuf ans.  | Les cas de fixation d'une durée d'engagement inférieure à quinze ans doivent rester exceptionnels.   |

### Titulaires d'un bail commercial, pour un logement compris dans les locaux objet de ce bail

Références : PO : 7° de la délibération n° 2010-51 du 22 septembre 2010 ; PB : 12° de la délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 5-2 de l'instruction.

Les demandes en provenance de ces propriétaires sont examinées dans le cadre, suivant le cas, du régime d'aides PO ou du régime d'aides PB.

Conformément au II du R. 321-12 du CCH et à l'article 15-C.2 du RGA, une subvention peut être accordée, à titre exceptionnel, au titulaire d'un bail commercial, à condition que celui-ci puisse, le cas échéant avec l'accord du propriétaire des murs, souscrire des engagements identiques à ceux exigés, suivant le cas :

- pour les propriétaires occupants, notamment ceux fixés à l'article 15-D du RGA ;
- pour les propriétaires bailleurs, notamment ceux fixés à l'article 15-A du RGA.

Une aide ne peut être attribuée au titulaire d'un bail commercial que dans le cas où le local objet des travaux d'amélioration ou d'accessibilité et inclus dans le bail commercial :

- est, au moment du dépôt du dossier, un local affecté à l'usage d'habitation. À cet effet, le demandeur joint au dossier l'état des lieux annexé au bail commercial, ainsi que, le cas échéant, tout document permettant de constater l'occupation effective du logement ;
- constitue, au terme des travaux, un local auquel il est possible d'accéder de façon indépendante des autres locaux inclus dans le bail commercial.

### Locataires (5° du I de l'article R. 321-12 du CCH)

Référence : délibération n° 2010-53 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 5-1 de l'instruction.

Seuls les travaux définis ci-après peuvent faire l'objet d'une subvention directement aux locataires :

|   |   |
|---|---|
| Travaux pour la mise en décence réalisés dans le cadre des articles 1 <sup>er</sup> et 4 de la loi du 12 juillet 1967 modifiée. | Relèvent des travaux pour la mise en décence [...] ceux effectués par les locataires en application des articles 1 <sup>er</sup> et 4 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 modifiée relative à l'amélioration de l'habitat, dans le but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1 <sup>er</sup> à 4 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Dans ce cas, le locataire joint au dossier tout élément permettant de vérifier qu'il agit bien dans ce cadre, notamment :<br>- qu'il a notifié au propriétaire, par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée, son intention d'exécuter les travaux en lui en communiquant l'état descriptif et estimatif ; |
|---|---|

|  |  |
|--|--|
|  | - que le propriétaire n'a pas, dans un délai de deux mois suivant la réception de cette notification, déclaré son intention de les entreprendre lui-même, ou saisi la juridiction compétente afin de s'opposer à leur réalisation ou à leurs modalités d'exécution. Le locataire peut, à cet effet, produire une attestation sur l'honneur.  |
| Travaux pour l'autonomie de la personne réalisés avec l'accord exprès du bailleur. | Relèvent des travaux pour l'autonomie de la personne, au sens de la présente délibération, les travaux permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques du locataire, et dont la nécessité a pu être justifiée par le demandeur dans les mêmes conditions que celles fixées au b du 2 <sup>e</sup> de la délibération n° 2010-51 du conseil d'administration du 22 septembre 2010 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants et aux personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants. En tout état de cause, ces travaux figurent dans la liste des travaux recevables fixée par le conseil d'administration en application des articles R. 321-15 du CCH et 4 du RGA. Le locataire joint à sa demande l'autorisation expresse du bailleur pour la réalisation des travaux. |

Dans ce cas, on applique le régime d'aides PO (dans le cadre du plafond de travaux de base) :

| APPRÉCIATION DU PROJET<br>au regard de la situation<br>à résoudre et de la nature<br>des travaux subventionnés<br>(seulement deux cas possibles) |  | PLAFOND<br>des travaux<br>subventionnables | TAUX<br>maximum<br>de la subvention<br>(en pourcentage) | MÉNAGES ÉLIGIBLES<br>(par référence<br>aux plafonds<br>de ressources<br>fixés pour les PO) |
|--|--|--|---|--|
| Projet de travaux d'amélioration.  | Travaux pour la mise en décence.         | 20 000 € HT                                | 35  | Ménages aux ressources très modestes.  |
|  |  |  | 20  | Ménages aux ressources modestes.   |
|  | Travaux pour l'autonomie de la personne. |  | 50  | Ménages aux ressources très modestes.<br>Ménages aux ressources modestes.                  |
|  |  |  | 35  | Ménages aux ressources modestes par plafond majoré.  |

### Cas transitoire du logement des travailleurs saisonniers agricoles

Référence : délibération n° 2008-20 du conseil d'administration du 3 juillet 2008, § 5-2 de l'instruction.

Ces dossiers seront financés au titre des travaux relatifs à la lutte contre l'habitat indigne (taux maximal de 35 %), dans les limites du plafond de travaux de base (500 €/m<sup>2</sup>).

Le propriétaire s'engageant par convention spécifique à pratiquer un niveau de loyer très social, une prime de 2 000 € sera versée pour chaque logement concerné, même dans le cas où le projet ne donne pas lieu à conventionnement en application de l'article L. 321-8 du CCH.

Il est possible de raisonner par unité de vie : par exemple, pour un logement d'une grande surface avec des chambres autonomes (avec sanitaires individuels) et des pièces en commun, le tout respectant les normes de décence, on pourra calculer la subvention unité de vie par unité de vie.

#### FICHE N° 15

#### Les missions d'AMO

Référence : 2<sup>e</sup> de la délibération n° 2010-54 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 6.1 de l'instruction.

Pour être recevable, la mission d'AMO devra comprendre a minima les éléments décrits aux a, b et c ci-dessous, le cas échéant adaptés dans les conditions du d suivant.

##### a) Aide à la décision

Information des ménages sur le dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat, les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi des aides (Anah, collectivités, aides sociales, prêts et dispositifs fiscaux), les obligations du propriétaire, le déroulement de la procédure administrative d'instruction du dossier et d'attribution des aides (délais, autorisation de commencer les travaux...).

Information sur les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement.

Évaluation des caractéristiques sociales du ménage et de ses capacités d'investissement.  
Visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer, suivant les situations rencontrées :

- l'usage du logement fait par le ménage ;
- l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle) ;
- le diagnostic « autonomie » ou le rapport d'ergothérapeute réalisé dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne (travaux permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement, et dont la nécessité a pu être justifiée par le demandeur) ;
- à défaut d'un rapport établi dans le cadre d'une procédure de péril ou d'insalubrité, le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité, réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général ;
- le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation de dégradation, réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général.

Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.

Estimation du coût des travaux, réalisation des évaluations énergétiques (consommations et gains) selon les différents cas.

Estimation de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales). Pour les propriétaires bailleurs, les simulations financières doivent intégrer le niveau des loyers pratiqués après travaux.

Établissement de la fiche de synthèse de l'évaluation globale (avec les différents scénarios) fournie au propriétaire.

#### b) Aide à l'élaboration du projet et du montage des dossiers de financement

Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération.

Aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux (y compris, le cas échéant, aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre).

Conseils au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.

Aide au montage et au dépôt des dossiers de demande de subventions et de prêts (aider le propriétaire à remplir les formulaires, s'assurer que le dossier est complet et qu'il contient bien toutes les pièces techniques nécessaires à la compréhension du projet de travaux et collecter les pièces constitutives du dossier tels que croquis, devis d'entreprises, preuves de la propriété...). Le dossier doit comprendre le plan de financement prévisionnel, avec l'ensemble des aides sollicitées.

Vérification du contenu du dossier et de la recevabilité de la demande au regard des règles de l'Anah.

Lorsque le demandeur en donne mandat, transmission du dossier de demande à la délégation locale de l'Anah ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage.

Aide au suivi de l'opération sur le plan technique (par exemple, si nécessaire, visite en cours de chantier).

#### c) Aide au montage des dossiers de paiement des subventions

Aide à la réception des travaux et vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés.

Évaluation énergétique après travaux, si les travaux réalisés sont différents de ceux prévus initialement.

Aide à l'établissement du plan de financement définitif de l'opération et information du maître d'ouvrage sur le recalcul éventuel de la subvention au moment de la demande de paiement de solde (écrêtement, évolution du coût des travaux...).

Aide au montage des différentes demandes de paiement pour chacun des financeurs : avance sur subvention, acomptes, solde...

Transmission du dossier de paiement à la délégation locale de l'Anah ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage, lorsque le demandeur en donne mandat.

Établissement, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, de la fiche bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).

d) Cas spécifiques où le bénéficiaire de la prestation est une personne mentionnée aux 1<sup>o</sup> du I de l'article R. 321-12 du CCH (propriétaires bailleurs)

Pour répondre à la situation pour laquelle le projet de travaux est entrepris et associer le ménage occupant aux décisions prises par le propriétaire, le contenu de la mission d'AMO, tel que détaillé aux a, b et c ci-dessus, fait l'objet d'une adaptation, notamment en ce qui concerne :

- les éléments de diagnostic (usage du logement fait par le ménage, ainsi que, dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne, établissement du diagnostic « autonomie » ou du rapport d'ergothérapeute, en fonction des besoins de ce ménage) ;
- l'information sur les usages permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement ;
- l'identification des besoins de travaux et l'établissement des propositions de programme ;
- l'aide à l'organisation des travaux en milieu occupé, ou à l'organisation de l'éloignement temporaire du ménage.

Dans le cas d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré, il est mis en place, au profit du ménage occupant, un accompagnement sanitaire et social adapté. Cet accompagnement peut notamment se traduire par :

- l'établissement d'un diagnostic social et juridique du ménage et une orientation éventuelle vers les services sociaux ;
- l'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations, notamment en matière de paiement des loyers et charges ;
- la médiation avec son propriétaire ;
- l'appui au relogement ou à un hébergement provisoire.

*NB* : bien évidemment, dans le cas où les travaux concernés sont exécutés sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires, les missions d'assistance au copropriétaire bénéficiaire d'une subvention et du complément AMO ne peuvent pas, par définition, intégrer tous les éléments listés par la délibération.

#### FICHE N° 16

### Relations entre l'aide aux travaux et le financement des prestations d'accompagnement des propriétaires (ingénierie/AMO)

*Références* : AMO : 1<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de la délibération n° 2010-54 du conseil d'administration du 22 septembre 2010 ; ingénierie : 3-2 du II de la délibération n° 2010-55 du conseil d'administration du 22 septembre 2010 ; arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART (JO du 8 septembre 2010).

La présente fiche synthétise les cas dans lesquels il existe une relation directe entre l'agrément d'une demande d'aide aux travaux et le financement de l'accompagnement dont bénéficie le demandeur, en intégrant, pour ce qui concerne les PO, les cas où le dossier bénéficie d'un financement du FART (versement d'une aide de solidarité écologique – ASE). Ceci concerne :

- en secteur diffus : le dispositif permettant d'allouer un complément de subvention au bénéficiaire de l'aide aux travaux, lorsque celui-ci a confié à un opérateur agréé la réalisation d'une mission complète d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ;
- en secteur programmé : le dispositif relatif au financement de l'ingénierie des opérations programmées, pour la détermination de la part variable de la subvention versée au titre des prestations de suivi-animation.

Les montants figurant dans les tableaux suivants sont ceux applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2011. Ils feront l'objet d'une actualisation au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, par circulaire du directeur général.

#### PO

#### (y. c. personnes assurant la charge des travaux pour leurs ascendants et descendants)

|   |  | SECTEUR DIFFUS :<br>montant du complément de subvention versé au bénéficiaire de l'aide aux travaux destiné à financer les prestations d'AMO | SECTEUR PROGRAMMÉ (suivi-animation) :<br>montant de la prime (1)                              |
|---|--|--|---|
| Projets ne donnant pas lieu à l'octroi d'une ASE. | Projets « travaux lourds » ou projet comportant des travaux « petite LHI » ou « autonomie ». | 130 € +<br>majoration de 300 €<br>= 430 €<br>(crédits Anah)  | « Prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant » :<br>+ 300 €/logement<br>(crédits Anah) |

|   |             | SECTEUR DIFFUS :<br>montant du complément<br>de subvention versé<br>au bénéficiaire de l'aide<br>aux travaux destiné<br>à financer<br>les prestations d'AMO | SECTEUR PROGRAMMÉ<br>(suivi-animation) :<br>montant de la prime (1) |
|---|-------------|---|---|
|   | Autres cas. | 130 €<br>(crédits Anah)   | -   |
| Projets donnant lieu à l'octroi d'une ASE.  |             | 430 €<br>(crédits FART)   | Prime ingénierie-FART :<br>+ 300 €/logement<br>(crédits FART)       |
| <p>(1) Dans le cadre de la subvention à l'ingénierie versée au titre des missions de suivi-animation des opérations programmées. Cette subvention comprend une part forfaitaire (crédits Anah) et une part variable, fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une part, du nombre de dossiers ayant donné lieu à l'octroi d'une ASE (dans ce cas, les primes correspondantes sont financées sur des crédits FART) ;</li> <li>- d'autre part, du nombre de dossiers « travaux lourds » ou comportant des travaux « petite LHI » ou « autonomie », et n'ayant pas fait l'objet d'une ASE (dans ce cas, les primes correspondantes sont financées sur des crédits Anah).</li> </ul> |             |   |   |

### PB

|  | SECTEUR DIFFUS :<br>montant du complément<br>de subvention versé au<br>bénéficiaire de l'aide aux<br>travaux destiné à financer<br>les prestations d'AMO (1) | SECTEUR PROGRAMMÉ<br>(suivi-animation)   |
|--|--|--|
| Projets « travaux lourds » ou projet comportant des travaux « petite LHI » ou « autonomie ».   | 130 € + majoration de 300 €<br>= 430 €   | Accompagnement des demandeurs financé dans le cadre de la part forfaitaire de la subvention au titre du suivi-animation.               |
| Autres cas.  | 130 €  |  |
| <p>(1) Le complément est attribué aux propriétaires bailleurs ou « prêteurs » uniquement dans les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux subventionnés portent, en habitation collective, sur les parties privatives, ou, en habitation individuelle, sur les locaux compris dans la surface habitable ;</li> <li>- les occupants en titre du logement subventionné sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération. Cette condition est présumée remplie dans les cas d'habitat indigne dans lesquels sont mises en œuvre des mesures d'éloignement temporaire ou de relogement du ménage occupant. Un dossier PB portant sur plusieurs logements ne peut donner lieu qu'à un seul complément de subvention.</li> </ul> |  | + le cas échéant, versement Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé des ménages en situation d'habitat indigne. |

### Locataires

|                              | SECTEUR DIFFUS :<br>montant du complément<br>de subvention versé au<br>bénéficiaire de l'aide aux<br>travaux destiné à financer<br>les prestations d'AMO | SECTEUR PROGRAMMÉ<br>(suivi-animation)   |
|------------------------------|--|--|
| Travaux « autonomie ».       | 130 € + majoration de 300 €<br>= 430 €   | Accompagnement des demandeurs financé dans le cadre de la part forfaitaire de la subvention au titre du suivi-animation. |
| Travaux « mise en décence ». | 130 €  |  |

### FICHE N° 17

#### Dispositions de nature technique : exemples

*Dépenses prises en compte hors plafond de travaux*

Références : PO : 3<sup>e</sup> de la délibération n° 2010-51 du 22 septembre 2010 ; PB : 3<sup>e</sup> de la délibération n° 2010-52 du 22 septembre 2010.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques...) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au prorata des travaux subventionnés.

Exemple :

Projet d'un coût global de 110 000 € HT, dont 100 000 € HT de travaux et 10 000 € HT d'autres dépenses (honoraires architecte + BET).

Les travaux subventionnés (travaux subventionnables après plafonnement) s'élèvent à 75 000 € HT  
On retiendra donc, en dépenses hors plafond : 7 500 € HT

### Calcul de la subvention en cas d'évolution du montant des travaux entre l'attribution de la subvention et son paiement

Références : PO : 8° de la délibération n° 2010-51 du 22 septembre 2010 ; PB : 13° de la délibération n° 2010-52 du 22 septembre 2010.

Le montant mis en paiement ne peut être supérieur à celui engagé au moment de l'attribution de la subvention. En cas de diminution de la dépense subventionnée, constatée à l'occasion de la demande de paiement, le montant de la subvention est recalculé en tenant compte de cette diminution.

Pour l'application de cette règle, lorsque le projet subventionné donne lieu à l'application de plusieurs taux de subvention sur des travaux distincts au sein d'un même plafond de travaux :

- la fraction de subvention engagée pour chaque sous-ensemble de dépenses subventionnées à un même taux constitue alors un maximum qui ne peut pas être dépassé au moment du paiement ;
- cette fraction de subvention est recalculée à la baisse en cas de diminution des dépenses subventionnées correspondantes, constatée au moment de la demande de paiement.

Exemple (cas PB, plafond de travaux de base) :

|                      | DEVIS  | CALCUL   |
|----------------------|--|--|
| ENGAGEMENT (DEVIS) : | 30 k€, dont :<br>- 10 k€ de travaux « petite LHI »<br>- 20 k€ d'autres travaux (dégradation moyenne) | Sous-subvention travaux « petite LHI » :<br>10 k€ x 35 % = 3 500 € (sous-maxi)<br>+<br>Sous-subvention autres travaux :<br>20 k€ x 25 % = 5 000 € (sous-maxi)<br>Subvention principale totale = 8 500 € (maxi) |
| Paiement             | Facture  | (Re-)calcul  |
| exemple 1            | 10 k€ (petite LHI) + 20 k€ (autres) = 30 k€  | 3 500 + 5 000 = 8 500 €  |
| exemple 2            | 11 k€ (petite LHI) + 21 k€ (autres) = 32 k€  | 3 500 (et pas 3 850) + 5 000 (et pas 5 250) = 8 500 €  |
| exemple 3            | 12 k€ (petite LHI) + 18 k€ (autres) = 30 k€  | 3 500 (et pas 4 200) + 4 500 (et pas 5 000) = 8 000 €  |
| exemple 4            | 10 k€ (petite LHI) + 18 k€ (autres) = 28 k€  | 3 500 + 4 500 (et pas 5 000) = 8 000 €   |
| exemple 5            | 8 k€ (petite LHI) + 18 k€ (autres) = 26 k€   | 2 800 (et pas 3 500) + 4 500 (et pas 5 000) = 7 300 €  |

### Nouvelle demande dans les cinq années suivant le dépôt d'une première demande ayant donné lieu, pour le même logement, à l'octroi d'une subvention

Références : PO : 9° de la délibération n° 2010-51 du 22 septembre 2010 ; PB : 14° de la délibération n° 2010-52 du 22 septembre 2010.

Aucune aide ne peut être attribuée au titre d'une nouvelle demande si, au moment du dépôt de celle-ci, le plafond de travaux précédemment applicable a déjà été atteint, tous types de travaux confondus, dans le cadre du ou des dossier(s) déposé(s) dans les cinq années précédentes et ayant donné lieu à l'octroi d'une subvention, sous réserve des dispositions ci-après :

- le cas échéant, si cela est plus favorable à la personne formulant la nouvelle demande, le plafond pris en compte est celui applicable dans le cadre du régime d'aides en vigueur pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 ;

– dans le cas où le projet de travaux contenu dans le nouveau dossier justifie l'application du plafond de travaux majoré dans les conditions du 1<sup>o</sup> de la présente délibération, c'est ce plafond majoré qui est pris en compte.

Si le plafond de travaux pris en compte n'a pas été atteint au titre des travaux du ou des dossiers précédents, une nouvelle demande déposée dans le délai de cinq ans peut donner lieu à l'octroi d'une aide dans les conditions de la présente délibération et dans la limite du reliquat existant sur le plafond de travaux.

L'autorité décisionnaire, le cas échéant après avis de la CLAH, peut au cas par cas réduire ce délai de cinq ans lorsque la survenance ou l'évolution d'un handicap nécessite des nouveaux aménagements.

Dans tous les cas, le nouveau dossier est examiné à l'aune de la nouvelle situation : l'ouverture du plafond pour cinq ans ne signifie pas un droit à subvention, à hauteur du reliquat pour les cinq prochaines années. La règle vise surtout, en cas de plusieurs dossiers successifs, à définir le plafond de travaux applicable dans le cadre du nouveau dossier.

Exemples :

|  |
|--|
| <p>Un PO s'est vu octroyer une subvention en 2008 (dossier déposé en 2008) : plafond de travaux ouvert de 13 000 €, montant des travaux réalisés de 13 000 €. Si le PO redépose un dossier en 2011 le dossier sera examiné à partir du nouveau plafond applicable, dont on décomptera 13 000 € :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– si « travaux lourds » : reliquat de 37 000 € ;</li> <li>– dans les autres cas : reliquat de 7 000 €.</li> </ul>  |
| <p>Un PO s'est vu octroyer une subvention en 2010 (dossier déposé en 2009) : plafond de travaux ouvert de 30 000 €, montant des travaux réalisés de 25 000 €. Si le PO redépose un dossier en 2011, le dossier sera examiné à partir du plafond le plus favorable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nouveau (50 000 €) si « travaux lourds » : reliquat de 25 000 € (après décompte des travaux du premier dossier) ;</li> <li>– ancien (30 000 €) dans les autres cas : reliquat de 5 000 € (après décompte des travaux du premier dossier).</li> </ul>                              |
| <p>Un PO s'est vu octroyer une subvention en 2007 (dossier déposé en 2007) : plafond de travaux ouvert de 13 000 €, et cumulé avec une subvention « 70 % de 8 000 € » montant des travaux réalisés de 21 000 €. Si le PO redépose un dossier en 2011, le dossier sera examiné à partir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– du nouveau plafond, dans le cas « travaux lourds » : reliquat de 29 000 € ;</li> <li>– sans objet dans les autres cas : plafond ancien entièrement consommé, et le nouveau plafond n'est pas plus favorable.</li> </ul>                                      |
| <p>Un PB s'est vu octroyer une subvention en 2009 (dossier déposé en 2008) : plafond de travaux ouvert de 64 000 €, montant des travaux réalisés de 60 000 €. SHF du logement : 80 m<sup>2</sup>. Si le PB redépose un dossier en 2011, le dossier sera examiné à partir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– du nouveau plafond si « travaux lourds » : reliquat 20 000 € ;</li> <li>– de l'ancien plafond dans les autres cas : reliquat de 4 000 € (pour autant que la situation permette une subvention).</li> </ul>   |
| <p>Un PB s'est vu octroyer une subvention en 2011 (dossier déposé en 2011) : plafond de travaux ouvert de 30 000 €, montant des travaux réalisés de 30 000 €. SHF du logement : 60 m<sup>2</sup>. Si le PB re-dépose un dossier, en 2012, le dossier sera examiné à partir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– du plafond « travaux lourds » reliquat de 30 000 € ;</li> <li>– du plafond de base dans les autres cas plafond entièrement consommé.</li> </ul>  |
| <p>Un PB s'est vu octroyer une subvention en 2011 avec la modalité « travaux lourds » (pour des travaux en parties communes). Il reste un reliquat de 20 000 € sur le plafond de travaux. Au titre du second dossier, il doit effectuer des travaux pour résoudre une situation de dégradation moyenne sur les parties privatives du logement.<br/>Ces travaux pourront être subventionnés au taux de 25 %, à hauteur du reliquat de 20 000 €.</p>   |
| <p>Un PB s'est vu octroyer une subvention en 2011 (pour des travaux visant à résoudre une situation de dégradation moyenne du logement). Le plafond de travaux de base, de 30 000 €, a été entièrement consommé. Au titre du second dossier, le PB doit réaliser des travaux sur parties communes (cause : dégradation très importante).<br/>La modalité « travaux lourds » peut s'appliquer (plafond de travaux majoré : 60 000 €). Les travaux sur parties communes seront subventionnés au taux maximum de 35 %, dans le cadre d'un plafond de 30 000 € (nouveau plafond-plafond consommé).</p> |

### Dispositions à appliquer dans le cas des personnes assurant la charge des travaux et des propriétaires de ressources modestes hébergeant un ménage de ressources modestes

Références : PO : 5<sup>o</sup> de la délibération n° 2010-51 du 22 septembre 2010 ; PB : 10<sup>o</sup> de la délibération n° 2010-52 du 22 septembre 2010.

Dans ce cas particulier (voir tableau de la fiche n° 14), il convient d'étudier les ressources des deux ménages.

Impact en termes de recevabilité :

| EN FONCTION DE LA SITUATION<br>et de la nature des travaux               | LES DEUX MÉNAGES<br>doivent respecter les plafonds |
|--|--|
| Modalité « travaux lourds »  | Majorés  |
| Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (« petite LHI »)   | Majorés  |
| Travaux pour l'autonomie de la personne                                  | Majorés  |
| Travaux parties communes Plan de sauvegarde et OPAH copropriété dégradée | Majorés  |
| Autres travaux   | Standards  |

Pour le calcul de la subvention :

Pour le calcul de la subvention, le taux maximal de subvention est :

- celui applicable aux ménages aux ressources « modestes/plafond majoré », si au moins un des deux ménages est un ménage aux ressources « modestes/plafond majoré » ;
- celui applicable aux ménages aux ressources « très modestes », si les deux ménages sont des ménages aux ressources « très modestes » ;
- celui applicable aux ménages aux ressources « modestes », dans tous les autres cas.

**Les modalités de financement qui disparaissent pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 (mais pouvant s'appliquer à tous les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2010)**

Les interventions spécifiques à caractère social (en tant que modalité de financement : taux de subvention maximal de 70 % dans la limite d'un plafond de travaux de 8 000 € HT) :

- saturnisme ;
- handicap ;
- PB impécunieux ;
- locataires ;
- organismes agréés.
- le dispositif 5 + X pour les aides aux PO et aux PB.

*Références : PO : 4<sup>e</sup> de la délibération n° 2010-51 du 22 septembre 2010 ; PB : 4<sup>e</sup> de la délibération n° 2010-52 du 22 septembre 2010.*

Pour les aides attribuées sur le budget de l'agence, aucune majoration des taux maximaux n'est possible, à l'exception de celles prévues dans les conventions de gestion mentionnées à l'article L. 321-1-1 du CCH, dans les limites fixées par l'article R. 321-21-1 du même code.

Les écoprimes (PB et PO à ressources très modestes).

La prime de résorption de la vacance.

Les possibilités de déplafonnement (TIA, accès indépendant aux commerces, autre...).